



Tontin 94205/9 myyminen Hakunilasta / As Oy Vantaan Raparperi /YIT Rakennus Oy / KK

VD/3070/10.00.02.00/2014
KK/MH/ET

Esitetään AK -tontin 94205/9 myymistä Asunto Oy Vantaan Raparperille 1 122 219 eurolla valtion tukemana kymmenen vuoden korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on järjestänyt kaupunginhallituksen 28.4.2014 § 12 päätöksen mukaisesti 26.5.-18.6.2014 yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa hintatarjouskilpailun Hakunilan entisellä varikkoalueella sijaitsevista tulevista tonteista. Vantaan kaupungin sekä Senaatti-kiinteistöjen kilpailut käynnistettiin yhtä aikaa, mutta kumpikin omistajataho julkaisi omat kilpailuohjelmansa ja valitsi voittajat tahoillaan.

Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 38 päätti valita Hakunilan tonttien 94205/3, 4, 5 ja 9 voittajaksi YIT Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 328 €/k-m². Päätöksen mukaan edellä mainittujen tonttien kauppahinnat sidotaan tarjoushetken elinkustannusindeksiin (8/2014) ja kauppahinta korjataan kunkin kiinteistökaupan solmimisen yhteydessä sen hetkisen elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon. Tonttien kilpailuohjelmassa edellytettiin, että tonttien 94205/3, 4, 5 ja 9 voittaja toteuttaa LPA -tontille 94205/2 pysäköintilaitoksen. Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että tonteille 94205/3, 4 ja 5 toteutetaan vapaarahoitteista omistusasumista ja tontille 94205/9 on mahdollista toteuttaa vapaarahoitteista vuokra-asumista.

Korttelin 94205 tonttien käyttöönottamiseksi on toteutettava uusi katuyhteys (Kaskelantie) vesihuoltoineen. Kaskelantien rakentaminen alkaa arviolta elokuussa 2016. Kaskelantien alkuosuus vesihuoltoineen on valmis arviolta vuoden 2017 alkupuolella. Tällä hetkellä tonteille 94205/2, 5, 6 ja 9 pääsee kulkemaan Kyytitieltä olemassa olevan ajoliittymän kautta aina syyskuun 2016 loppuun saakka. Tonttien 94205/2, 5, 6 ja 9 rakennustyömaille pääsee kulkemaan myös Kaskelanrinteen kautta. Rakennustyömaiden on käytettävä olemassa olevia vesihuollon linjoja siihen saakka kunnes lopulliset vesihuollon johdot on tuotu alueelle.

Tonttien 94205/2 ja 6 alueella on asemakaavassa varattu maanalaista johtoja varten alue. Ennen tonttien myyntiä perustetaan kaupungin hyväksi rasiteoikeus kyseiselle johtoalueelle.

Tonttien 94205/2, 5 ja 9 suunnittelu on edennyt rakennuslupavaiheeseen ja rakentamisen on suunniteltu alkavan AK -tonteilla syksyllä 2016 sekä LPA -tontin osalta heinäkuussa 2016.

YIT:n suunnitelmissa on ryhtyä rakentamaan tontille 94205/9 Asunto Oy Vantaan Raparperi nimistä kohdetta vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina myöhemmin ilmoitettavan sijoittajan omistukseen. Asunto Oy Vantaan Raparperiin tulee yhteensä 69 asuntoa.

YIT on suunnitellut tontille 94205/5 toteutettavaksi yhteensä 64 vapaarahoitteista omistusasuntoa. YIT on halukas toteuttamaan tontin 94205/5 hypo -mallilla, jossa tontin ostajana olisi Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond, joka vuokraa tontin YIT Rakennus Oy:n perustamalle ja omistamalle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Vadelmalle. Kohteen toteuttajana toimii YIT Rakennus Oy, joka vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta. Hypo -mallin käyttöön ei kaupungin puolelta ole esteitä.

Näiden lisäksi YIT:n suunnitelmissa on käynnistää elokuussa 2016 kolmikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen korttelin 94205 tontille 2, johon on asemakaavassa osoitettu korttelin 94205 asuntonttien 3-12 autopaikat. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/2 tullaan luovuttamaan vastikkeetta. YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun myytävän LPA -tontin hinta sisältyy korttelin 94205 asuntonttien 3-12 hintoihin. Tonttien 94205/3-12 asunto-osakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä.

YIT Rakennus Oy on pyytänyt kaupunkia myymään samalla AH -tontin 94205/6 YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki nimisen yhtiön lukuun. AH -tontti on tarkoitettu asuntonttien 94205/3-5 ja 94205/7-14 asumista palvelevaan yhteiskäyttöön. AH -tontille on



suunniteltu muun muassa asunto-osakeyhtiöiden yhteinen leikkipaikka ja kerhotila. AH -tontin toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/6 tullaan luovuttamaan vastikkeetta. YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun myytävän AH -tontin hinta sisältyy korttelin 94205 asuntotonttien 3, 4, 5, 7, 8 ja 9 hintoihin. Tonttien 94205/3-5 ja 94205/7-14 asunto-osakeyhtiöt tulevat omistamaan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki nimistä yhtiötä.

Myytäväksi esitettävät tontit 94205/9 ja 5 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin 9 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 350 k-m² ja tontin 5 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 950 k-m².

YIT Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikkö hinnalla (328 €/k-m²), jota on korjattu huhtikuun 2016 elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon (329 €/k-m²), tontin 94205/9 kauppahinnaksi tulee 329 €/k-m² x 3 350 k-m² = 1 102 150 € ja tontin 94205/5 kauppahinnaksi tulee 329 €/k-m² x 2 950 k-m² = 970 550 €. LPA -tontti 94205/2 ja AH -tontti 94205/6 luovutetaan vastikkeetta.

Myyjällä on oikeus periä tonteista 94205/9 ja 5 lisäkauppahintaa (329 €/k-m²), mikäli tonteille 94205/9 ja 5 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 350 k-m² ja 2 950 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta.

Tontin 94205/5 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2016 ja tontin 94205/9 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2016.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23 hyväksyi yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- myydä Asunto Oy Vantaan Raparperille Hakunilan korttelin 94205 tontti 9 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 102 150 euron kauppahinnalla. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää tontin 94205/9 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2016 mennessä, raukeaa tontin 94205/9 myyntipäätös.
- myydä Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille ja oikeuttaa vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Vadelmalle Hakunilan korttelin 94205 tontin 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 970 550 euron kauppahinnalla. YIT Rakennus Oy vastaa Asunto Oy Vantaan Vadelman kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää tontin 94205/5 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2016 mennessä, raukeaa tontin 94205/5 myyntipäätös.
- luovuttaa vastikkeetta YIT Rakennus Oy:lle perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki nimisen yhtiön lukuun Hakunilan korttelin 94205 LPA -tontti nro 2 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.
- luovuttaa vastikkeetta YIT Rakennus Oy:lle perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki nimisen yhtiön lukuun Hakunilan korttelin 94205 AH -tontti nro 6 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Myyntiehdot ovat seuraavat:

- Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

**Käsittely:**

Yrityspalvelujohtaja poisti esityksen myyntiehdot -kohdasta sanan -hinnoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys yrityspalvelujohtajan tekemällä korjauksella

Myyntipäätöksen jälkeen YIT Rakennus Oy on ollut Yrityspalveluihin yhteydessä. YIT on halukas toteuttamaan tontille 94205/9 valtion tukemaa kymmenen vuoden korkotuettuja vuokra-asuntoja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sijaan. Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon muuttaminen kymmenen vuoden korkotuettuun vuokra-asuntotuotantoon ei kaupungin puolelta ole estettä.

Kohteen Asunto Oy Vantaan Raparperin lopullisena omistajana tulee olemaan Auratum Vuokra-asunnot Oy. YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti tontin ostajan kanssa tonttia 94205/9 koskevan rakentamisveloitteen täyttämisestä.

Myytäväksi esitettävä tontti 94205/9 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 350 k-m². Myytäväksi esitettävälle tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 61 k-m², joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 3 411 k-m².

YIT Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla (328 €/k-m²), jota on korjattu tammikuun 2017 elinkustannusindeksiin mukaiseen tasoon (329 €/k-m²), tontin 94205/9 kauppahinnaksi tulee 329 €/k-m² x 3 411 k-m² = 1 122 219 €

Myyjällä on oikeus periä tontista 94205/9 lisäkauppahintaa (329 €/k-m²), mikäli tontille 94205/9 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 350 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta.

Korttelin 94205 asuntonttien 3-12 autopaikat on asemakaavassa osoitettu saman korttelin LPA -tontille nro 2, johon rakennetaan 278 -paikkainen kolmikerroksinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/2 on luovutettu vastikkeetta. Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun luovutetun LPA -tontin hinta sisältyy kaikkien 94205 asuntonttien 3-12 asuntonttien hintoihin.

Korttelien 94205 ja 94207 omistajien kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin 94205 tontteja 2-15 ja korttelin 94207 tontteja 1-3 palvelevien rasitteiden kuten mm. autopaikoituksen, yhteiskäyttöisten piha-alueiden, kulkuoikeuksien, yhteisten tilojen jne. sijoittamisesta, rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, kunnossapidosta sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista. Kyseinen sopimus on laadittu yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n kanssa.

Kortteli 94205 on stabiloitu / esirakennettu yhtä aikaa. YIT Rakennus Oy on vastannut tontin 94205/9 stabilointi- ja esirakentamiskustannuksista.

Tontin 94205/9 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2017.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 23

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:



Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Raparperille Hakunilan korttelin 94205 tontti 9 valtion tukemana kymmenen vuoden korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 122 219 euron kauppahinnalla noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää tontin 94205/9 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2017 mennessä, raukeaa tontin 94205/9 myyntipäätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 94205/9

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi