



Koivuhaan AK-tontin 68161/12 vuokraaminen omistusasuntotuotantoon sekä AH-tontista 68161/14 noin 55 m2 suuruisen alueen vuokraaminen pysäköintiin / vuokrasopimuksen muuttaminen / T2H Vantaa Oy / AK

VD/6981/10.00.02.00/2019

AK/JL

Esitetään Koivuhaasta As Oy Vantaan Reginalle, As Oy Vantaan Feenixille, As Oy Vantaan Aadalle ja As Oy Vantaan Olympialle vuokratun AK-tontin 68161/12 ja AH-tontista 68161/14 noin 55 m2 suuruisen alueen vuokrasopimusten muuttamista.

Vantaan kaupunki järjesti yhtiömuotoisesta asuinkerrostalotontista 68161/12 tarjouskilpailun 15.11.2019 – 31.1.2020. Kilpailussa tontin pohjahinnaksi oli päätetty 550 €/k-m2. Yhtään tarjousta ei saatu määräaikaan mennessä, ja kilpailu päättyi tuloksettomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 § 12 päätti laittaa tontin 68161/12 ns. jatkuvaan myyntiin siten, että tontti on mahdollista myydä tai vuokrata. Tontin yksikköhinta jatkuvassa myynnissä on 550 €/k-m2 ja vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Tontti 68161/12 sijaitsee Koivuhaassa. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 4 100 k-m2.

Tontin ollessa jatkuvassa myynnissä T2H Rakennus Oy on tehnyt siitä varauksen ja maksanut tontista 20.000 euron arvoisen varausmaksun. Varausmaksu huomioidaan osana tonttien kauppahintaa. Mikäli tontti vuokrataan, niin varausmaksua ei hyvitetä vuokrassa.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Koivuhaan korttelin 68161 tontti 12 T2H Rakennus Oy:lle omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2021 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Vantaa Oy on pyytänyt tontin 68161/12 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2022 loppuun saakka, koska kohteen arkkitehti- ja erikoissuunnittelu on kesken. Kohteen aloitusajankohta on viivästynyt suunnittelun ja poikkeamisprosessin johdosta.

Edellä mainituista syistä on perusteltua jatkaa tontin varausaikaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 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 15.12.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/12 varausaikaa 31.12.2022 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Vantaa Oy on käynnistämässä tontille 68161/12 kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamista. Molempiin asuinkerrostaloihin on tulossa kaksi yhtiötä. Tonttihaun esitteessä on vaadittu, että tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Tontilla 68161/12 Peltolantien ja Puutarhatien risteyksessä sijaitsee myös vanha säilytettävä muuntamo, joka on edelleen käytössä puistomuuntamona.

AK-tontti 68161/12

Tontti 68161/12 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin 68161/12 asemakaavan mukainen kerrosala on 4100 k-m², joka voidaan ylittää 10 %:lla, jos vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta saadaan uusiutuvista energianlähteistä. Tämä tarkoittaa asemakaavan mukaan rakennusoikeutta 4510 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus rakennusluvassa on (A-talo 2159 k-m² ja B-talo 2515 k-m²) yhteensä 4674 k-m². Tästä 410 k-m² on perusteltu siten, että rakennusoikeuden ylitys max. 10 % on sallittu, koska vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta saadaan uusiutuvista energianlähteistä ja loput 164 k-m² on rakennusluvassa myönnettyä poikkeamista kaavasta.

Tontti 68161/12 vuokrataan 40 vuoden vuokrasopimuksella määräosin seuraavasti:

- As Oy Vantaan Regina: 1086/4674 osaa
- As Oy Vantaan Feenix: 1073/4674 osaa
- As Oy Vantaan Aada: 1094/4674 osaa
- As Oy Vantaan Olympia: 1421/4674 osaa

Tontti vuokrataan yhtiöille yhdellä vuokrasopimuksella, jonka ehtojen mukaan yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesta vuokramaksuista ja muista sopimusehdoista.

Tontti vuokrataan käypään hintaan 550 €/k-m². Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta. Tonttiesitteessä oli mainittu, että kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (lisävuokraa), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Vuosivuokra koko tontilta vuodelta 2022 on (550 €/k-m² x 4674 k-m² x 4,5 %) 115 681,50 €.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta.

Autopaikat



Pihakannen alla oleviin autopaikkoihin tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen. Varaus tarkoittaa, että autopaikkoihin on valmius asentaa latauspiste myöhemmin. Sähköverkon, putkituksen ja kaapeloinnin tulee olla tältä osin jo valmiiksi rakennettu.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

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

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten rakentamisessa tulee pyrkiä A-energialuokkaan.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Tonttiesitteessä vaadittiin, että asuntojen kokonaismäärästä (rakennuksittain) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 20 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Rakennusluvassa vaadittu huoneistotyyppijakauma ei toteudu. T2H:n kanssa on keskusteltu huoneistotyyppijakaumasta ja he ovat esittäneet, että vaadittava asuntotyyppijakauma saataisiin toteutumaan yhdistämällä yhden yksiön ja yhden kaksion kolmioksi sekä tulkitsemalla sääntöä yhtenä kokonaisuutena. Eli molempien rakennusten huoneistot laskettaisiin yhteen ja niissä olisi näin ollen 110 asuntoa ja seuraava huoneistotyyppijakauma:

- yksiöitä 33 kpl (30 %)
- kaksioita 44 (40 %)
- kolmioita 22 (20 %)
- neliöitä 11 (10 %)

Perusteluina T2H esitti, että mikäli kokonaisjakauma rakennusluvassa hyväksyttäisiin, saataisiin muutos tehtyä rakennusaikaisena muutoksena. Jos asuntotyyppijakauma olisi toteutettava rakennuksittain, johtaisi se suurempaan määrään keskellä runkoa sijaitseviin isompiin asuntoihin. Molemmat rakennukset ovat yhden rakennusalueen sisällä ja T2H olisi voinut suunnitella rakennukset yhdeksi taloksi tontilla. He halusivat kuitenkin jakaa rakennusoikeuden kahteen eri rakennukseen, jotta kulmassa sijaitsevien asuntojen määrä kasvaa ja mahdollistaa hienojen kulma-asuntojen määrän lisäämisen. T2H:n arkkitehty pohti myös rakennuksen yhdistämistä yhdeksi rakennukseksi, jotta asuntotyyppijakauma saataisiin toteutumaan. Tämä muutos ei kuitenkaan johtaisi parempaan kokonaisratkaisuun.

Rakennukset on haettu yhdellä rakennusluvalla, ne sijaitsevat samalla tontilla, molemmat rakennukset sijaitsevat yhden rakennusalueen sisällä ja rakentaminen on tarkoitus toteuttaa yhtenä kokonaisuutena. Nykyinen ratkaisu (esitetyn yhdistämismuutoksen jälkeen) johtaa talojen pituuseroista ja ilmansuunnista johtuen asuntosuunnittelun näkökulmasta parempaan kokonaisratkaisuun.

Kaupungin näkökulmasta perustelut huoneistotyyppijakauman tarkasteluun yhtenä kokonaisuutena ovat tässä tapauksessa hyviä ja on perusteltavissa esittää lautakunnalle, että tässä tontin luovutusehdosta joustettaisiin hieman. Asian kannalta on hyvä tiedostaa, että tontti ei mennyt kaupaksi kilpailussa, joten se laitettiin jatkuvaan myyntiin/vuokraukseen ja sen jälkeen varattiin T2H:lle. Kohteen toteuttaminen tukeutuu viereisen tontin rakentamiseen, joka on juuri lähdössä VAV:n toimesta rakentumaan. Kokonaisuuden kannalta olisi erittäin tärkeää, että molemmat hankkeet saadaan lopulta rakenteille.



Tontin 68161/12 autopaikoista 24 kappaletta sijoittuvat omalle tontille kannen alle ja 12 kappaletta avopaikkoina pihakannen päälle. Maantasopysäköintiautopaikkoja yhteensä 19 kappaletta on myös saman korttelin LPA-tontilla numero 17 ja AH-tontilla 14 rasitepaikkoina. LPA-tontti 68161/17 ei ole kaupungin omistuksessa vaan tontille 68161/13 on osoitettu rasitesopimuksen perusteella 14 ja 1/2 autopaikkaa. AH-tontille on osoitettu 4 ja 1/2 autopaikkaa. AH-tontista 68161/14 vuokrataan 40 vuoden vuokrasopimuksella autopaikoitukseen noin 55 m² suuruinen alue. Alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon ja vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta. Vuosivuokra vuodelta 2022 on (55 m² x 63 €/m² x 5 %) 173,25 euroa. Autopaikoitukseen vuokrattavan alueen arvonlisäverollisuus on selvityksessä. Mikäli todetaan, että tässä tapauksessa autopaikoitukseen vuokrattava alue on arvonlisäverollista toimintaa, tehdään maanvuokrasopimus arvonlisäverollisena.

Autopaikkojen suunnittelu- ja rakentamiskulut

LPA-tontin 68161/17 ja AH-tontin 68161/14 maantasopysäköintiautopaikat on jo rakennettu. Autopaikkojen suunnittelu- ja rakentamiskulut peritään AK-tontin 68161/12 vuokraajilta tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamistilaisuuden yhteydessä. Samassa yhteydessä peritään myös AH-tontin rakentamisesta aiheutuneet kulut, joita ovat mm. hulevesialtaan rakentamiskulut, kevyen liikenteen väylän rakentamiskulut, pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentamiskustannukset, jotka kohdistuvat tonttiin 68161/12. Yhteisjärjestelysopimuksessa on tarkemmin kerrottu tontille 68161/12 kohdistuvista kustannuksista. Yhteensä tonttiin 68161/12 kohdistuvat kulut ovat 182 214,67 (alv 24 %) euroa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 §:n 4 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 11.5.2022 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- vuokrata Koivuhaan korttelin 68161 tontti 12 määräosin As Oy Vantaan Reginalle (1086/4674 osaa), As Oy Vantaan Feenixille (1073/4674 osaa), As Oy Vantaan Aadalle (1094/4674 osaa) ja As Oy Vantaan Olympialle (1421/4674 osaa) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- tontin 68161/12 vuosivuokra on 115 681,50 euroa ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokrantarkastuksin,
- vuokrauksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja sekä tonttiesitteessä mainittuja vaatimuksia ja velvoitteita,
- ennen tontin 68161/12 vuokrasopimuksen allekirjoittamista tulee tontin rakennusluvassa hyväksytty rakennusten huoneistotyyppijakauma korjata siten, että molemmat tontille rakennettavat rakennukset yhtenä kokonaisuutena täyttävät tonttiesitteen mukaisen huoneistotyyppivaatimuksen,
- vuokrata Koivuhaan korttelin 68161 AH-tontista 14 noin 55 m² suuruinen alue määräosin As Oy Vantaan Reginalle (1086/4674 osaa), As Oy Vantaan Feenixille (1073/4674 osaa), As Oy Vantaan Aadalle (1094/4674 osaa) ja As Oy Vantaan Olympialle (1421/4674 osaa) tontin 68161/12 autopaikoitukseen 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- AH-tontista 68161/14 noin 55 m² suuruisen alueen vuosivuokra on 173,25 euroa ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokrantarkastuksin,



- g) LPA-tontin 68161/17 ja AH-tontin 68161/14 autopaikkojen sekä muusta rakentamisesta aiheutuneet suunnittelu- ja rakentamiskulut, yhteensä 182 214,67 (alv 24 %) euroa, peritään AK-tontin 68161/12 vuokraajilta tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamistilaisuuden yhteydessä,
- h) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtäviä vuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

AK-tontti 68161/12 sekä noin 55 m² suuruinen alue AH-tontista 68161/14 on vuokrattu Kaupunkitilalautakunnan 11.5.2022 § 21 päätöksen mukaisesti T2H Vantaa Oy:n perustamille asunto-osakeyhtiöille.

AK-tontille rakentuissa kahdessa talossa on neljä asunto-osakeyhtiötä, joille vuokra-alueet on vuokrattu määräosien suhteessa. Vuokrasopimuksessa määriteltyjen määräosien tulisi vastata yhtiöiden hallinnoimia osuuksia. Rakennuslupavaiheen aikana T2H Vantaa Oy:lle on ilmennyt tarve muuttaa yhtiöiden painotusta ja siten yhtiöiden keskinäiset vuokrasuhteet tulisi vuokrasopimuksessa korjata vastaamaan uutta tilannetta. T2H Vantaa Oy on esittänyt kaupungille pyynnön korjata vuokrasopimuksen määräosien suhteita seuraavasti:

- As Oy Vantaan Feenix: 1333/4674
- As Oy Vantaan Regina: 826/4674
- As Oy Vantaan Aada: 1094/4674
- As Oy Vantaan Olympia: 1421/4674

Sopimuksen korjaaminen vaatii myös vuokraoikeuteen koskevien kiinnitysten uudelleen järjestämistä. T2H Vantaa Oy:n tulee hoitaa tarvittavat dokumentit ja luvat asiaan liittyen ennen muutosvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Lisäksi vuokrasopimukseen tulee ottaa kaupungin yleisten vuokrausperiaatteiden ja kilpailuehtojen mukaiset sopimusehdot.

Kaupunkitilalautakunta 15.2.2023 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) muuttaa kaupungin sekä As Oy Vantaan Feenix, As Oy Vantaan Regina, As Oy Vantaan Aada ja As Oy Vantaan Olympia välillä 10.6.2022 sovitun vuokrasopimuksen määräosia seuraavasti: As Oy Vantaan Feenix: 1333/4674 osaa, As Oy Vantaan Regina: 826 /4674 osaa, As Oy Vantaan Aada: 1094/4674 osaa ja As Oy Vantaan Olympia: 1421/4674 osaa,
- b) että vuokrauksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja sekä tonttikilpailussa mainittuja vaatimuksia ja velvoitteita,
- c) että LPA-tontin 68161/17 ja AH-tontin 68161/14 autopaikkojen sekä muusta rakentamisesta aiheutuneet suunnittelu- ja rakentamiskulut peritään T2H:lta ennen muutosvuokrasopimuksen allekirjoittamista,
- d) että tämä päätös raukeaa, mikäli päätöksen perusteella tehtävää muutosvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.5.2023 mennessä, ja
- e) että T2H Vantaa Oy:n tulee hoitaa tarvittavat kiinnitysjärjestelyt ja luvat pantinhaltijoilta ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tonteista 68161/12 ja 68161/14 (noin 55 m2 alue)

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkilautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)