



Tonttien 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 myyminen Kivistöstä T2H Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun / AK

VD/286/10.00.02.00/2015

AK/MH/ET

Esitetään Kivistöstä tonttien 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 myymistä T2H Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 495 000 eurolla.

Kaupunki järjesti keväällä 2015 tarjouskilpailun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavista kerrostalotonteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.5.2015 § 36 valita Kivistön tontin 23175/1 voittajaksi T2H Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 550 €/k-m². Päätöksen mukaan tontti tuli ostaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun se on saatu rakentamiskelpoiseksi. Tontti on ollut rakentamiskelpoinen syksyllä 2015.

T2H Rakennus Oy käynnisti kohteen suunnittelun välittömästi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen jälkeen. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan ostajan tulee esittää ennen tonttikauppaa kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla. Suunnittelua on tehty yhteistyössä kaupunkisuunnittelun kanssa ja sen kuluessa päädyttiin jakamaan tontti 23175/1 kahdeksi uudeksi tontiksi, 23175/8 ja 9.

Tonttien 23175/8 ja 9 suunnittelun edetessä, T2H:n on täytynyt ottaa suunnitteluun mukaan myös viereiset asuinpientalotontit (AP) 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7, jotka ovat olleet haettavana samaan aikaan kuin muut asuntomessualueella olevat erillispientalotontit AO. Yhtään hakemusta ei näihin tontteihin saatu. Korttelin 23175 toteutuksen kannalta on tarkoituksenmukaista varata asuinpientalotontit 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 550 €/k-m² yksikköhinnalla, mikä vastaa alueen käypää hintaa. Tarkoituksenmukaista on myös periä T2H Rakennus Oy:ltä kyseisistä tonteista 20 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Tonttien varaus on voimassa 30.6.2017 saakka. Tonttien 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 900 k-m².

Korttelin rakentaminen on suunniteltu alkavan vaiheittain tontista 23175/9 alkukesällä 2016, jonka jälkeen käynnistyy tontin 23175/8 rakentaminen alkusyksyllä 2016. Nyt esitetään myytäväksi tontit 23175/8 ja 9. Myytäväksi esitettävät tontit ovat asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tonteille 23175/8 ja 9 on suunniteltu rakennettavaksi yhteensä 117 asuntoa.

Myytäväksi esitettävillä tonteilla 23175/8 ja 23175/9 on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeutta yhteensä 4300 k-m². T2H Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla tontin 23175/8 kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m² x 2200 k-m² = 1 210 000 € ja tontin 23175/9 kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m² x 2100 k-m² = 1 155 000 €.

T2H on maksanut tontista 23175/1 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 99 000 €. Kaupunki hyvittää varausmaksua 49 500 € tontin 23175/8 hinnassa ja 49 500 € tontin 23175/9 hinnassa. Maksettavaksi tulee yhteensä 2 266 000 €.



Myytävien tonttien 23175/8 ja 23175/9 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23171 LPA-tontille nro 4 rakennettuun pysäköintilaitokseen, jonka omistaa ja jota hallinnoi Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki -niminen pysäköintiyhtiö. Autopaikoista on tehty rasitesopimus. Rasitesopimuksen mukaan tontilla 23175/1 on yhteensä 36 autopaikkaa. Autopaikkojen rakentamisen kustannuksista on vastannut Kivistön Pysäköinti Oy.

Kivistön Pysäköinti Oy on sitoutunut luovuttamaan ostajalle asemakaavan edellyttämät 36 autopaikkaa rakennetusta pysäköintilaitoksesta. Kivistön Pysäköinti Oy tulee luovuttamaan autopaikat ja niitä koskevat osakkeet samassa yhteydessä kuin Vantaan kaupunki myy tontit 23175/8 ja 9 ostajalle. Tontille 23175/8 myydään 20 autopaikkaa ja tontille 23175/9 myydään 16 autopaikkaa. Autopaikkojen yksikköhinta on 28 500 euroa.

Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tonttien 23175/8 ja 9 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 eräännyy maksettavaksi tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tontin ostaja sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 17

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Casa -nimisen yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23175 tontti 8 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 210 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 49 500 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
- b) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Cirkus -nimisen yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23175 tontti 9 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 155 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 49 500 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
- c) varata T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23175 tontit 2, 3, 4, 5, 6 ja 7. Tonttien varaukset ovat voimassa 30.6.2017 saakka.
- d) periä T2H Rakennus Oy:ltä tonttien 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 varausmaksuna 20 000 € tämän päätöksen tultua lainvoimaiseksi.
- e) periä tontin ostajilta tonttien 23175/8 ja 9 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) Tontit luovutetaan 550 €/k-m² yksikköhinnalla.



- 2) Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja noudattaen soveltuvin osin Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksen ehtoja niihin tehtyine muutoksineen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Rakennus Oy on suunnitellut toteuttavansa tonteille 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 yhden rakennuksen, johon tulee vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Suunnittelua on tehty yhteistyössä kaupunkisuunnittelun kanssa. T2H:n tavoitteena on käynnistää rakennustyöt tonteilla 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 vuoden 2018 puolella.

T2H Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun myytäväksi esitettävät tontit 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tonttien asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on yhteensä 900 k-m².

Myytäväksi esitettävät tontit myydään 550 €/k-m² yksikkö hinnalla, mikä vastaa alueen käypää hintaa. Tällöin tonttien kauppahinnaksi tulee yhteensä 550€/k-m² x 900 k-m² = 495 000 €. T2H on maksanut tonteista 20 000 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään tonttien kauppahinnassa. Maksettavaksi tulee yhteensä 475 000 €.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (900 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (550€/k-m²).

Myytävien tonttien 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 autopaikat on asemakaavassa osoitettu omalle tontille.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tonttien 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 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 erääntyy maksettavaksi tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tonttien toteuttaja sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015.

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 4.9.2017 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään



- a) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23175 tontit 2, 3, 4, 5, 6 ja 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 495 00 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 20 000 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tonttien kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
- b) periä toteuttajalta tonttien 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tonteista 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 myynti
- Johtokartta tonteista 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 09 8392 3355, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)