



Tonttien 23132/10 ja 12 varaaminen Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / As. Oy Vantaan Vega / Skanska Talonrakennus Oy / AK

VD/404/10.00.02.00/2019
AK/MH

Esitetään kaupunginhallitukselle Kivistöstä tonttien 23132/10 (Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekannan) ja 23132/12 varaamista As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Asemakaava-alueen (kortteleiden 23131 ja 23132) toteuttamisen takaamiseksi kaupunki, Skanska ja YIT allekirjoittivat 31.3.2014 yhteistoimintasopimuksen. Yhteistoimintasopimus on päättynyt 31.12.2019.

Skanska on vuodesta 2014 alkaen ostanut tontteja ja toteuttanut kohteita korttelissa 23132. Kaikki korttelin autopaikat on myös rakennettu Skanskan toimesta ja kustannuksella LPA-tontille toteutettuun pysäköintilaitokseen.

Korttelista 23132 on vielä toteuttamatta tontit 10 ja 12, johon Skanska on suunnitellut ja luvittanut vuoden 2018 aikana Asunto Oy Vantaan Vega niminen omistusasuntokohteen. Skanska toi kohteen ennakkomarkkinointiin alkuvuodesta 2019. Tuohon ajankohtaan ajoittui Kivistön alueella uudistuotannon huomattava ylitarjonta, mikä johti siihen, että hankkeelle ei ollut kysyntää eikä siten aloitusedellytyksiä. Skanska on 21.4.2020 kirjallisesti hakenut ja pyytänyt, että tontit 10 ja 12 varataan sen ostettaviksi 31.3.2014 päivätyn yhteistoimintasopimuksen mukaisin periaattein 31.12.2020 asti. Skanska on samalla lupautunut, että tonteille 10 ja 12 rakennettava hanke toteutetaan kohtuuhintaisena ja sen huoneistojen velaton keskimyyntihinta on enintään 4450 €/m².

Sopimuksen päättymiskohta on kuitenkin ristiriidassa sopimuksen tarkoituksen ja korttelin toteutusta koskevan kohdan 6.4 kanssa. Ao. kohdassa todetaan, että kaikkien korttelin kohteiden tulee olla rakenteilla 6 vuoden kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta eli elokuuhun 2020 mennessä. Edelleen sopimuksessa todetaan, että mikäli rakentaminen viivästyy rakentajasta riippumattomasta syystä, pidennetään tuota kuuden vuoden määräaika viivästysten vaatimalla ajalla. Osapuolten yksiselitteinen tarkoitus on ollut, että Skanska toteuttaa korttelin 23132 sopimuksessa kuvatuin periaattein.

Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista jatkaa tonttivarausta Skanskalle (As. Oy Vantaan Vegalle) 31.12.2020 asti. Kaupunki ei kuitenkaan uusi vanhaa toteuttamissopimusta. Kuitenkin kaupunki voi sitoutua yhteistoimintasopimuksen mukaiseen tontin (501 €/k-m²) hinnoitteluun 31.12.2020 asti, jos Skanska sitoutuu hankkeessa hakemuksen mukaiseen huoneistojen velattomaan enimmäismyyntihintaan.

Enimmäismyyntihinta tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Jos asuntojen myyntihinta ylittää sovitun hinnan, sopimussakkoa peritään enimmäismyyntihinnan ylittävän osuuden verran. 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.

Tonteilla 23132/10 ja 12 saa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) yksiöitä olla enintään 30 % ja vähintään 30 % kokonaismäärästä (kpl) pitää olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja siten, että vähintään 10% asuntojen kokonaismäärästä (kpl) on 4h+k/kk tai suurempia.



Jotta Skanskan ei tarvitse hakea uutta rakennuslupaa tonteille, kaupunki voi tässä tapauksessa katsoa tontit 10 ja 12 yhtenä kokonaisuutena. Tämä kuitenkin edellyttää, että se kohde, jossa on suurempia asuntoja (tontti 23132/12) tulee ostaa ensin, jos rakentaminen lähtee vaiheittain liikkeelle.

Skanska 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.

Skanska sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Koska kaupunki on varaamassa Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekantaa, viedään asia kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan säätiön perustamisesta ja jäsenyydestä, yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta sekä osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä päättää kaupunginhallitus. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että varataan As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle (Y: 2589309-5) Kivistöstä tontti 23132/12 ja Asunto Oy Vantaan Elviiran (Y: 2753270-1) koko osakekanta omistusasuntotuotantoon.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23132/10 varaus
- Kartta tontista 23132/12 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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