



**Tontin 23195/2 myynti Kivistön kaupunkikeskus 1 alueelta Asunto Oy Vantaan
Topaasikuja 9:lle c/o Skanska Talonrakennus Oy / AK**

VD/7294/10.00.02.00/2017
AK/MH/ET

Esitetään tontin 23195/2 myymistä Kivistöstä 2 796 800 eurolla Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 9:lle. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde, johon on tulossa 129 asuntoa. Rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle syksyllä 2018. 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.

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 (tontit 23196/1 ja 2 on yhdistetty yhdeksi tontiksi 23196/5).

Tontille 23196/5 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Molskotti, jolle Skanska toteuttaa vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta, johon on tulossa 68 asuntoa. Skanskan suunnitelmassa on seuraavaksi alkaa rakentaa tontille 23195/2 vapaarahoitteista vuokra-asuntokohdetta Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 9 syksyllä 2018. Sijoittaja ei ole vielä tiedossa. Kohteen toteuttajana on Skanska Talonrakennus Oy.

Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (419 €/k-m²) 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta, jolloin tontin 23195/2 yksikkö hinnaksi tulee 460 €/k-m². Tontin yksikkö hinta on voimassa 24.8.2018 asti. Mikäli tonttikauppa tehdään 25.8.–31.12.2018 välisenä aikana, yksikkö hintaa (460 €/k-m²) korotetaan 10 %:lla eli yksikkö hinnaksi tulee tällöin 507 €/k-m².

Myytäväksi esitettävä tontti 23195/2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 040 k-m². Tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 40 k-m², joten hinnaksi muodostuu 6 080 k-m² x 460 €/k-m² = 2 796 800 euroa (6 080 k-m² x 507 €/k-m² = 3 082 560 euroa).

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (6 040 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (myyty €/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 23195/2 on myönnetty.

Kivistön asuntotonttien 23195/1-9 ja asuntotontin 23196/5 autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 23196/4, johon rakennetaan kolmikerroksinen maanpäällinen pysäköintilaitos.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 26 on päättänyt LPA-tontin 23196/4 luovuttamisesta määräosin tulevien asuntotonttien 23195/1-9 ja asuntotontin 23196/5 omistajille/haltijoille. LPA -tontin 23196/4 rakentaminen alkaa kesällä 2018. LPA - tontin hinta sisältyy korttelien 23195 ja 23196 asuintonttien hintoihin.

Tontin 23195/2 toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23195/2 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 23195/2 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvien osien 14.12.2015 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Skanska Talonrakennus Oy vastaa kauppaehdojen 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 5.3.2018 § 18 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 9 -nimiselle yhtiölle Kivistön kaupunginosan korttelin 23195 tontti 2 vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina toteutettavaksi 2 796 800 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvien osien 14.12.2015 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin. Mikäli tonttikauppa tehdään 25.8.-31.12.2018 välisenä aikana yksikköhintana käytetään 507 €/k-m² ja tällöin kauppahinnaksi



tulee 3 082 560 euroa. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

b) periä toteuttajalta tontin 23195/2 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

Myyntiehdot ovat seuraavat:

Tontti 23195/2 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 14.12.2015 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23195/2 myynti
- Johtokartta tontista 23195/2

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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