



Tontin 94205/3 myyminen Hakunilasta / Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond / Asunto Oy Vantaan Karpalo/ YIT Rakennus Oy / AK

VD/3070/10.00.02.00/2014
AK/MH/ET

Esitetään Hakunilasta tontin 94205/3 myymistä 919 080 eurolla Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteinen omistusasuntokohde, johon on tulossa 57 asuntoa. Rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle helmikuussa 2018. Kohteen toteuttajana on YIT Rakennus Oy.

Vantaan kaupunki on järjestänyt kaupunginhallituksen 28.4.2014 § 12 päätöksen mukaisesti 26.5.–18.6.2014 yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa hintatarjouskilpailun Hakunilan entisellä varikkoalueella sijaitsevista tulevista tonteista. Vantaan kaupungin sekä Senaatti-kiinteistöjen kilpailut käynnistettiin yhtä aikaa, mutta kumpikin omistajataho julkaisi omat kilpailuohjelmansa ja valitsi voittajat tahoillaan.

Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 38 päätti valita Hakunilan tonttien 94205/3, 4, 5 ja 9 voittajaksi YIT Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 328 €/k-m². Päätöksen mukaan edellä mainittujen tonttien kauppahinnat sidotaan tarjoushetken elinkustannusindeksiin (8/2014) ja kauppahinta korjataan kunkin kiinteistökaupan solmimisen yhteydessä sen hetkisen elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon. Tonttien kilpailuohjelmassa edellytettiin, että tonttien 94205/3, 4, 5 ja 9 voittaja toteuttaa LPA -tontille 94205/2 pysäköintilaitoksen. Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että tonteille 94205/3, 4 ja 5 toteutetaan vapaarahoitteista omistusasumista ja tontille 94205/9 on mahdollista toteuttaa vapaarahoitteista vuokra-asumista.

Tontille 94205/5 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Vadelma, jolle YIT Rakennus Oy toteuttaa vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta, joka on valmistunut tammikuussa 2018. Tontille 94205/9 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Raparperi, jolle YIT Rakennus Oy toteuttaa vapaarahoitteista vuokra-asuntokohdetta Auratum Kiinteistöt Oy:lle. Raparperi valmistuu syyskuussa 2018.

Tonteille 94205/7 ja 11 on rakenteilla valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tontin 94205/7 toteuttaa VAV Asunnot Oy ja tontin 94205/11 A-Kruunu Oy. Tontille 94205/8 on rakenteilla asumisoikeuskohde, jonka toteuttaa Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy.

LPA -tontille 94205/2 on valmistunut kortteleita 94205 ja 94207 palveleva pysäköintitalo tammikuussa 2018. LPA -tontti 94205/2 on luovutettu vastikkeetta Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki -nimiselle yhtiölle. LPA -tontin hinta sisältyy korttelin 94205 asuntotonttien 3-12 hintoihin. Kortteleiden 94205 ja 94207 asuntoyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä.

Korttelien 94205 ja 94207 omistajien kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin 94205 tontteja 2-15 ja korttelin 94207 tontteja 1-3 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 YIT Rakennus Oy:n kanssa.

YIT Rakennus Oy:n suunnitelmissa on seuraavaksi ryhtyä rakentamaan tontille 94205/3 omistusasuntokohdetta, jossa sijoittaja omistaa tontin ja vuokraa sen tontille toteutettavalle asunto-osakeyhtiölle. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden niin



halutessaan. Tontin ostajana on Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond, joka vuokraa sen YIT:n toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Karpalo -nimiselle yhtiölle. Kohteen toteuttajana toimii YIT Rakennus Oy, joka vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta.

Myytäväksi esitettävä tontti 94205/3 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 700 k-m², mutta sille on rakennuslupapäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 60 k-m², joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 2 760 k-m².

YIT Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikkö hinnalla (328 €/k-m²), jota on korjattu marraskuun 2017 elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon (333 €/k-m²), tontin 94205/3 kauppahinnaksi tulee 333 €/k-m² x 2 760 k-m² = 919 080 €.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 94205/3 lisäkauppahintaa (333 €/k-m²), mikäli tontille 94205/3 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2 760 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.

Johtokartassa tonteilla 94205/2, 3, 5, 7 ja 8 sijaitseva jätevesiviemäriputki on poistettu YIT Rakennus Oy:n toimesta.

Tontin 94205/3 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2018.

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 29.1.2018 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille Hakunilan korttelin 94205 tontti 3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 919 080 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää tontin 94205/3 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2018 mennessä, raukeaa tontin 94205/3 myyntipäätös.
- b) oikeuttaa Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Karpalo -nimiselle yhtiölle Hakunilan korttelin 94205 tontti 3.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Vesa Pajula poistui yleislauseke jääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Kartta tontista 94205/3 myynti
- Johtokartta tontista 94205/3

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi