



Keimolanmäen kerrostalotontin 22011/2 varausajan jatkaminen Sakela Rakennus Oy:lle / PW

VD/7301/10.00.02.02/2020

AK/HR

Esitetään Keimolanmäen asuinkerrostalotontin 22011/2 varausajan jatkamista Sakela Rakennus Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 28.2.2024 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 17 päätti laittaa asuinkerrostalotontit 22011/2, 4 ja 5 ns. jatkuvaan hakuun siten, että tontit on mahdollista myydä tai vuokrata.

Korttelin 22011 tontti 2 luovutetaan ensimmäisenä, koska rakennus toimii korttelin meluesteenä tiemelua vastaan. Tontin yksikköhinta on 380 €/k-m² myytäessä. Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta. Myyntihinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan arvioon aluekohtaisesta käyvästä hinnasta.

Tontit ovat edelleen tarkoituksenmukaista osoittaa vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, jossa tontin omistaa asunto-osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö vuokraa tontin kaupungilta.

Tontti 22011/2 laitettiin 23.2.2021 jatkuvaan hakuun. Tontille saatiin Sakela Rakennus Oy:ltä tonttivaraus ja yhtiö maksoi kesäkuussa 50 000 euron suuruisen varausmaksun. Varauskassa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli tontti vuokrataan, niin varausmaksua ei hyvitetä vuokran määrässä ja varausmaksun lisäksi tontista maksetaan edellä mainittua vuosivuokraa. Varauskassa ei palauteta, mikäli rakentaja peruu tonttivarauksen tai ei saa suunniteltua kohdetta aikataulussa ja kaupunki ei suostu myöntämään varaukselle lisäaikaa.

Kiinteistöhallinta ja asuminen esittää, että tontti 22011/2 varataan Sakela Rakennus Oy:lle.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla 2 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 5 000 k-m².

Autopaikat

Asuintonttien autopaikat sijoittuvat omalle tontille. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennuksen energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Asuntojen kokonaislukumäärästä

- a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
- b) vähintään 40 % tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja



Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Keimolan korttelin 22011 tontti 2 Sakela Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 28.2.2023 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sakela Rakennus Oy on pyytänyt tontin 22011/2 varausaikaa jatkettavaksi yhdellä (1) vuodella. Perusteluna tonttivarauksen jatkamiselle on esitetty epävakaa maailmantilanteen ja korkojen nousun aiheuttama voimakas kysynnän lasku ja asuntomarkkinoiden taantuminen. Tästä syystä kohteeseen ei ole saatu riittävästi varauksia nykyisillä suunnitelmilla. Sakela Rakennus Oy tulee tarkastelemaan hanketta kokonaisuutena uusiksi, koska hanke on merkittävä Sakela Rakennus Oy:n hankekehityksessä, ja se halutaan näin ollen saattaa tuotantoon.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 13

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään jatkaa Keimolanmäen tontin 22011/2 varausaikaa 28.2.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 22011/2 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)