



Määräalojen (osa tonttia 23151/2) myynti Kivistön keskusta-asuminen 5-alueelta / Asunto Oy Vantaan Zeus / Lujatalo Oy / AVP

VD/5341/10.00.02.00/2017
AVP/MH/JL/ET

Esitetään Kivistöstä keskusta-asuminen 5 alueelta määräalojen myymistä Asunto Oy Vantaan Zeus -nimiselle yhtiölle valtion tukemana kymmenen vuoden korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 11 on hyväksynyt Kivistön keskusta-asuminen 5 (nro 231800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 1.2.2017. Kivistön keskusta-asuminen 5 asemaakaava on laadittu yhteistyössä Lujatalo Oy:n kanssa. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 800 asuntoa. Alueen kunnallistekniikka on rakenteilla ja asuntorakentaminen voi käynnistyä vuoden 2017 kesällä.

Toteuttamissopimus Kivistön keskusta-asuminen 5 alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 29.5.2017. Toteuttamissopimuksessa on sovittu kaupungin ja Lujatalo Oy:n välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, määräalojen ja Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakkeiden luovutusperiaatteita, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013 § 33 ja 26.10.2015 § 33 on varannut Lujatalo Oy:lle noin 1 234 m² suuruisen osan Kivistön korttelin 23151 tulevasta tontista 2. Muu osa tulevasta tontista 23151/2 on Lujatalo Oy:n omistuksessa. Lujatalo tulee toteuttamaan tontille valtion tukemaa kymmenen vuoden korkotuen vuokra-asuntoja.

Kaupungin omistamat osat tulevasta tontista 23151/2 ovat noin 634 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-871-1-1-M501, noin 412 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-8-0-M509, noin 117 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-136-M504 ja noin 71 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-895-2-11.

Koko tulevan tontin 23151/2 rakennusoikeus on 5 970 k-m², josta myytäväksi esitettyjen tontinosien rakennusoikeus on 4 403 k-m². Valtion tukemaan kymmenen vuoden korkotuen vuokra-asuntotuotantoon myytävän rakennusoikeuden käypä hinta ko. paikalla on 510 €/k-m², joten tontinosien kauppahinnaksi tulee 4 403 k-m² x 510 €/k-m² = 2 245 530 €.

Myyjällä on oikeus periä määräaloista lisäkauppahintaa (510 €/k-m²), mikäli tontille 23151/2 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 970 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 23151/2 on myönnetty.

Asukaspysäköinti on ratkaistu keskistetysti LPA - tontille 23152/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Lujatalo Oy:n perustama Kiinteistö Oy, jolle LPA - tontti tullaan luovuttamaan vastikkeetta. Lujatalon Oy:n perustettavan Kiinteistö Oy:n lukuun myytävän LPA -tontin hinta sisältyy korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 AK -tonttien hintoihin. Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 AK -tonttien asunto-, ja kiinteistöosakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä.

Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 omistajien kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus. Yhteisjärjestelysopimus on usean kiinteistön yhteisiä käyttöoikeuksia koskeva sopimus, joka sisältää järjestelysuunnitelman.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23151/2 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen.



Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 29.5.2017 allekirjoitetussa toteuttamissopimuksessa sovituin ehdoin.

Kivistön keskustan alueelle rakennetaan keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut kaupunginhallituksen päätöksen nojalla Kivistön Putkijäte Oy - nimisen yhtiön vastaamaan putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta. Toteuttaja sitoutuu liittymään alueelliseen putkikeräysjärjestelmään ostamansa tonttinsa osalta

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 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 25

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Asunto Oy Vantaan Zeus -nimiselle yhtiölle 2 245 530 euron kauppahinnalla noin 634 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-871-1-1-M501, noin 412 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-8-0-M509, noin 117 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-136-M504 ja noin 71 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-895-2-11. Myytävät määräalat ovat osa Kivistön korttelin 23151 tulevaa tonttia 2. Tontille 23151/2 on toteutettava valtion tukemaa kymmenen vuoden korkotuen vuokra-asuntoja. Määräalat luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 29.5.2017 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.
- b) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö luovuttamaan vastikkeetta LPA -tontti 23152/2 perustettavalle pysäköintiyhtiölle.
- c) periä toteuttajalta tontin 23151/2 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta määräaloista 92-871-1-1-M501, 92-409-8-0-M509, 92-409-3-136-M504 ja 92-895-2-11

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 09 8392 0219

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi