



Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekannan myyminen Asunto Oy Vantaan Pegasus -nimiselle yhtiölle ja tontin 23132/12 myyminen Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle / Skanska Talonrakennus Oy / AK

VD/404/10.00.02.00/2019

AK/MH

Esitetään kaupunginhallitukselle Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekannan (tontin 23132/10) myymistä Asunto Oy Vantaan Pegasus- nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 292 500 euron kauppahinnalla ja Kivistöstä tontin 23132/12 myymistä As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 177 350 euron kauppahinnalla.

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 määräaikaa viivästyksen 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.



Kaupunginhallitus 1.6.2020 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen Skanska ennakkomarkkinoi As. Oy Vantaan Vega -nimistä kohdetta tuloksetta. Skanska ei saavuttanut kohteeseen tarpeeksi ennakkovaraajia 4 450 e/m² velattomalla keskimääräisellä myyntihinnalla. Skanskan näkemyksen mukaan edullisen hintatason pitäminen on edellytys sille, että kohde saadaan myytyä Kivistön nykyisessä markkinassa ja kysyntätilanteessa. Näin ollen asuntojen myyntihintarajoitteen poistaminen (ja siitä seuraava tontin hinnan korotus) ei tuota ratkaisua tilanteeseen. Skanska on pyytänyt, että kaupunki sallisi toisen kohteen toteuttaa vuokratalkoiteena. Tällöin Skanska pystyisi toteuttamaan toisen tontin kohteen omistusasuntokohteena 4 450 €/m² keskimääräisellä velattomalla myyntihinnalla. Muutoin Skanska joutuisi luopumaan tonttivarauksista. Tällöin jo rakennetut autopaikat jäisivät Skanskan taseeseen.

Jos Skanska luopuisi tonteista, tulisi kaupungin hakea uusi toteuttaja tonteille. Uuden toteuttajan löytämiseen saattaisi pahimmassa tapauksessa kulua vuosia. Tähän vaikuttaa muun muassa se, että asemakaavaratkaisu on haasteellinen. Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista saada korttelin viimeiset tontit rakenteille.

Tontti 23132/12

Skanska on pyytänyt, että tontti 23132/12 myytäisiin As. Oy Vantaan Vegalle (y-tunnus 2589309-5) vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Kohde toteutetaan kohtuuhintaisena. Huoneistojen velaton keskimyyntihinta on enintään 4450 €/m². 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. Kohteeseen tulee 29 asuntoa. Rakentaminen on tarkoitus alkaa kesällä 2021.

Tontti 23132/12 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 350 k-m². Tontti myydään aiemmin sovitulla yksikköhinnalla 501 €/k-m². Näin ollen tontin 23132/12 kauppahinnaksi tulee 2350 k-m² x 501 €/k-m² = 1 177 350 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (501 e/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärästä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin



lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Tontti 23132/10 / Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekanta

Skanska on pyytänyt, että Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekanta (yhtiö omistaa tontin 23132/10) myytäisiin As. Oy Vantaan Pegasus -nimiselle yhtiölle (y-tunnus 2795730-4) vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Asunto Oy Vantaan Pegasus (y-tunnus 2795730-4) nimenmuutoksesta on tehty kaupparekisteriin muutosilmoitus 19.4.2021 (ent. As Oy Vantaan Tikkurilantie 137). Asuntoja kohteeseen tulee 47 ja rakentaminen alkaa kesällä 2021.

Tontti 23132/10 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 350 k-m². Tontti myydään aiemmin sovitulla yksikköhinnalla 550 €/k-m². Näin ollen tontin 23132/10 kauppahinnaksi tulee 2350 k-m² x 550 €/k-m² = 1 292 500 euroa. Kauppahintaan lisätään myös yhtiön rahavarat.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (550 e/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöhallinta 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 on myönnetty.

Huoneistotyyppijakauma

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.

Aluemarkkinointikorvaus

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tonttien 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.

Putkikeräysjärjestelmä

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



Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjoja ei ole allekirjoitettu 31.8.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Koska kaupunki on myymässä 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 4.5.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) myydään Asunto Oy Vantaan Elviiran (Y: 2753270-1) osakekanta Asunto Oy Vantaan Pegasus -nimiselle yhtiölle (y-tunnus 2795730-4) vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 292 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat.
- b) myydään As. Oy Vantaan Vega (y-tunnus 2589309-5) -nimiselle yhtiölle Kivistön korttelin 23132 tontti 12 vapaarahoitteisen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 177 350 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja edellyttäen, että tontille rakennettavien myytävien asuntojen velaton keskineliöhinta saa olla maksimissaan 4450 €/asm²
- c) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtäviä kauppakirjoja ei ole allekirjoitettu 31.8.2021 mennessä

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23132/10 myynti
- Kartta tontista 23132/12 myynti
- johtokartta tontista 23132/10 myynti
- johtokartta tontista 23132/12 myynti

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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