



Kiinteistön 92-403-2-156 sekä määräalojen 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 varausajan jatkaminen / EAI Residential I Ky:lle / Vaarala / AVP

VD/5067/10.00.02.00/2018
AK/JL/MH

Esitetään kiinteistön 92-403-2-156 sekä määräalojen 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 varausajan jatkamista 31.3.2020 saakka.

EAI Residential I Ky (Asunto Oy Vantaan Vinkkeli) osti vuonna 2016 määräalan 92-403-2-154-M501 korttelista 93223. **Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 25** päätti käyttää määräalan 92-403-2-154-M501 kauppaan etuosto-oikeutta, koska määräalan hankkimisella saataisiin kaupungin omistukseen riittävästi yhtenäistä aluetta kehitettäväksi asuntorakentamiseen. Määräala rajoittuu idässä, etelässä ja lännessä kaupungin omistamiin kiinteistöihin 92-403-2-156, 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0. Kaupungin puutteellisen tiedoksiannon johdosta päätös etuostosta kuitenkin kumottiin.

EAI Residential I Ky on ollut kiinnostunut ostamaan kaupungilta Vaaralan kaupunginosasta korttelista 93223 kiinteistöjä, koska alueen tarkoituksenmukainen toteuttaminen vaatii koko alueen hallintaa. Alueen rakentumisen kannalta olisi tarkoituksenmukaista luovuttaa kaupungin omistamat kiinteistöt (määräalat) 92-403-2-156, 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 korttelista 51223 EAI Residential I Ky:lle toteutettavaksi omistusasuntotuotantona.

Kiinteistö 92-403-2-156 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 625 k-m².

Noin 1184 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 92-403-2-155 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 237 k-m².

Noin 607 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 92-93-9901-0 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 121 k-m².

Myytäväksi esitettävien alueiden kokonaisrakennusoikeus on 983 k-m². EAI Residential I Ky on tehnyt kaupungin omistamista alueista ostotarjouksen, jossa yksikköhinta on 558 €/k-m². Tarjoushinta vastaa alueen käypää hintaa. Varattavan kiinteistön ja määräalojen yhteenlasketuksi hinnaksi tulee 983 k-m² x 558 €/k-m² = 548 514 euroa.

Mikäli muodostettaville tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta, kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (558 €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa on myönnetty.

Alueella sijaitsee purettavia rakennuksia, kaksi päiväkotirakennusta, talousrakennus sekä muita rakennelmia. EAI Residential I Ky kilpailuttaa rakennusten purkamisen. Kaupunki hyvittää kaupungin arvion perusteella kohtuulliset purkukustannukset ja ne huomioidaan osana kauppahintaa.



Päiväkotirakennusten sähkö- ja vesihuollon liittymät siirretään ostajalle kaupanteon yhteydessä korvausta vastaan, mikäli niistä on saatavilla hyötyä alueen rakentamisessa. Tontin ostaja maksaa kaupungille liittymien arvon laskua vastaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 32

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata EAI Residential I Ky:lle kiinteistö 92-403-2-156 sekä noin 1184 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-403-2-155 ja noin 607 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-93-9901-0 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi,
- b) tonttivaraukset ovat voimassa 31.6.2019 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

EAI Residential I Ky on pyytänyt kiinteistön 92-403-2-156 sekä määräalojen kiinteistöistä 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 varausajan jatkamista, koska alueen toteuttaminen on haasteellista. Rakennuttajan suunnitelma edellyttää vielä tonttijaon muuttamista, jonka jälkeen rakennuslupa-asiassa voidaan edetä. Kaupungin kannalta lisäaika on perusteltua, koska kohteen toteutuminen vaatii koko alueen omistuksen ja kaupungin omistamat alueet eivät yksinään ole toteuttamiskelpoisia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 23

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään jatkaa kiinteistön 92-403-2-156 sekä liitekartan mukaisten määräalojen kiinteistöistä 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 varausaikaa 31.3.2020 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta kiinteistöstä 92-403-2-156 sekä myytävistä määräaloista kiinteistöistä 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 / varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi