



Tontin 23131/8 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta Asunto Oy Vantaan Aventuriinille / YIT Suomi Oy / AK

VD/4990/10.00.02.00/2015

AK/MK

Esitetään Kivistöstä tontin 23131/8 myymistä Asunto Oy Vantaan Aventuriini- nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 260 004 eurolla. Rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle kesällä 2019. Kohteen toteuttajana on YIT Suomi Oy.

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 § 34 jatkaa Kivistön (Marja-Vantaan) keskustan aloituskorttelien suunnittelua ja toteutuksen valmistelua yhteistyössä yhteenliittymä Avainrakennuttaja Oy ja T2H Rakennus Oy:n, Lujatalo Oy:n, Rakennustoimisto Pohjola Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa.

Kaupunginhallitus oli 11.4.2011 § 32 hyväksynyt Kivistön (Marja-Vantaan) ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 käytettäväksi jatkosuunnittelun pohjana. Keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 laadittiin luonnoksen pohjalta yhteistyössä kaupunginhallituksen valitsemien kumppanien Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.4.2014 Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaavan ja **se kuulutettiin voimaan 19.11.2014**. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 3.3.2014 § 44 ja allekirjoitettiin 31.3.2014.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan YIT toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23131 tontit 1-8. YIT:llä on rakenteilla tontit 23131/2 ja 6. Tontille 23131/2 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Savukvartsi, jolle YIT toteuttaa vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta. Tontille 23131/6 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Lumikvartsi, jolle YIT toteuttaa 40 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontille 23131/ 1 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karneoli (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) ja Asunto Oy Vantaan Ametisti (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 95 asuntoa. Tontille 23131/3 on valmistunut vapaarahoitteinen omistusasuntokohde, Asunto Oy Vantaan Vuorikide tammikuussa 2018. Tontille 23131/4 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Akaatti, jolle YIT on toteuttanut 31 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontille 23131/5 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Safiiri, jolle YIT on toteuttanut 49 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Tontille 23131/5 on rakennettu myös koko korttelia palveleva pysäköintitalo. Tontille 23131/7 on rakenteilla vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde Asunto Oy Vantaan Aurinkokvartsi.

Seuraavaksi YIT on suunnitellut käynnistävänsä tontin 23131/8 rakentamisen. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteinen omistusasuntokohde Asunto Oy Vantaan Aventuriini.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (415 €/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 502 €/k-m², joka on voimassa 31.12.2019 asti.

Myytäväksi esitettävä tontti 23131/8 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 500 k-m², mutta sille on rakennuslupapäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 2 k-m², joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 4 502k-m².



Asunto Oy Vantaan Aventuriinille myytävän tontin kauppahinnaksi tulee näin ollen 4 502 k-m² x 502 €/k-m² = 2 260 004 €.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 23131/8 lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m²), mikäli tontille 23131/8 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 23131/8 on myönnetty.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23131/8 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 23131/8 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvien osien 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 1.4.2019 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Aventuriinille Kivistön korttelin 23131 tontti 8 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 260 004 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvien osien 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- b) periä toteuttajalta tontin 23131/8 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.
- c) valtuuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan lopullinen kauppakirja sekä tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia.

**Käsittely:**

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

-kartta 23131/8 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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