



Tontin 23132/12 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / As. Oy Vantaan Vega / Skanska Talonrakennus Oy / AK

VD/404/10.00.02.00/2019
AK/MH

Esitetään Kivistöstä tontin 23132/12 myymistä As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 203 896 euron hintaan.

Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Yhteistoimintasopimus Kivistön keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 31.3.2014. Yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelin 23132 lukuun ottamatta tontteja 23132/9 ja 11 (entinen tontti 23132/4) toteuttaa Skanska Talonrakennus Oy.

Tontille 23132/6 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Stella (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde), yhteensä 37 asuntoa. Tontille 23132/7 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karoliina (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 64 asuntoa. Tontille 23132/8 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Marjaana (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) yhteensä 37 asuntoa. Tontille 23132/5 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Teresa (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 66 asuntoa. Lisäksi Teresan yhteyteen on rakentunut päiväkot.

Skanska on suunnitellut käynnistävänsä rakentamisen tontilla 23132/12 keväällä 2019. Tontille tulee 29 asuntoa käsittävä vapaarahoitteinen omistusasuntokohde As. Oy Vantaan Vega.

Yhteistoimintasopimuksen 6.3 mukaan noin 20 % vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kerrosalasta on toteutettava kaupungin hyväksymään velattomaan enimmäismyyntihintaan. Tuon enimmäismyyntihinnan kaupunki on määritellyt olevan korkeintaan 4450 €/m² ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Jos asuntojen myyntihinta ylittää sovitun hinnan, sopimussakkoa peritään enimmäismyyntihinnan ylittävän osuuden verran. Yhden tähtitalon toteuttaminen riittää täyttämään sopimusehdon. Näiden asuntojen tulee olla julkisesti myynnissä. Toteuttajayhtiön työntekijöiden on mahdollista ostaa näitä asuntoja vain omaan asumiskäyttöön tai siinä tapauksessa, että julkisella myynnillä ei kaikkia asuntoja ole varattu.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (403 €/k-m²) 10 %:lla, kolmen ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Tämän jälkeen aikaisempaa myyntihintaa (myyntivuoden ARA:n ko. paikalla hyväksymä enimmäishinta+10%) korotetaan 10 %:lla. Asemakaava on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Tontin yksikköhinnaksi tulee tällöin 488 €/k-m², joka on voimassa 31.12.2019 asti.

Myytäväksi esitettävä tontti 23132/12 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 350 k-m². Rakennusluvassa on myönnetty rakennusoikeutta 2 467 k-m². Tontin kauppahinnaksi muodostuu siten 2 467 k-m² x 488 €/k-m² = 1 203 896 €, joka on voimassa 31.12.2019 asti.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 23132/12 lisäkauppahintaa (488 €/k-m²), mikäli tontille 23132/12 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2350 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille



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 23132/12 on myönnetty.

Korttelin 23132 asuntotonttien autopaikat sijoittuvat LPA-tontille toteutettavaan pysäköintilaitokseen. LPA -tontin hinta sisältyy korttelin 23132 asuntotonttien hintoihin.

Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23132/12 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 10. 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 23132/12 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

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 § 19** hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle Kivistön kaupunginosan korttelin 23132 tontti 12 vapaarahoitteisina omistusasuntoina toteutettavaksi 1 203 896 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin,
- b) jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
- c) periä Skanska Talonrakennus Oy:ltä tontin 23132/12 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
- d) valtuuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan lopullinen kauppakirja sekä tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

**Käsittely:**

Kiinteistöjohtajan esityksestä poistettiin teknisenä korjauksena päätösesityksen ensimmäiseltä sivulta virheellinen laskukaava.

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 23132/12 myynti
- johtokartta tontista 23150/12 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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