



Kivistön tontin 23151/6 myyminen ja LPA-tontin 23152/2 määräosan myyminen /Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy/ AK

VD/3548/10.00.02.00/2017
AK/MH

**Esitetään Kivistöstä tontin 23151/6 myymistä 2 348 076 euron kauppahinnalla
asumisoikeustuotantona toteutettavaksi ja LPA -tontista 23152/2 määräosan 5600/45515 myymistä 1
016 391 euron kauppahinnalla Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle.**

Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 29.5.-29.9.2017.
Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja.

**Arviointiryhmä valitsi parhaaksi ehdotukseksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä ”Korttelikylä”, jonka
rakennuttajina toimivat YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö.** Voittaja valittiin kokonaisidean,
laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Arviointiryhmän arvioinnin
mukaan kilpailuehdotus Korttelikylässä yhteisöllisyyden konsepti on toteutuskelpoinen ja pitkälle
mietitty. Yhteisöllisyyttä tuetaan asukkaiden osallistavalla suunnittelulla ja yhteisellä taideprojektilla.
Korttelikylän asuntovaihtoehdot ovat monipuolisia, ja huoneistomuoto- ja hallintajakauma täyttävät
kilpailuohjelman vaatimukset. Yhteisöllinen toiminta keskittyy luontevasti hyvin suunnitellulle
toiminnalliselle korttelipihalle ja asukastiloihin.

Kilpailutontti 23151/3 on jaettu kolmeksi eri tontiksi, joista kaksi on varattu YIT:lle (tontit 23151/4 ja 5) ja
yksi Asuntosäätiölle (tontti 23151/6). **Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy** on nyt käynnistämässä
asumisoikeuskohdetta Kivistössä tontille 23151/6. Asuntosäätiö on suunnitellut tontille 23151/6 kaksi
seitsemänkerroksista asuinkerrostaloa ja korttelin yhteisen yksikerroksinen pihasaunarakennuksen.
Suunnitteilla oleva kohde on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA:sta)
osapäätöksen. YIT on hakenut tonteille 23151/4 ja 5 jatkoaikaa. Asia on kaupunkisuunnittelulautakunnan
esityslistalla omana asiakohtanaan.

Tontti 23151/6 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan
mukainen rakennusoikeus on 5600 k-m². Rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden
ylitystä 4 k-m² (2423 k-m²+3181 k-m²=5604 m²).

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä
enimmäishinta ko. tontille on 419 €/k-m², joten tontin 23151/6 kauppahinnaksi tulee 5604 k-m² x 419
€/k-m² = 2 348 076 €. Tontin hinnassa on huomioitu 15 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee
Kivistön juna-aseman läheisyydessä. Tontin hinta on voimassa 31.12.2019 saakka.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin
asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5600 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista
lisäkauppahintaa (419 €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen
viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -tulosityksikölle
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 23151/6 autopaikat (43 kpl) sijoittuvat LPA -tontille 23152/ 2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta myydään määräosa 5600/45515. Määräosan kauppahinta muodostuu 43 autopaikan rakentamiskustannuksista, joten määräosan 5600/45515 tontista 23152/2 kauppahinnaksi tulee (43 kpl x 23 637 euroa =) 1 016 391 euroa.

Autopaikkojen osalta kaikki rakentamiskustannukset eivät välttämättä ole vielä tiedossa päätöstä tehdessä. Mikäli autopaikkojen rakentamiskustannukset kasvavat tämän päätöksen mukaisista kustannuksista, kaupunki perii Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:ltä ylimenevät kustannukset kaupantekotilaisuudessa.

Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, **Safiiriparkin Huolto Oy**, jonka 43 osaketta myydään Asuntosäätiö Vuokra-asunnot Oy:lle. Osakekannan myynti kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan, joten osakekannan myynti on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistalla omana asiakohtanaan.

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23151/6 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 kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistalla lähettämää laskua vastaan.

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy sitoutuu 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.

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 asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- myydä Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle Kivistön korttelin 23151 tontti 6 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 2 348 076 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- myydä Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle 1 016 391 euron kauppahinnalla määräosa 5600/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2.
- periä Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:ltä autopaikkojen rakentamisesta aiheutuneet kulut, mikäli autopaikkojen rakentamiskustannukset kasvavat edellä mainitun LPA-tontin 23152/2 hinnoittelussa käytettävistä kustannuksista.

Käsittely:

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



Kiinteistöjohtajan esityksestä tehtiin päätösesityksen kohtaan a korjaus, jolla muutetaan tuotantomuoto kilpailuohjelman mukaisesti vaadittavaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys siten muutettuna, että päätetään

- a) myydä Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle Kivistön korttelin 23151 tontti 6 valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 2 348 076 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) myydä Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle 1 016 391 euron kauppahinnalla määräosa 5600/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2.
- c) periä Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:ltä autopaikkojen rakentamisesta aiheutuneet kulut, mikäli autopaikkojen rakentamiskustannukset kasvavat edellä mainitun LPA-tontin 23152/2 hinnoittelussa käytettävistä kustannuksista.

Liite:

- kartta tontista 23151/6 myynti ja määräosa 5600/45515 tontista 23152/2

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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