



Tontin 23196/5 myynti Kivistön kaupunkikeskus 1 alueelta / Suomen Osatontti II Ky / As. Oy Vantaan Molskotti c/o Skanska Talonrakennus Oy / AK

VD/7294/10.00.02.00/2017

AK/MH/ET

Esitetään tontin 23196/5 myymistä Kivistöstä 1 540 800 eurolla Suomen Osatontti II Ky:lle. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteinen omistusasuntokohde, johon on tulossa 68 asuntoa. Rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle syksyllä 2017. Kohteen toteuttajana on Skanska Talonrakennus Oy.

Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 13 on hyväksynyt Kivistön kaupunkikeskus 1 (nro 230800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 24.8.2016. Vantaan kaupunki kilpailutti kaupunkikeskuksen rakentajat vuosina 2012–2013, ja voittajiksi valittiin Bonava (entinen NCC) ja Skanska. Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaava on laadittu yhteistyössä Skanska Talonrakennus Oy:n ja Bonava Suomi Oy:n kanssa.

Sitriini- ja Topaasikujan kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. Myös aluetta palveleva imujäteputki on rakennettu. Jätevesiviemäriin liittyminen onnistuu aikaisintaan helmikuussa 2018, mikä pitää huomioida tontin 23196/5 rakentamisen yhteydessä.

Yhteistoimintasopimus Kivistön kaupunkikeskus 1 alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 14.12.2015. Yhteistoimintasopimuksessa on sovittu kaupungin sekä Skanskan ja Bonavan välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan Skanska toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23195 tontin 2 ja tontit 5-7 sekä korttelin 23196 tontit 1 ja 2.

Skanska on suunnitellut tonteille 23196/1 ja 2 yhden asunto-osakeyhtiön, josta johtuen tonteille on tehty uusi tonttijako. Tontit 23196/1 ja 2 on yhdistetty yhdeksi tontiksi 23196/5.

Skanskan suunnitelmissa on alkaa rakentamaan tontille 23196/5 vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta As. Oy Vantaan Molskottia lokakuussa 2017. Hanke on tarkoitus toteuttaa vuokratontti-mallilla, jossa tontin ostaa Suomen Osatontti II Ky ja vuokraa sen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiölle. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden niin halutessaan. Kohteen toteuttajana on Skanska Talonrakennus Oy.

Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (389 €/k-m²) 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta, jolloin tontin 23196/5 yksikkö hinnaksi tulee 428 €/k-m². Tontin yksikköhinta on voimassa 31.12.2017 saakka.

Myytäväksi esitettävä tontti 23196/5 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 600 k-m², joten hinnaksi muodostuu 3 600 k-m² x 428 €/k-m² = 1 540 800 euroa.



Skanska on maksanut 333 333,50 euroa etumaksua kaupungille 4.12.2015. Yhteistoimintasopimuksen mukaan koko etumaksu huomioidaan osana ensimmäisen tonttikaupan kauppahintaa, jos ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa asemakaavan nro 230800 voimaantulosta eli viimeistään 24.8.2017 mennessä. Jos ensimmäinen tonttikauppa tehdään myöhemmin, kaupunki palauttaa puolet etumaksusta eli 166 666,75 euroa.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 600 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (428 €/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 23196/5 on myönnetty.

Tontin 23196/5 asukaspysäköinti on asemakaavassa osoitettu LPA -tontille 23196/4 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Yhteistoimintasopimuksen 12. kohdan mukaan toteuttajat rakentavat kaikki sopimusalueen tarvitsemat autopaikat asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti osittain maan alle kortteliin 23195 ja pääosin korttelin 23196 LPA -tontin pysäköintilaitokseen. Toteuttajat perustavat kortteliin 23196 tai muun vastaavan yhteisomistuksen, joka hallinnoi asukaspysäköintiä ja toteuttajien harkinnan mukaan myös suunnittelee ja rakennuttaa tonttien asukaspysäköinnin. LPA -tontti 23196/4 tullaan myöhemmin luovuttamaan vastikkeetta toteuttajille. LPA -tontin hinta sisältyy korttelien 23195 ja 23196 asuintonttien hintoihin.

Tontin toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23196/5 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Yhteistoimintasopimuksen 11. 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 23196/5 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvien osien 14.12.2015 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Skanska Talonrakennus Oy vastaa kauppaehtoisten noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite 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 4.9.2017 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 540 800 euron kauppahinnalla kaupungin-hallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvien osien 14.12.2015 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin. Skanska Talonrakennus Oy on maksanut 333 333,50 euron suuruisen etumaksun, josta kaupunki palauttaa puolet eli 166 666,75 euroa toteuttajalle tonttikaupan yhteydessä. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää tontin 23196/5 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2017 mennessä, raukeaa tontin 23196/5 myyntipäätös.
- b) oikeuttaa Suomen Osatontti II Ky vuokraamaan As. Oy Vantaan Molskotti -nimiselle yhtiölle Kivistön korttelin 23196 tontti 5.
- c) periä toteuttajalta tontin 23196/5 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.
- d) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -yksikkö tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23196/5 myynti
- Johtokartta tontista 23196/5

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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