



Havukoskelta tontin 74314/3 myyminen / VAV Asunnot Oy / AK

VD/7118/10.00.02.00/2017
AK/MH/ET

Esitetään tontin 74314/3 myymistä VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi. Tontille 74314/3 on tehty asemakaavamuutos yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa. Kaavamuutoksessa osa Y-tontista on muutettu asuinkerrostalotontiksi.

Kaupunginhallitus on 11.4.2011 § 35 päättänyt vapauttaa myyntiin Tarhupuiston koulukiinteistön 74314/2, koska kaupunki ei tarvitse kyseessä olevia koulurakennuksia enää 1.1.2012 jälkeen omaan käyttöönsä ja edellyttänyt, että tilakeskuksen johdolla kaupunginhallitukselle valmistellaan vaihtoehdot kohteen käytöstä ennen myyntipäätöksen toteuttamista ensisijaisena tavoitteena tontin käyttäminen asumiskäyttöön.

Kaupunginhallitus 28.1.2013 § 27 päätti käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen asumiskäyttöön yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa. Asemakaavamuutoksessa on lähdetty siitä liikkeelle, että koulurakennukset puretaan ja paikalle rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa.

Asemakaavamuutos nro 002186 – Havukosken tarhupuisto on hyväksytty 19.10.2015.

VAV Asunnot Oy on suunnitellut toteuttavansa tontille 74314/3 kaksi asuinkerrostaloa, joihin tulee yhteensä 86 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. VAV:n tavoitteena on käynnistää rakennustyöt tontilla heti syyskuussa.

Tontilla sijaitsee purettava kaksiosainen koulurakennus, joka tullaan purkamaan kohteen urakoitsijan toimesta. Purusta on sovittu VAV Asunnot Oy:n kanssa. Purkukustannus on urakoitsijan ilmoituksen mukaan 70 000 (alv 0 %). Arvonlisäveroineen purkukustannus on yhteensä 86 800 euroa (24 %). Purkukustannus on osasuoritus kauppahintaa. Mikäli purkukustannus ylittyy annetuista tarjouksista hyväksyttävistä ja kaupungin hyväksymistä syistä (mm. asbesti, pilaantunut maa tai rakenne tms.), ylittävät kustannukset huomioidaan kauppahinnan vähennyksenä.

VAV Asunnot Oy:lle myytävä tontti 74314/3 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 4 500 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymä hintakäyrästä mukainen hinta ko. tontille on 325 euroa/k-m², joten tontin kauppahinnaksi tulee 1 462 500 euroa. Tontin hinnassa on huomioitu 3 %:n asemalisä, koska tontti sijaitsee Koivukylän aseman läheisyydessä.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 74314/3 lisäkauppahintaa (325 euroa/k-m²), mikäli tontille 74314/3 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (4 500 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kiinteistöt ja asuminen -tulosyksikölle 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 on myönnetty.

Tontin 74314/3 autopaikat sijoittuvat omalle tontille.

Ostaja on tietoinen, että tontilla 74314/3 sijaitsee johtoja, jotka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Tontin 74314/3 sähkö- ja vesihuollon liittymä siirretään ostajalle kaupanteon yhteydessä korvausta vastaan. Korvaussumma perustuu vuoden 2017 hyvitysarvoihin. Kaupunki on saanut hyvitysarvot Helsingin seudun ympäristöpalveluista (HSY:ltä) ja Vantaan Energia Oy:ltä. Tontin ostaja maksaa kaupungille laskua vastaan vesihuollon liittymästä 11 597,46 euroa (alv 0 %) eli 14 380,85 euroa (alv 24 %) ja sähköliittymästä 8 300 euroa (arvonlisäveroton). Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut myyjän hallinta-ajalta on maksettu ja sitoutuu hoitamaan vielä mahdolliset tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirtämisestä sähköyhtiölle ja tarvittaessa myös HSY:lle.



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 asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä VAV Asunnot Oy:lle Havukosken kaupunginosan korttelin 74314 tontti nro 3 valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 462 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) periä esittelyosassa tarkemmin mainitut tontin 74314/3 liittymäsopimukset VAV Asunnot Oy:ltä tonttikaupan 74314/3 yhteydessä.
- b) että tontilla 74317/3 sijaitsevien rakennusten purusta vastaa VAV Asunnot Oy kustannuksellaan. Purkukustannus on urakoitsijan ilmoituksen mukaan 70 000 euroa (alv 0 %). Arvonlisäveroineen purkukustannus on 86 800 euroa (24 %). Purkukustannus on osasuoritus kauppahintaa. Mikäli purkukustannukset ylittyvät annetuista tarjouksista hyväksyttävistä ja kaupungin hyväksymistä syistä (mm. asbesti, pilaantunut maa tai rakenne tms.), ylittävät kustannukset huomioidaan kauppahinnan vähennyksenä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 74314/3 myynti
- Johtokartta tontista 74314/3

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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