



Tonttien 23176/7 ja 8 myyminen Kivistöstä Asunto Oy Vantaan Amarellille ja Asunto Oy Vantaan Morellille / T2H Rakennus Oy / AK

VD/286/10.00.02.00/2015

AK/MH/ET

Esitetään Kivistöstä asuinrakennustontin 23176/7 myymistä Asunto Oy Vantaan Amarellille omistusasuntotuotantoon 698 172 eurolla ja asuinrakennustontin 23176/8 myymistä Asunto Oy Vantaan Morellille omistusasuntotuotantoon 878 628 eurolla.

Yrityspalvelut ja asunomessuprojekti käynnistivät syksyllä 2012 neuvottelut Kivistön asunomessualueen tuottajamuotoisten asuntotonttien toteuttamisesta useiden eri toimijoiden kanssa. Tontille 23176/4 ei löytynyt toteuttajaa neuvotteluista huolimatta.

Tontti 23176/4 kilpailutettiin kesällä 2015, mutta siitä ei jätetty tarjouksia eikä sille siten löytynyt toteuttajaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 36 oikeutti yrityspalvelut jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Yrityspalvelut esittää, että tontti 23176/4 varataan T2H Rakennus Oy:lle. Tontille tulee tehdä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

Tontin 23176/4 yksikköhinnaksi esitetään 20% yli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän kerrostalotonttihinnan.

Varattavan tontin 23176/4 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 23176/4 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 tontin 23176/4 ostajalle.

Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tontin 23176/4 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.

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.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.



Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 26

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään varata T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23176 tontti 4.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) Tontin varaus on voimassa 30.6.2018 saakka.
- 2) Tontti luovutetaan 20% yli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän kerrostalotonttihinnan.
- 3) Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja noudattaen soveltuvin osin Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksen ehtoja niihin tehtyine muutoksineen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tontille 23176/4 on vireillä tonttijaon muutos, jossa tontti tullaan jakamaan kahdeksi tontiksi 23176/7 ja 8. Tonteille on jätetty rakennusluvut lupapisteeseen.

Molempien tonttien 23176/7 ja 8 rakentaminen on suunniteltu alkavan syksyllä 2018. Tonteille on suunniteltu vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

Asunto Oy Vantaan Amerilli -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 23176/7 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 1594 k-m².

Asunto Oy Vantaan Morelli -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 23176/8 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 2006 k-m².

Varauspäätöksessä on päätetty, että tontit luovutetaan 20% yli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän kerrostalotonttihinnan. Näin ollen tontit esitetään myytäväksi 438 €/k-m² yksikkö hinnalla, joka vastaa tonttien käypää yksikköhintaa. Tontin 23176/7 kauppahinnaksi tulee 438 €/k-m² x 1 594 k-m² = 698 172 €. Tontin 23176/8 kauppahinnaksi tulee 438 €/k-m² x 2 006 k-m² = 878 628 €.

Mikäli tonteille 23176/7 ja 8 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (1594 k-m² ja 2006 k-m²), myyjällä on oikeus periä tonteista 23176/7 ja 8 lisäkauppahintaa (438 €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille 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 on myönnetty.



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.

Myytävien tonttien 23176/7 ja 8 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 23176/4 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 23176/7 ja 8 ostajalle. Tontille 23176/7 myydään 16 autopaikkaa ja tontille 23176/ 8 myydään 20 autopaikkaa.

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 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Amerille -nimiselle yhtiölle Kivistön korttelin 23176 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 698 172 euron kauppahinnalla. Kauppahinta on sidottu vuoden 2018 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään enimmäishintaan. Jos kaupanteko siirtyy vuodelle 2019, kauppahinta tarkastetaan voimassa olevan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaiseksi. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 23176/7 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös (kohta a).
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Morelli -nimiselle yhtiölle Kivistön korttelin 23176 tontti 8 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 878 628 euron kauppahinnalla. Kauppahinta on sidottu vuoden 2018 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään enimmäishintaan. Jos kaupanteko siirtyy vuodelle 2019, kauppahinta tarkastetaan voimassa olevan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaiseksi. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 23176/8 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös (kohta b).
- c) periä toteuttajalta tonttien osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

Myyntiehdot ovat seuraavat:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- kartta tontista 23176/7 myynti
- kartta tontista 23176/8 myynti
- johtokartta tontista 23176/7
- johtokartta tontista 23176/8

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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