



Pakkalan tontteja 51223/2 ja 51227/1 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen / FIM Tonttirahasto I Ky / Asunto Oy Vantaan Aivina / YIT Rakennus Oy / KK

VD/194/10.00.02.00/2016
KK/MH/ET

Pakkalanrinteen pientaloalueen rakentaminen on hyvässä vauhdissa. Kaupunki on luovuttanut alueelta erillispientalotontteja omatoimiseen rakentamiseen vuodesta 2014 alkaen ja viimeiset tontit pyritään luovuttamaan vuonna 2016. NCC Rakennus Oy on toteuttanut alueen eteläosan kortteliin 51229 yhteensä 10 paritaloasuntoa käsittävän yhtiön ja käynnistää keväällä 2016 viereiseen kortteliin 51228 yhteensä 18 asuntoa. NCC:n omistuksessa on vielä Pitotien eteläpuolella sijaitsevat korttelit 51230 ja 51231, joiden rakentaminen on tarkoitus käynnistää vielä vuoden 2016 aikana. Kortteleihin 51230 ja 51231 toteutetaan yhteensä 24-26 rivitaloasuntoa. YIT Rakennus Oy on toteuttanut alueen pohjoisosaan kaksi asunto-osakeyhtiötä: As Oy Vantaan Torpparin yhteensä 20 rivitaloasuntoa kortteleihin 51217 ja 51220 ja As Oy Vantaan Kraatarin 20 -asuntoisen kohteen kortteliin 51218. Kraatari valmistuu helmikuussa 2016.

YIT Rakennus Oy on halukas jatkamaan alueen rakentamista, mutta sillä ei ole enää omistuksessaan rakentamattomia tontteja. Kaupunki omistaa alueen länsireunassa Pitotien varrella korttelissa 51223 AP-tontin ja LPA -tontin sekä pääosan korttelin 51227 AP-tontista. Muu osa korttelin 51227 AP-tontista on NCC:n omistuksessa. YIT ja NCC ovat tehneet esisopimuksen NCC:n omistaman korttelinosan myynnistä YIT:lle. Pakkalanrinteen pientaloalueen rakentamisen kannalta olisi tarkoituksenmukaista luovuttaa kaupungin omistamat kortteli 51223 ja osa korttelista 51227 YIT:lle toteutettavaksi. Yhtiö on onnistuneesti toteuttanut alueelle asuntoja ja luonut toimivan konseptin sekä tuntee alueen markkinat. Kortteleihin 51223 ja 51227 voidaan toteuttaa yhteensä noin 30 asuntoa ja rakentamisen on suunniteltu alkavan talvella 2016-2017.

Myyttäväksi esitettävän korttelin 51223 AP-tontin 2 rakennusoikeus on 1195 k-m² ja kaupungin omistaman osan korttelin 51227 AP-tontista 1 rakennusoikeus on 868 k-m². Korttelin 51223 LPA -tontti 1 palvelee korttelien 51223 ja 51227 asuntoja. Käypä hinta AP-tontille Pakkalan alueella on 516 €/k-m², joten myytävien tonttien ja tontinosan yhteenlasketuksi hinnaksi tulee 1 064 508 €. LPA -tontin hinta sisältyy asuntotonttien hintaan. YIT on halukas toteuttamaan kohteen ns.hypo -mallilla, jossa sijoittaja omistaa tontin ja vuokraa sen tontille toteutettavalle asunto-osakeyhtiölle. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden niin halutessaan. Tontin ostajana on FIM Tonttirahasto I Ky, joka vuokraa sen YIT:n toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä FIM Tonttirahasto I Ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan edelleen YIT Rakennus Oy:n toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle Pakkalan korttelin 51223 tontit 1 ja 2 sekä noin 1447 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92- 423-8-13 (osa tulevaa tonttia 51227/1) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 064 508 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustettavan asunto-osakeyhtiön kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Päätöksen jälkeen on käynyt myös ilmi, että LPA -tontin 51223/1 vuokraoikeus ei ole kirjaamiskelpoinen, joten ostaja ja toteuttaja ovat esittäneet, että LPA -tontti 51223/1 luovutettaisiin suoraan YIT Rakennus Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle Asunto Oy Vantaan Aivinalle. LPA -tontin 51223/1 hinta sisältyy asuntotonttien hintaan, joten luovutus on vastikkeeton. Lautakunnan 18.1.2016 § 23 tekemä päätös tulisi siten kumota ja tehdä uusi myyntipäätös.



Asuntotontin 51223/2 ja määräalan kiinteistöstä 92- 423-8-13 ostajana on edelleen FIM Tonttirahasto I Ky, joka vuokraa asuntotontit YIT Rakennus Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle Asunto Oy Vantaan Aivinalle.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (1195 ja 868 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 516 €/k-m². Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä siltä osin kuin mainittu asemakaava sallii rakentamisen kaavassa osoitetun asuntokerrosalan lisäksi. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien siihen asti kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettaviksi, kuitenkin enintään viisi vuotta. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.

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 11.4.2016 § 35

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota 18.1.2016 § 23 tehty päätös.
- b) myydä FIM Tonttirahasto I Ky:lle noin 1447 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-423-8-13 (osa tulevaa tonttia 51227/1) ja Pakkalan korttelin 51223 tontti 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 064 508 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- c) oikeuttaa FIM Tonttirahasto I Ky vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Aivinalle noin 1447 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92- 423-8-13 (osa tulevaa tonttia 51227/1) ja Pakkalan korttelin 51223 tontti 2
- d) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Aivinalle Pakkalan korttelin 51223 tontti 1.
- e) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Aivinan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunki on myynyt 3.5.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla FIM Tonttirahasto I Ky:lle tontin 51223/2 sekä tonttiin 51227/1 kuuluneen määräalan kiinteistöstä 92-423-8-13. YIT allekirjoitti kauppakirjan em. tonttien toteuttajana, joka otti kauppakirjan allekirjoituksin vastuulleen muun muassa rakentamisvelvoitteen. Asunto Oy Vantaan Aivina on vuokrannut ko. tontit FIM Tonttirahasto I Ky:ltä maanvuokrasopimuksella 3.5.2016.

Tonttien kauppakirjaan on kirjattu rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaan toteuttaja (YIT Rakennus Oy) on sitoutunut aloittamaan tonteille rakennettavan hankkeen rakentamisen (rakennuksen valutyö



tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentaminen) 1 vuoden kuluessa kiinteistön kaupasta ja rakentamaan rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % tonttien rakennusoikeudesta, 2,5 vuoden kuluessa kaupanteosta. Ensimmäinen rakentamisvelvoiteaika umpeutuu 3.5.2017 ja toinen umpeutuu 3.11.2018.

YIT Rakennus Oy on hakenut 8.3.2017 Pakkalan tonteille 51223/2 ja 51227/1 rakentamisen aloittamiseen sekä rakennusten valmistumiseen (2,5 vuoden rakentamisvelvoiteaikaan) jatkoaikaa. Rakentaminen aloitettaisiin viimeistään 31.12.2017 mennessä ja rakennukset rakennettaisiin 30.6.2019 mennessä.

YIT Rakennus Oy on suunnitellut hankkeet ja saanut rakennusluvut. Suunnittelun aikana on käynyt ilmi, että tonttien maaperä on ennakoitua pehmeämpää ja tontit tulee stabiloida ennen perustustöiden aloittamista. Stabilointia ei ole ollut mahdollista aloittaa ennen talventuloa, vaan se päästään suorittamaan vasta roudan sulettua keväällä 2017. Stabiloinnin jälkeen maaperän tulee asettua muutamasta viikosta pariin kuukauteen ennen kuin tonteille voidaan aloittaa perustustyöt. Näin ollen YIT ei käytännössä pysty aloittamaan perustustöitä kauppakirjan määräaikaan 3.5.2017 mennessä. Rakennusten valmistuminen on riippuvainen rakentamisen aloittamisesta.

Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tontteja koskevalle rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa 31.12.2017 saakka ja samalla myöntää jatkoaikaa rakennusten valmistumiselle 30.6.2019 saakka.

Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa näiltä ajoilta.

Jos YIT Rakennus Oy ei ole aloittanut rakentamista 31.12.2017 mennessä kaupunki perii kauppakirjan 5. kohdan mukaisesti sopimussakon. Jos YIT Rakennus Oy ei ole rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 30.6.2019 mennessä, kaupunki perii kauppakirjan 5. kohdan mukaisesti sopimussakon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 25

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein YIT Rakennus Oy:lle tonttien 51223/2 ja 51227/1 rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa 31.12.2017 saakka.
- b) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein YIT Rakennus Oy:lle tonttien 51223/2 ja 51227/1 rakennusten valmistumiselle jatkoaikaa 30.6.2019 saakka.
- c) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen ja rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.
- d) periä YIT Rakennus Oy:ltä sopimussakkoa kauppakirjan 5. kohdan mukaisesti, jos YIT Rakennus Oy ei ole aloittanut rakentamista 31.12.2017 mennessä.
- e) periä YIT Rakennus Oy:ltä sopimussakkoa kauppakirjan 5. kohdan mukaisesti, jos YIT Rakennus Oy ei ole rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 30.6.2019 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tonteista 51227/1, 51223/1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 839 23355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi