



Kaivokselasta tontin 16131/20 myyminen perustettavan As. Oy Vantaan Anturin lukuun / Rakennuskartio Oy/ AK

VD/1097/10.00.02.00/2017
AK/MH/ET

Esitetään Kaivokselasta tontin 16131/20 myymistä perustettavan As. Oy Vantaan Anturin lukuun 547 960 eurolla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti (kaupunginvaltuusto 17.12.2012 § 13) kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (kaupunginhallitus 17.6.2013 § 24) mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohdaisia hankkeita.

Kaupunginvaltuusto 12.12.2016 § 19 on hyväksynyt asemakaavan nro 002266 (Kaivoksela, Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille), joka tuli voimaan 1.2.2017. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 610 asukasta.

Asemakaava-alueen rakennuskokonaisuus toteutetaan kolmena aluekokonaisuutena, joissa kussakin rakennetaan 3–4 rakennusta oman suojatun sisäpihan ympärille. Ensimmäinen vaihe on lähdössä rakenteille 4 kuukauden päästä asemakaavan voimaan tulosta eli toukokuussa 2017. Ensimmäisen vaiheen alueelta on kaupungille tulossa yksi asuinkerrostalotontti. Tontti esitetään laitettavaksi hintakilpailuun, jossa tontti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (euroa/k-m²) tehneelle toimijalle. Yrityspalvelu esittää, että tontille vahvistetaan alin hyväksyttävä hinta (euroa/k-m²), joka olisi 20 % yli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän kerrostalotonttihinnan.

Tontti sijaitsee Kaivokselan kaupunginosassa korttelissa Hämeenlinnanväylän länsipuolella. Tonttijakoa ei vielä ole laadittu korttelialueelle. Tontin numero vahvistuu myöhemmin. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 760 k-m².

Tontin autopaikat sijoittuvat asuinkorttelien ja Hämeenlinnanväylän väliin LPA -tontille kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen. Kortteliin 16131 rakennettavat autopaikat toteuttaa perustettava kiinteistöosakeyhtiö, joka tulee hallitsemaan korttelin yhteispihoja ja autopaikkoja. Yhtiön kaikki osakkeet tulevat omistamaan yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia. Autopaikat on rakennettava osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse talot rakennettaisiin myöhemmin. Autopaikat tulevat kaupungille luovutettavien tonttien osalta kaupungin tai kaupungilta tontin ostavan tahon omistukseen. Autopaikkaosakkeet on ostettava viimeistään 20 kuukauden sisällä asemakaavan voimaantulosta.

Kilpailutontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen. Rakennuttaja saa myydä kunkin kohteen asunnoista korkeintaan kolmasosan asuntosijoittajille (pankit, rahoituslaitokset ym.). Tonttien luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevaa kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.

Tontti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (euroa/k-m²) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee kilpailutontin voittajan korkeimman ostotarjouksen perusteella yrityspalvelujohtajan esityksestä. Tarjotun ostohinnan perusteella kilpailuun osallistuneet asetetaan järjestykseen.

Kaupunki tulee kilpailuohjelmassa pidättämään oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin tarjouksiin, hyväksyä korkeimman tarjouksen tai hylätä kaikki tarjoukset.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Alustava kilpailuaika on keväällä 2017.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 25.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- järjestää edellä esitetty tarjouskilpailu yhdestä liitteen mukaisesta asuinkerrostalotontista korttelissa 16131 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.
- käyttää tarjouskilpailussa tontin pohjahintana 470 euroa/k-m²
- luovuttaa tontti kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarjouskilpailu Kaivokselan asuinkerrostalotontista 16131/20 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon järjestettiin 9.3.–8.5.2017. Kilpailusta ilmoitettiin Vantaan kaupungin kotisivuilla, sekä lisäksi kilpailusta ilmoitettiin sähköpostilla kaupungin yhteistyössä toimiville rakennuttajille / rakentajille.

Kilpailuohjelmassa oli määritetty tontin pohjahinta (470 euroa/k-m²). Kilpailuohjelmassa todettiin, että tontti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (euroa/k-m²) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kilpailuohjelmassa todettiin myös, että tontille tulee rakentaa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja tontin tulee jäädä asunto-osakeyhtiön omistukseen. Rakennuttaja saa myydä kohteen asunnoista korkeintaan kolmasosan asuntosijoittajille (pankit, rahoituslaitokset ym.).

Tontin saaja sitoutuu noudattamaan saamansa tontin asemakaavamääräyksiä, tonttikilpailun ohjelmaa sekä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti tontinostajan tulee ennen tonttikauppaa esittää kaupungin hyväksyttäväksi kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla.

Korttelin 16131 asuintonttien autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 16131 LPA -tontille nro 6 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kilpailutontille on osoitettu 16 autopaikkaa, joista 13 on hallissa ja 3 maantasopaikkana. Autopaikat toteuttaa parkkiyhtiö, joka tulee hallitsemaan autopaikkoja. Parkkiyhtiön kaikki osakkeet tulevat omistamaan yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia. Pysäköintilaitos ja yhteispiha-alueet sekä pysäköintialueet toteutetaan vaiheittain korttelin 16131 muun rakentamisen yhteydessä. Autopaikat rakennetaan osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse asuintalot rakennettaisiin myöhemmin.

Tontti 16131/20 on rakentamiskelpoinen heti. Tontti 16131/20 ja autopaikkaosakkeet tulee ostaa viimeistään 31.9.2018 mennessä. Poikkeamispäätöksellä tai rakennusluvan yhteydessä mahdollisesti kasvaneesta rakennusoikeuden määrästä ostaja maksaa kilpailussa tarjotun kerrosneliömetrihinnan perusteella.

Kilpailuun tuli määräajan päättymiseen mennessä yksi tarjous Rakennuskartio Oy:tä. Rakennuskartio Oy tarjosi tontista 721 euroa/k-m². Koska Rakennuskartion tarjous ylittää kaupungin pohjahinnan, esitetään tontin 16131/20 voittajaksi Rakennuskartio Oy:tä, jolle edellä mainittu tontti varataan 31.3.2018 saakka.

Mikäli tontinsaaja kieltäytyy saamastaan tontista, yrityspalvelut jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 27



Kiinteistöjohtaja va:n esitys:

Päätetään

- varata Kaivoksen tontti 16131/20 Rakennuskartio Oy:lle. Tonttivaraus on voimassa 31.3.2018 saakka.
- oikeuttaa yrityspalvelut käynnistämään neuvottelut muiden toimijoiden kanssa, mikäli tontille ei löydy toteuttajaa tonttikilpailuun osallistuneiden joukosta

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Rakennuskartio Oy käynnisti kohteen suunnittelun välittömästi kaupunkisuunnittelulautakunnan varauspäätöksen jälkeen. Rakennuskartio Oy on suunnitellut tontille 16131/20 yhteensä 22 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontin rakentaminen on suunniteltu alkavan syksyllä 2017.

Tontti 16131/20 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 760 k-m².

Rakennuskartio Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee $721 \text{ euroa/k-m}^2 \times 760 \text{ k-m}^2 = 547\,960 \text{ euroa}$.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 16131/20 lisäkauppahintaa (721 euroa/k-m²), mikäli tontille 16131/20 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (760 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 16131/20 on myönnetty.

Tontin autopaikat (16 autopaikkaa) sijoittuvat LPA -tontille 16131/6. Autopaikkaosakkeet on ostettava viimeistään 20 kuukauden sisällä asemakaavan voimaantulosta.

Korttelien 16131 omistajien kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin 16131 tontteja 6-22 palvelevien rasitteiden kuten mm. autopaikoituksen, yhteiskäyttöisten piha-alueiden, kulkuoikeuksien, yhteisten tilojen jne. sijoittamisesta, rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, kunnossapidosta sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista. Kyseinen sopimus on laadittu yhteistyössä Rakennuskartio Oy:n kanssa.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään myydä Rakennuskartio Oy:lle perustettavan As. Oy Vantaan Anturin lukuun Kaivoksen korttelin 16131 tontti 20 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 547 960 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 16131/20 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355

tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi