



Keimolanmäestä tontin 22015/4 myyminen ja määräosan 4400/19400 LPA-tontista 22016/1 luovuttaminen / Asunto Oy Vantaan Circuit / Lujatalo Oy / KK

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

Esitetään Keimolanmäestä tontin 22015/4 myymistä Asunto Oy Vantaan Circuit -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 588 400 eurolla ja määräosan 4400/19400 Keimolanmäen korttelin 22016 LPA -tontista 1 luovuttamista vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Circuit -nimiselle yhtiölle.

Keimolanmäen asuntoalueen rakentaminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2015 ja alueella on rakenteilla kaikkiaan 485 asuntoa, jotka valmistuvat vuoden 2016 aikana. Ensimmäiset kohteet painottuvat asumisoikeusasuntoihin ja erilaisiin vuokra-asuntoihin (vapaarahoitteinen, ARA ja takauslaina). Alueen sosiaalisen eheyden kannalta on tässä vaiheessa tärkeää käynnistää alueella myös omistukseen perustuvaa asuntotuotantoa.

Korttelin 22015 tontti 4 on kilpailutettu vuonna 2015, mutta siitä ei jätetty tarjouksia eikä sille siten löytynyt toteuttajaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta oikeutti (18.5.2015 § 36) yrityspalvelut jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Tontin 22015-4 autopaikat on sijoitettu korttelin 22016 LPA -alueelle. Kyseiselle LPA -alueelle on suunnitteilla pysäköintitalo, jonka paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeen mukaan. Lujatalo Oy:n tulevan asuntokohteen osalta pitää vielä selvittää autopaikkojen tarve, jotta pysäköintitalon lopullinen mitoitus saadaan suunnittelun pohjaksi. Muiden kyseistä pysäköintitonttia käyttävien asuntokohteiden osalta autopaikkojen tarve on jo tiedossa. Lujatalo Oy tulee ostamaan ko. pysäköintilaitoksesta tarvitsemansa määrän autopaikkoja suoraan pysäköintiyhtiöltä, joten kaupungin ei tarvitse rahoittaa autopaikkojen rakentamista.

Lujatalo Oy:n asuntohanke tontille 22015-4 tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Kohteen suunnittelu tehdään Lujatalo Oy:n ja 15/30 Research -tutkimustoimiston yhteistyönä kehittämällä Co-creation -konseptillä. Siinä on tavoitteena muuttaa suunnittelu- ja markkinointiprosessi kaksisuuntaiseksi potentiaaliset asukkaat suunnitteluun osallistavaksi yhteiskehittelyksi. Co-creation -konseptin tavoitteena on mm. luoda yhdessä houkuttelevia asuinalueita, nostaa positiivista vaikuttamista, varmistaa täydennysrakentamisen sopiminen olemassa oleville alueille ja parantaa kaupungin sekä alueen imagoa ja brändiä.

Omistusasumisen lisääminen Keimolanmäessä ja yhteiskehittelymallin käyttäminen kohteen suunnittelussa tukevat ja toteuttavat samalla kaupungin strategisia tavoitteita ja tuovat lisäarvoa Keimolanmäen alueen markkinointiin. Keimolanmäen aluemarkkinoinnin edistämiseksi Lujatalo Oy sitoutuu maksamaan 2 €/k-m² aluemarkkinointirahastoon, jolla toteutetaan alueen markkinointia ja viestintää. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan, mutta se tullaan perimään aikanaan tonttikaupan yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään varata Lujatalo Oy:lle Co-creation -konseptin mukaista vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Keimolan korttelin 22015 tontti 4, yhteensä 4400 k-m².

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
- 2) varaus on voimassa 30.6.2017 saakka.

Lujatalo Oy on suunnitellut tontille 22015/4 toteutettavaksi yhteensä 102 asuntoa käsittävän Co-creation -konseptin mukaisen vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen. Tontin rakentaminen on suunniteltu alkavan kesällä 2017.



Myytäväksi esitettävä tontti 22015/4 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 400 k-m².

Tontin 22015/4 yksikköhinna esitetään 361 €/k-m², joka on alueen käypä hinta. Tällöin tontin kauppahinnaksi tulee 4 400 k-m² x 361 €/k-m² = 1 588 400 €.

Myyjällä on oikeus periä tontista 22015/4 lisäkauppahintaa (361 €/k-m²), mikäli tontille 22015/4 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (4 400 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. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 22015/4 on myönnetty.

Korttelin 22014 asuntotonttien 2-4 ja **tontin 22015/4** autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 22016 LPA-tontille nro 1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Asunto Oy Vantaan Circuit -nimiselle yhtiölle luovutetaan tonttia 22015/4 vastaava määräosa 4400/19400 LPA -tontista 22016/1. Määräosan hinta sisältyy asuntotontin 22015/4 kauppahintaan.

Tontilla 22015/4 sijaitsee käytöstä poistunut kaapeli, joka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä. Tontin 22015/4 alueelle on perustettu johtorasiteoikeus tonttien 22015/3 ja 5 hyväksi.

Tontin toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 22015/4 osalta Keimolanmäen aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus erääntyy maksettavaksi tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 22

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Circuit -nimiselle yhtiölle Keimolan korttelin 22015 tontti 4 omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 588 400 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Circuit -nimiselle yhtiölle määräosan 4400/19400 Keimolan korttelin 22016 LPA -tontista 1 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.
- c) periä Lujatalo Oy:ltä tontin 22015/3 osalta Keimolanmäen aluemarkkinointikorvaus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 22015/4 myynti ja tontista 22016/1 luovutus
- Johtokartta tonteista 22015/4 ja 22016/1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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