



**Tontin 23131/6 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta / Ålandsbanken
Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto / Asunto Oy Vantaan Lumikvartsi / YIT Rakennus
Oy / AK**

VD/4990/10.00.02.00/2015
AK/MH/JL/ET

Esitetään Kivistöstä tontin 23131/6 myymistä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto – nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 869 200 eurolla. Rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle syksyllä 2017. Kohteen toteuttajana on YIT Rakennus Oy.

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 § 34 jatkaa Kivistön (Marja-Vantaan) keskustan aloituskorttelien suunnittelua ja toteutuksen valmistelua yhteistyössä yhteenliittymä Avainrakennuttaja Oy ja T2H Rakennus Oy:n, Lujatalo Oy:n, Rakennustoimisto Pohjola Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa.

Kaupunginhallitus oli 11.4.2011 § 32 hyväksynyt Kivistön (Marja-Vantaan) ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 käytettäväksi jatkosuunnittelun pohjaksi. Keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 laadittiin luonnoksen pohjalta yhteistyössä kaupunginhallituksen valitsemien kumppanien Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.4.2014 Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaavan ja se kuulutettiin voimaan 19.11.2014. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 3.3.2014 § 44 ja allekirjoitettiin 31.3.2014.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan YIT toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23131 tontit 1-8. YIT Rakennus Oy:llä on rakenteilla tontit 23131/2, 3 ja 5. Tontille 23131/2 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Savukvartsi, jolle YIT Rakennus Oy toteuttaa vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta. Tontille 23131/3 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Vuorikide, jolle YIT Rakennus Oy toteuttaa 58 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontille 23131/5 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Safiiri, jolle YIT toteuttaa 49 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Tontille 23131/5 rakennetaan myös koko korttelia palveleva pysäköintitalo. Tontille 23131/ 1 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karneoli (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) ja Asunto Oy Vantaan Ametisti (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 95 asuntoa. Tontille 23131/ 1 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karneoli (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) ja Asunto Oy Vantaan Ametisti (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 95 asuntoa. Tontille 23131/4 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Akaatti, jolle YIT Rakennus Oy on toteuttanut 31 vapaarahoitteista omistusasuntoa.

YIT Rakennus Oy on suunnitellut käynnistävänsä tontin 23131/6 rakentamisen syksyllä 2017. Tontille 23131/6 on tulossa omistusasuntokohde, jossa sijoittaja omistaa tontin ja vuokraa sen tontille toteutettavalle asunto-osakeyhtiölle. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden niin halutessaan. Tontin ostaja on Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto, joka vuokraa sen YIT:n toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Lumikvartsi -nimiselle yhtiölle.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (385 €/k-m²) 10 %:lla, kolmen ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Tämän jälkeen aikaisempaa myyntihintaa (myyntivuoden ARA:n ko. paikalla hyväksymä enimmäishinta+10%) korotetaan 10 %:lla. Asemakaava on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Tontin yksikköhinna tulee tällöin 424 €/k-2, joka on voimassa 19.11.2017 asti. Jos kauppa tehdään 20.11.2017–31.12.2017 välisenä aikana, tontin yksikköhinta on 466 €/k-2. Mikäli tonttikauppa tehdään vuoden 2018 puolella, kauppahinta tarkastetaan voimassa olevan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaiseksi, jota on korotettu 10 %:lla ja sitä vielä 10 %:lla.

Myytäväksi esitettävä tontti 23131/6 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 050 k-m². Tontin kauppahinnaksi muodostuu siten 2 050 k-m² x 424 euroa/k-m²= 869 200 euroa, joka on voimassa 19.11.2017 asti. Mikäli kauppa tehdään 20.11.2017–31.12.2017 välisenä aikana, tontin kauppahinnaksi muodostuu 2 050 k-m² x 466 €/k-m²= 955 300 euroa. Jos kauppa tehdään vuoden 2018 puolella, kauppahinta tarkastetaan voimassa olevan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaiseksi, jota on korotettu 10 %:lla ja sitä vielä 10 %:lla.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 23131/6 lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta euroa/k-m²), mikäli tontille 23131/6 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on



merkitty asuinrakennusoikeutta (2 050 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kiinteistöt ja asuminen -yksikölle 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 23131/6 on myönnetty.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23131/6 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 euroa/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kaupakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Yhteistoimintasopimuksen 10. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Tontti 23131/6 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

YIT Rakennus Oy toteuttajana vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisveloite on täytetty.

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. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle Kivistön korttelin 23131 tontti 6 vapaarahoitteisen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 869 200 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin. Kauppahinta on sidottu vuoden 2017 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään enimmäishintaan, jota on korotettu 10 %:lla. Mikäli kauppa tehdään 20.11.2017 – 31.12.2017 välisenä aikana, tontin kauppahinta on 955 300 euroa. Jos kaupanteko siirtyy vuodelle 2018, kauppahinta tarkastetaan voimassa olevan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaiseksi, jota on korotettu 10 %:lla ja sitä vielä 10 %:lla. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kaupakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- b) oikeuttaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Lumikvartsi -nimiselle yhtiölle Kivistön korttelin 23131 tontti 6.
- c) periä toteuttajalta tontin 23131/6 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.
- d) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen yksikön tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta 23131/6 myynti

Täytäntöönpano: kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:



Vantaa

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh 09 8392 3355 etunimi.sukunimi@vantaa.fi
tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 8269117, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi