



Hämeenkyllän tontin 12320/3 varausajan uusiminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / Tricon Oy / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017
AK/JL/MH

Esitetään Hämeenkyllän tontin 12320/3 varausajan uusimista Tricon Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 31.3.2022 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 19 päätti järjestää yhtiömuotoisten pientalotonttikilpailun 25.4. - 14.6.2017. Kilpailun tavoitteena oli löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle. Kilpailussa pyydettiin toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittivat toimijat, jotka esittivät tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Tricon Oy voitti kilpailussa tontin 12320/3 ja on kilpailuohjelman mukaisesti sitoutunut toteuttamaan kohteen siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 4 490 €/h-m²).

Tontti 12320/3 on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi AR ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2.250 k-m². Tontin myyntihinta on 2.250 k-m² * 570 €/k-m² = 1.282.500 euroa. Tricon Oy on maksanut 64.125 euron suuruisen varausmaksun, joka huomioidaan kauppahinnan osasuorituksena tonttikaupan yhteydessä.

Kaupunki perii kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän. Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 570 €/k-m².

Hankkeen rakennuslupa on hyväksytty rakennuslupajaostossa 20.4.2021. Tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun rakennuslupapäätös on lainvoimainen.

Tontin 12320/3 varausaikaa on jatkettu kolme kertaa (**Kaupunkisuunnittelulautakunnat 20.8.2018 § 22, 10.6.2019 § 31, 29.9.2020 § 27**). Viimeisellä päätöksellä tonttivarauksia jatkettiin 31.3.2021 saakka.

Tontin 12320/3 ostajan tulee sopia viereisen tontin rakentajan kanssa yhteisten (mm. leikkipaikka, pelastustie, jätekatos) toteuttamisesta, käytöstä sekä rakentamis- ja ylläpitokustannuksista sekä perustaa tarvittavat rasitteet niitä varten.

Alueen hulevesien osalta on tehty yhteisjärjestelysopimus, jota tontin ostajan tulee noudattaa.

Korttelin 12320 tontilla 2 sijaitsevan hulevesialueen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa korttelin 12320 tontti 2. Kyseisen hulevesialueen rakennus- ja ylläpitokustannuksista vastaavat korttelin 12320 tontit 1–4 yhdessä rakennusoikeuden kerrosalojensa suhteessa.

Korttelin 12318 tonttien 3 ja 4, korttelin 12319 tontin 3 sekä korttelin 12320 tonttien 3 ja 4 alueella kulkeva hulevesireitti on sovittava yhteen tonttien kesken. Kukin tontti vastaa omaa aluettaan koskevan hulevesipainanteen rakentamisesta ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Tontin 12320/3 itäreunaan tulee toteuttaa hulevesipainanne, johon voidaan johtaa vesiä tontilta 12320/4. Tontin 12320/3 rakentajan tulee rakentaa rumpu Kolmikallionrinteen päätyyn (asemakaavan



pp-alue). Tontin 12320/3 länsiosan vedet johdetaan yhdessä tontin 12320/4 länsiosan hulevesien kanssa tontilla 12320/2 olevaan hulevesipainanteeseen.

Myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 4 490 (€/h-m²). Kilpailuehtojen mukaan samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden Tontille rakennettavan asunnon. Ostajatahon tulee olla luonnollinen henkilö.

Tontin luovutuksessa noudatetaan kilpailuohjelman sekä kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien tontinluovutusehtoja. Tontin kauppakirjaan otetaan sopimussakkolausekkeet, jolla turvataan kilpailuehtojen sekä kaupunginhallituksen päättämien luovutusperiaatteiden toteutuminen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Karitsanrinne (y-tunnus 3172327-9) -nimiselle yhtiölle Hämeenkyllän kaupunginosan korttelin 12320 tontti nro 3 vapaarahoitteisen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1.282.500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) ennen kauppakirjan allekirjoittamista Tricon Oy:n on annettava kaupungille selvitys tulevista asuntojen velattomista myyntihinnoista, josta selviää, että ne ovat kilpailuohjelman mukaiset,
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 12320/3 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Tonttia koskeva myyntipäätös on rauennut, koska kauppaa ei ehditty toteuttamaan 30.9.2021 mennessä. Tricon ei ollut toimittanut Asunto Oy Vantaan Karitsanrinne -nimisen yhtiön myyntiesitettä kaupungille pyynnöistä huolimatta eikä kohdetta ollut markkinoitu julkisesti. Tricon Oy:n kanssa käytiin vielä syksyllä 2021 keskusteluja asuntojen myyntiä koskevista ehdoista, joiden mukaan samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden tontille rakennettavan asunnon ja ostajatahon tulee olla luonnollinen henkilö. Tricon Oy olisi halunnut rakentaa tontille työsuhteasuntoja, mutta kilpailuehtojen puitteissa sellaista ei voida hyväksyä. Kilpailun tarkoituksena oli saada toteutettua vantaalaisille ja Vantaalle muuttaville asukkaille kohtuuhintaisia asuntoja.

Tontin myyntihinnaksi päätettiin vuonna 2017 järjestetyssä kohtuuhintaisessa pientalotonttikilpailussa $2.250 \text{ k-m}^2 \cdot 570 \text{ €/k-m}^2 = 1.282.500 \text{ euroa}$, joka vastaa sen hetken arviota tontin käyvästä hinnasta silloin, kun kilpailtiin asuntojen velattomalla keskimyntityhinnalla. Kaupungin vuonna 2020 teettämän ulkopuolisen arvioinnin mukaan tontti sijaitsee hintavyöhykkeellä, jonka käypä hintataso on lähempänä 700 €/k-m².



Syksyllä 2021 neuvottelujen jälkeen Tricon Oy haluaisi kuitenkin tehdä kaupat ja toteuttaa kohteen. Tricon Oy on maksanut tontista 64 125 euron suuruisen varausmaksun, kohteen rakennuslupa on lainvoimainen ja suunnittelutyöhön on käytetty paljon resursseja. Tricon Oy on ilmoittanut, että heillä on ollut tarkoitus käynnistää rakennustyöt maaliskuussa 2022. Alueen ja viereisen tontin rakentumisen kannalta olisi hyvä saada myös tämä kohde rakenteille.

Edellä mainituista syistä on vielä perusteltua uusia tonttivaraus. Ennen myyntipäätöksen tekemistä kaupungin on lisäksi saatava riittävä näyttö siitä, että kohteen asunnot ovat avoimessa markkinoinnissa ja että ne tullaan luovuttamaan vaadittujen ehtojen mukaisesti. Tonttia luovutettaessa tullaan noudattamaan seuraavia ehtoja:

- Tontin 12320/3 ostajan tulee sopia viereisen tontin 12320/4 rakentajan kanssa yhteisten rakennelmien (mm. leikkipaikka, pelastustie, jätekatos) toteuttamisesta, käytöstä sekä rakentamis- ja ylläpitokustannuksista sekä perustaa tarvittavat rasitteet niitä varten.
- Alueen hulevesien osalta on tehty yhteisjärjestelysopimus, jota tontin ostajan tulee noudattaa.
- Korttelin 12320 tontilla 2 sijaitsevan hulevesialueen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa korttelin 12320 tontti 2. Kyseisen hulevesialueen rakennus- ja ylläpitokustannuksista vastaavat korttelin 12320 tontit 1–4 yhdessä rakennusoikeuden kerrosalojensa suhteessa.
- Korttelin 12318 tonttien 3 ja 4, korttelin 12319 tontin 3 sekä korttelin 12320 tonttien 3 ja 4 alueella kulkeva hulevesireitti on sovitettava yhteen tonttien kesken. Kukin tontti vastaa omaa aluettaan koskevan hulevesipainanteen rakentamisesta ja ylläpidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.
- Tontin 12320/3 itäreunaan tulee toteuttaa hulevesipainanne, johon voidaan johtaa vesiä tontilta 12320/4. Tontin 12320/3 rakentajan tulee rakentaa rumpu Kolmikallionrinteen päätyyn (asemakaavan pp-alue). Tontin 12320/3 länsiosan vedet johdetaan yhdessä tontin 12320/4 länsiosan hulevesien kanssa tontilla 12320/2 olevaan hulevesipainanteeseen.
- Myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 4 490 (€/h-m²). Kilpailuehtojen mukaan samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden Tontille rakennettavan asunnon. Ostajatahon tulee olla luonnollinen henkilö.
- Tontin luovutuksessa noudatetaan lisäksi kilpailuohjelman sekä kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien tontinluovutusehtoja. Tontin kauppakirjaan otetaan sopimussakkolausekkeet, jolla turvataan kilpailuehtojen sekä kaupunginhallituksen päättämien luovutusperiaatteiden toteutuminen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 34 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 1.12.2021 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Hämeenkyllän tontti 12320/3 Tricon Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.3.2022 saakka, ja
- b) että tontin luovutuksessa noudatetaan esittelyosassa ja kilpailuohjelmassa mainittuja luovutusehtoja sekä kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien tontinluovutusehtoja.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 12320/3

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))