



**Kivistöstä tontin 23163/5 myyminen perustettavan Asunto Oy Vantaan Umbran lukuun, tontin 23163/7 myyminen perustettavan Asunto Oy Vantaan Seepian lukuun ja tontin 23163/8 myyminen perustettavan Asunto Oy Vantaan Okran lukuun / T2H Rakennus Oy / KK**

VD/286/10.00.02.00/2015  
KK/MH/JL/ET

**Esitetään Kivistöstä tontin 23163/5 myymistä T2H Rakennus Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Umbran lukuun 165 000 eurolla vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi, tontin 23163/7 myymistä T2H Rakennus Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Seepian lukuun 1 413 500 eurolla vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi ja tontin 23163/8 myymistä T2H Rakennus Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Okran lukuun 1 017 500 eurolla vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tonteille on suunniteltu yhteensä 117 omistusasuntoa.**

**Kaupunki** järjesti keväällä 2015 tarjouskilpailun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavista tonteista.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta** päätti 18.5.2015 § 36 valita Kivistön tonttien 23125/5 ja 23163/1 voittajaksi T2H Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 550 €/k-m<sup>2</sup>. Päätöksen mukaan tonttipaketti tuli ostaa alkukesästä 2016.

T2H Rakennus Oy käynnisti kohteiden suunnittelun välittömästi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen jälkeen. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan ostajan tulee esittää ennen tonttikauppaa kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla. Suunnittelua on tehty yhteistyössä kaupunkisuunnittelun kanssa. Tontin 23125/5 rakentaminen on suunniteltu käynnistyvän loppukesästä / syksystä 2016. Tontin 23163/1 suunnittelu on vielä kesken. Nyt esitetään myytäväksi tontti 23125/5 sekä jatkettavaksi tontin 23163/1 varausaikaa toukokuun 2017 loppuun saakka.

Tontille 23125/5 on suunniteltu rakennettavaksi 44 asuntoa. Myytäväksi esitettävä tontti 23125/5 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1300 k-m<sup>2</sup>, mutta sille on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 290 k-m<sup>2</sup>, joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 1590 k-m<sup>2</sup>.

T2H Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m<sup>2</sup> x 1590 k-m<sup>2</sup> = 874 500 €. T2H on maksanut tontista 23125/5 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 35 750 €, joka hyvitetään tontin hinnassa. Maksettavaksi tulee 838 750 €.

Myytävän tontin 23125/5 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23127 LPA -tontille nro 1. LPA -tontille on rakennettu pysäköintilaitos, jonka omistaa ja jota hallinnoi Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki -niminen pysäköintiyhtiö. Kivistön pysäköinti Oy on sitoutunut luovuttamaan ostajalle asemakaavan edellyttämät 13 autopaikkaa rakennetusta pysäköintilaitoksesta. Kivistön Pysäköinti Oy tulee luovuttamaan autopaikat ja niitä koskevat osakkeet samassa yhteydessä kuin Vantaan kaupunki myy tontin 23125/5 ostajalle.

Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tontin 23125/5 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m<sup>2</sup>+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus eräännyy maksettavaksi tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.



Tontin ostaja sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015.

**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 § 21**

### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään

- myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Siena-nimisen yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23125 tontti 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 874 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 35 750 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
- jatkaa Kivistön tontin 23163/1 varausaikaa 31.5.2017 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.
- periä tontin ostajalta tontin 23125/5 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**T2H Rakennus Oy** on suunnitellut tonteille 23163/5, 7 ja 8 vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä 117. Suunnittelua on tehty yhteistyössä kaupunkisuunnittelun kanssa ja sen kuluessa päädyttiin jakamaan tontti 23163/1 kolmeksi uudeksi tontiksi, 23163/5, 7 ja 8. Tonteille 23163/5, 7 ja 8 on myönnetty poikkeamispäätös, jossa tontille 5 on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> joka on 150 k-m<sup>2</sup> kaavassa sallittua vähemmän ja tonteille 7 ja 8 on osoitettu rakennusoikeutta 4420 k-m<sup>2</sup>, joka on 1020 k-m<sup>2</sup> kaavassa sallittua enemmän.

Tonttien rakentaminen on suunniteltu alkavan vaiheittain tontista 23163/7 huhtikuusta 2017, jonka jälkeen käynnistyy tontin 8 ja viimeisenä tontin 5 rakentaminen.

T2H Rakennus Oy perustettavan **Asunto Oy Vantaan Umbran** lukuun myytäväksi esitettävä tontti **23163/5** on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on 450 k-m<sup>2</sup>. Tontilla ei pystytä hyödyntämään koko asemakaavan mukaista rakennusoikeutta (450 k-m<sup>2</sup>), koska tontille rakennetaan kaksi yksikerroksista paritaloa kolmen kaksikerroksisen rakennuksen sijaan. Tontilla tullaan käyttämään rakennusoikeutta noin 300 k-m<sup>2</sup>.

T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin 23163/5 kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m<sup>2</sup> x 300 k-m<sup>2</sup> = 165 000 €. T2H on maksanut tontista 23163/5 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 12 375 €, joka hyvitetään tontin hinnassa. Maksettavaksi tulee 152 625 €.



Mikäli tontille 23163/5 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 300 k-m<sup>2</sup>, myyjällä on oikeus periä tontista 23163/5 lisäkauppahintaa (550 €/k-m<sup>2</sup>).

T2H Rakennus Oy perustettavan **Asunto Oy Vantaan Seepian** lukuun myytäväksi esitettävä tontti **23163/7** ja T2H Rakennus Oy perustettavan **Asunto Oy Vantaan Okran** lukuun myytäväksi esitettävä tontti **23163/8** ovat asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tonttien 7 ja 8 asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on yhteensä (900 k-m<sup>2</sup> + 2 500 k-m<sup>2</sup>) = 3 400 k-m<sup>2</sup>. Tonteille on myönnetty poikkeamispäätös, jonka mukaan asemakaavasta poiketaan siten, että käyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylitetään 1 020 k-m<sup>2</sup>:lla.

T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin 23163/7 kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m<sup>2</sup> x 2 570 k-m<sup>2</sup> = 1 413 500 €. T2H on maksanut tontista 23163/7 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 46 750 €, joka hyvitetään tontin hinnassa. Maksettavaksi tulee 1 366 750 €.

Mikäli tontille 23163/7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 2 570 k-m<sup>2</sup>, kaupungilla on oikeus periä tontista 23163/7 lisäkauppahintaa (550 €/k-m<sup>2</sup>).

T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin 23163/8 kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m<sup>2</sup> x 1 850 k-m<sup>2</sup> = 1 017 500 €. T2H on maksanut tontista 23163/8 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 46 750 €, joka hyvitetään tontin hinnassa. Maksettavaksi tulee 970 750 €.

Mikäli tontille 23163/8 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 1 850 k-m<sup>2</sup>, kaupungilla on oikeus periä tontista 23163/8 lisäkauppahintaa (550 €/k-m<sup>2</sup>).

Myytävien tonttien 23163/5, 7 ja 8 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23127 LPA -tontille nro 1. LPA -tontille on rakennettu pysäköintilaitos, jonka omistaa ja jota hallinnoi Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki -niminen pysäköintiyhtiö. Kivistön pysäköinti Oy on sitoutunut luovuttamaan ostajalle asemakaavan edellyttämät 37 autopaikkaa rakennetusta pysäköintilaitoksesta. Kivistön Pysäköinti Oy tulee luovuttamaan autopaikat ja niitä koskevat osakkeet samassa yhteydessä kuin Vantaan kaupunki myy tontit 23163/5, 7 ja 8 ostajille. Tontille 23163/5 myydään 3 autopaikkaa, tontille 23163/7 myydään 20 autopaikkaa ja tontille 23163/8 myydään 14 autopaikkaa.

Tonttien toteuttaja sitoutuu suorittamaan tonttien 23163/5, 7 ja 8 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m<sup>2</sup>+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus eräännyy maksettavaksi tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tonttien ostajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015.

Tonteilla 23163/5, 7 ja 8 sijaitsee käytöstä poistuneita johtoja, jotka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

**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 19.4.2017 § 21**



## **Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:**

Päätetään

- a) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Umbra -nimisen yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23163 tontti 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 165 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 12 375 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
- b) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Seepia -nimisen yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23163 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 413 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 46 750 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
- c) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Okra -nimisen yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23163 tontti 8 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 017 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 46 750 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
- d) periä T2H Rakennus Oy:ltä tonttien 23163/5, 7 ja 8 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

## **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23163/5
- Kartta tontista 23163/7
- Kartta tontista 23163/8
- Johtokartta tontista 23163/5
- Johtokartta tontista 23163/7
- Johtokartta tontista 23163/8

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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