



**Leinelän tonttien 70111/8, 9, 13 ja 14 varausaikojen jatkaminen YIT Talo Oy:lle,
Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Kojamo Oyj:lle / AVP**

VD/5052/10.00.02.00/2018
AK/MH

Esitetään Leinelästä korttelin 70111 tontin 8 ja 9 varausaikojen jatkamista vuoden 2020 loppuun saakka sekä korttelin 70111 tonttien 13 ja 14 varausaikojen jatkamista vuoden 2019 loppuun saakka.

Leinelän korttelin 70111 asemakaavaa on muutettu siten, että alueelle on mahdollista rakentaa asuinkerrostaloja. Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosa hyväksyttiin 12.12.2016. Kaavamuutoksesta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen keväällä 2018. Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosa on kuulutettu voimaan 16.5.2018.

Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelin 70111 alkuperäiset viisi asuntotonttia oli jaettu siten, että kaikille sopimuskumppaneille tuli yksi tontti toteutettavaksi. Avaran luovuttua Leinelän tonteista riittää muutetun asemakaavan mukaisista neljästä tontista edelleen yksi jokaiselle toteuttajalle eli Skanskalle, Lemminkäiselle nykyisin YIT Talo Oy:lle, VVO:lle nykyisin Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiölle. Kaupunki on määrittänyt kaavamuutosalueen rahoitus- ja hallintamuodon. Jos kumppani ei hyväksy kaupungin rahoitus- ja hallintamuotoa, tontti vapautuu kaupungille.

Asuntosäätiö on lupautunut toteuttaa kaavamuutosalueelle valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tämän johdosta kaupunki on antanut Asuntosäätiön valita ensimmäisenä tontin. Asuntosäätiö valitsi tontin 70111/9. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 toteuttajat on arvottu Leinelän yhteistyöryhmässä 29.11.2016.

Tontti 70111/9 esitetään varattavaksi Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokrakohteena toteutettavaksi. Tontti 70111/8 esitetään varattavaksi YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontti 70111/13 esitetään varattavaksi Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontti 70111/14 esitetään varattavaksi Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi. Vapaarahoitteiset omistusasuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan suoraan asunto-osakeyhtiöille eikä tonttirahastoille.

Tonttien varauksissa pyritään ottamaan huomioon kaupungin hiilineutraalisuustavoite muun muassa niin, että tonttien rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus sähköauton lataamiseen kaikille yhtiöiden autopaikoille. Tämä ehto otetaan mukaan tonttien kauppakirjoihin.

Autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina. Tämä ehto otetaan myös mukaan tonttien kauppakirjoihin.

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Tontin ostajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään käypään hintaan. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 käypä yksikköhinta on 510 €/k-m² perustuen



alueella tehtyihin tonttikauppoihin. Tontti 70111/9 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Tonttivaraukset ja -hinnat ovat voimassa 31.6.2019 asti. Jos kumppani ei hyväksy kaupungin varausehtoja, tontti vapautuu kaupungille.

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

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 8 YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.
- b) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 9 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokrakohteena toteutettavaksi.
- c) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 13 Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.
- d) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 14 Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Tontit kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Tonttivaraukset ja -hinnat ovat voimassa 31.6.2019 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosan kunnallistekniikan rakennustöiden aloittaminen on viivästynyt, koska katusuunnitelmat ja vesihuollon suunnitelmat pitää päivittää. Kunnallistekniikan viivästyminen aiheuttaa tonttien 70111/8 ja 9 rakentamisen aloittamiseen myöhästymisen. Tontit ovat rakentamiskelpoisia aikaisintaan vuonna 2020. Tämän takia esitetään tonttien 70111/8 (YIT Talo Oy) ja 9 (Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy) varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2020 asti.

Skanska on hakenut tontin 70111/13 varausajan jatkamista vuodelle eli 30.6.2020 asti, koska suunnittelu on ollut odotettua työläämpää. **Kojamo** on myös hakenut tontin 70111/14 varausajan jatkamista 31.1.2020 asti, koska hankkeen suunnittelu on vielä kesken ja hanke etenisi Skanskan hankkeen kanssa rinnakkain.

Kiinteistöt ja asuminen esittää, että Skanskalle varatun tontin 70111/13 ja Kojamolle varatun tontin 70111/14 varausaikaa jatketaan vuoden 2019 loppuun asti. Perusteluja pidemmille varausajoille ei ole.



Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään käypään hintaan. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 käypä yksikköhinta on 510 €/k-m² perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin. Tontti 70111/9 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Hinnat voimassa 31.12.2020 saakka.

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 10.6.2019 § 25

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 8 YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2020 asti.
- b) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 9 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokrakohteena toteutettavaksi 31.12.2020 asti.
- c) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 13 Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2019 asti.
- d) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 14 Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2019 asti.

Tontit kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 70111/8 varaus
- kartta tontista 70111/9 varaus
- kartta tontista 70111/13 varaus
- kartta tontista 70111/14 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.