



Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekannan myynti / Lehto Asunnot Oy / AK

VD/8576/10.00.02.00/2017

AK/MH/ET

Esitetään kaupunginhallitukselle, että myydään Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekanta Lehto Asunnot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 3 431 960 eurolla. Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri omistaa tontin 23150/2.

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 tonttikohtaisia hankkeita.

Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 11 on hyväksynyt Kivistön keskusta-asuminen 5 (nro 231800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 1.2.2017. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 800 asuntoa. Alueen kunnallistekniikka on rakennettu.

Asemakaava-alueen asuntotonttien rakentaminen on lähtenyt liikkeelle kesällä 2017. Rakenteilla on tonttijaon mukaiset tontit 23151/2 ja 23152/1.

Alueen asukaspysäköinti on ratkaistu keskistetysti LPA -tontille 23152/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jonka paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Kaupungin ja Lujatalo Oy:n kesken allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa on sovittu, että pysäköintilaitoksen toteuttaa Lujatalo Oy:n perustama Kiinteistö Oy, jolle LPA -tontti tullaan luovuttamaan vastikkeetta. Lujatalon Oy:n perustettavan Kiinteistö Oy:n lukuun myytävän LPA -tontin hinta sisältyy korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 asunkerrostalotonttien (AK -tonttien) hintoihin. Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 AK -tonttien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä. Jotta pysäköintilaitos saadaan rakenteille, tulee AK - tonttien toteuttajat olla tiedossa.

Kaupungilla on Kivistön keskusta-asuminen 5 alueelta luovuttamatta / varaamatta kaksi tonttia. Tontille 23151/3 etsitään toteuttajia Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla. Kilpailu päättyy 29.9.2017. Toinen tontti, joka on ilman toteuttajaa, on tontti 23150/2. Tontin omistaa kaupungin omistuksessa oleva yhtiö Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri.

Tontti 23150/2 esitetään laitettavaksi hintakilpailuun, jossa Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekanta myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m²) tehneelle toimijalle. Kiinteistöt ja asuminen esittää, että tontille vahvistetaan alin hyväksyttävä hinta (550 €/k-m²).

Kilpailutontti 23150/2 sijaitsee Kivistön kaupunginosassa ja on asemakaavassa osoitettu asunkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 4 760 k-m².

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



Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 omistajien kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23150/2 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen ja liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Osakekanta myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m²) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kiinteistöt ja asuminen esittää, että kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee kilpailutontin voittajan korkeimman ostotarjouksen perusteella kiinteistöjohtajan 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 loppuvuonna 2017.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään osakekannan (tontin) kilpailutuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) järjestetään edellä esitetty tarjouskilpailu yhdestä liitteen mukaisesta asuinkerrostalotontista 23150/2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.
- b) käytetään tarjouskilpailussa tontin pohjahintana 550 €/k-m².
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään tarjouskilpailun voittaja, jolle tontti varataan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 10.10.2017 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) järjestää edellä esitetty tarjouskilpailu yhdestä liitteen mukaisesta asuinkerrostalotontista 23150/2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon,
- b) käyttää tarjouskilpailussa tontin pohjahintana 550 €/k-m², ja
- c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään tarjouskilpailun voittaja, jolle tontti varataan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarjouskilpailu Kivistön asuinkerrostalotontista 23152/2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon järjestettiin 23.10.–1.12.2017. Kilpailusta ilmoitettiin Vantaan kaupungin kotisivuilla, sekä lisäksi kilpailusta ilmoitettiin sähköpostilla kaupungin yhteistyössä toimiville rakennuttajille / rakentajille.



Tontin pohjahinnaksi oli määritetty 550 €/k-m². Kilpailuohjelmassa todettiin, että tontin omistaa kaupungin omistama asunto-osakeyhtiö, jonka osakekanta myydään tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m²) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kilpailuohjelmassa todettiin myös, että tontille tulee rakentaa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja tontin tulee jäädä asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin) omistukseen. Rakennuttaja saa myydä kohteen asunnoista korkeintaan kolmasosan asuntosijoittajille (pankit, rahoituslaitokset ym.).

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Kilpailuun tuli määräajan päättymiseen mennessä kahdeksan tarjousta. Korkeimman tarjouksen 721 €/k-m² teki Rakennuskartio Oy. Tontin 23150/2 voittajaksi esitetään Rakennuskartio Oy:tä, jolle edellä mainittu tontti varataan 31.12.2018 saakka.

Tontinsaaja 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.

Kilpailutontin sekä korttelien 23150–23153 autopaikat sijoittuvat erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen LPA -tontille 23152/2. Pysäköintilaitoksen toteutuksesta on sovittu erikseen ja toteuttaja myy autopaikat omakustannushintaan kortteleiden 23150–23153 asunto-osakeyhtiöille. Pysäköintilaitoksen autopaikat toteutetaan asemakaavamääräyksen mukaisella mitoituksella 1 ap/ 130 k-m². Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeuden 4 760 km² mukaisesti autopaikkoja tulee olemaan yhteensä 37. Parkkiyhtiön kaikki osakkeet tulevat omistamaan yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia.

Tontti 23150/2 on rakentamiskelpoinen heti. Poikkeamispäätöksellä tai rakennusluvan yhteydessä mahdollisesti kasvaneesta rakennusoikeuden määrästä ostaja maksaa kilpailussa tarjotun kerrosneliömetrihinnan perusteella.

Mikäli tontinsaaja kieltäytyy saamastaan tontista, kiinteistöt ja asuminen jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus. **Kaupunginhallitus 10.10.2017 § 21** oikeutti kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään tarjouskilpailun voittajan, jolle tontti varataan. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään osakekannan (tontin) varaamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 27

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Kivistön tontti 23150/2 Rakennuskartio Oy:lle. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.
- b) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen käynnistämään neuvottelut muiden toimijoiden kanssa, mikäli tontille ei löydy toteuttajaa tonttikilpailuun osallistuneiden joukosta



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lehto Asunnot Oy (ent. Rakennuskartio Oy) on käynnistämässä rakentamista tontille 23150/2.

Tontti 23150/2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 760 k-m². Tontille on haettu rakennusoikeuden ylitystä 101 k-m² rakennusluvassa. Rakennusoikeuden ylityksen määrä selviää ennen osakekauppoja.

Lehto Asunnot Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla tontin yksikköhinnalla osakekannan kauppahinnaksi tulee $721 \text{ €/k-m}^2 \times 4\,760 \text{ k-m}^2 = 3\,431\,960 \text{ €}$. Mikäli tontille 23150/2 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (4 760 k-m²), myyjällä on oikeus periä lisäkauppahintaa (721 €/k-m²).

Kilpailuohjelmassa oli asetettu ehto asuntojen huoneistotyyppijakaumaan: asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko

Tontille 23150/2 on suunniteltu toteutettavaksi yhteensä 87 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joista 26 asuntoa on yksiöitä (29,89 %) kaksioita on 20 asuntoa (22,99 %), kolmioita on 28 asuntoa (32,18 %), neliöitä on 10 asuntoa (11,50 %) ja kolme 87-91 m² suurista loft-asuntoa (3,44 %). Tontin rakentaminen pyritään käynnistämään syksyn aikana.

Kivistön keskusta-asuminen 5 -nimisellä asemakaava-alueen AK -tonttien 23150/1, 23150/2, 23151/2, 23151/3, 23152/1 ja 23153/1 autopaidat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 23152/2, johon rakennetaan 386 paikkainen 5-kerroksinen, katettu maanpäällinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen rakentaminen alkaa kesällä 2018, jotta pysäköintilaitos valmistuu silloin kun ensimmäiset asuintalot valmistuvat. Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri tulee omistamaan LPA-tontista määräosan (4760/45515). Määräosan luovutus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistalle omana asiakohtanaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että myydään Lehto Asunnot Oy:lle Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin (Y: 2753278-7) koko osakekanta seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta on 3 431 960 euroa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat.
- Yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23150 tontin 2 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.
- Periä tontin toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.



- Toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
- Toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet.
- Yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23150 tontin 2 rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta.
- Lehto Asunnot Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Mikko Merelä poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 23150/2 myynti

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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