



Tonttien myynti Kivistön asuntomessualueen puutalokorttelista 23170 / TA-Asumisoikeus Oy ja Suomen Vuokrakodit Oy/ J-VN

VD/293/10.00.02.00/2014
J-VN/LM-H/TH

Vantaan kaupunki ja Osuuskunta Suomen Asuntomessut järjestävät yhteistyössä vuoden 2015 valtakunnalliset asuntomessut Kivistössä. Kaupunginvaltuusto on 21.5.2012 hyväksynyt asuntomessualueen asemakaavan nro 231000 ja se on kuulutettu voimaan 28.11.2012. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2012 messualueen asemakaavan muutoksen nro 231400 ja se tuli voimaan kuulutuksella 20.2.2013.

Kaupunginhallitus on 15.4.2013 § 33 päättänyt asuntomessualueen tonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat. Päätös koskee messualueen muita kuin erillispientalotontteja AO, joita koskevat luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.11.2012 § 21.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.6.2013 varata asuntomessualueen korttelin 23170 Rakennusliike Reponen Oy:lle, TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Suomen Vuokrakodit Oy:lle passiivipuukerrostalona toteutettavaa asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotantoa (valtion takauslainalla toteutettavaa) varten. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on hyväksynyt kohteen koerakentamishankkeeksi, jonka Rakennusliike Reponen Oy voi toteuttaa neuvottelu-urakkana. Hankkeesta tulee Suomen suurin yksittäinen asuinpuukerrostalo.

Asuntomessualueen maanomistukseen liittyvät järjestelyt sekä tonttien lohkominen ja rekisteröinti saatiin valmiiksi loppuvuodesta 2013. Kortteli 23170 on jaettu kahdeksi tontiksi nrot 2 ja 3. Tontille 23170/2 on suunniteltu toteutettavaksi 79 asumisoikeusasuntoa käsittävä hanke TA-Asumisoikeus Oy:n omistukseen. ARA on tehnyt hankkeen rahoituksesta osapäätöksen joulukuussa 2013.

Tontille 23170/3 on suunniteltu 107 valtion takauslainalla toteutettavaa vuokra-asuntoa käsittävä kohde Suomen Vuokrakodit Oy:n omistaman Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 1b:n omistukseen. Takauslainahakemus toimitetaan kaupungin puolta varten piakkoin. Suomen Vuokrakodit Oy:n hanke toteutuu ainoastaan siinä tapauksessa, että ARA myöntää hankkeelle takauslainan. ARA:n takauslainapäätöksen ehtona on, että päätöksen kohteena oleva tontti on hakijan omistuksessa ja sille on myönnetty lainhuuto. Tässä erityistapauksessa esitetään Suomen Vuokrakodit Oy:lle annettavaksi omistusoikeus tonttiin kauppakirjan allekirjoituksin, mutta maksuaikaa tontin kauppahinnalle kunnes lainhuuto on saatu ja ARA:n takauslainapäätös tehty, kuitenkin enintään 6 kuukautta. Mikäli em. edellytykset eivät täyty, kauppa purkautuu.

Alueen kunnallistekniikka on rakenteilla ja tonttien rakentaminen voidaan aloittaa viimeistään tulevan huhtikuun alussa. Kortteliin 23170 on myönnetty maisematyöluja, joka mahdollistaa puiden kaadon ja paalutustyöt. Rakennusluvat ovat käsittelyssä.

TA-Asumisoikeus Oy ja Suomen Vuokrakodit Oy ovat pyytäneet, että kaupunki myy yhtiöille niille varatut tontit. Koko kortteli 23170 on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi C, jolle saa sijoittaa asuin-, liike-, palvelu-, asukas- ja pysäköintitiloja. Pääosa korttelin autopaikoista sijoittuu pohjakerrokseen betonirakenteisena toteutettavaan pysäköintihalliin. Osa korttelin autopaikoista (25 + 20) sijoittuu viereiseen kortteliin 23171 toteutettavaan Rubiiniparkki-nimiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjakerrokseen on asemakaavamääräysten mukaan sijoitettava liiketilaa, jota voidaan käyttää myös asumista palvelevana yhteistilana. Em. tilan saa tehdä asuntorakennusoikeuden lisäksi. Liiketila jää Rakennusliike Reponen Oy:n omistukseen ja se on huoneistoalaltaan 93 m²:n suuruinen. TA-Asumisoikeus Oy:lle myytävän tontin 23170/2 rakennusoikeus on 5565 k-m² ja Asunto Oy vantaan Rubiinikehälle/Suomen Vuokrakodit Oy:lle myytävän tontin 23170/3 rakennusoikeus on 6235 k-m².



Kaupunginhallituksen 15.4.2013 hyväksymien asuntomessualueutta koskevien tontinluovutusehtojen mukaan keskustatoimintojen korttelialueelta C luovutettavien tonttien luovutuksissa noudatetaan samaa hinnoittelua kuin Kivistön keskusta-asuminen 1 alueen toteuttamissopimuksessa on sovittu. Valtion tukemaan tuotantoon (asumisoikeusasunnot ja valtion takauslainalla toteutettavat vuokra-asunnot) luovutettavat tontit luovutetaan ARA:n hyväksymään enimmäishintaan, joka ko. paikalla on 319 €/k-m². Tontin 23170/2 kauppahinnaksi tulee 1 775 235 € ja tontin 23170/3 kauppahinnaksi tulee 1 988 965 €.

Kaupunginhallituksen 15.4.2013 hyväksymien tontinluovutusehtojen mukaan alueen kaikki kiinteistöt liittyvät jätteen putkikeräysjärjestelmään merkitsemällä Kivistön putkijäteyhtiön B-sarjan osakkeita kunkin tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavalla määrällä. Yhden osakkeen merkintämaksu on arviolta 40-65 €/k-m². Toteuttajat maksavat myös kaupungin perustamalle pysäköintiyhtiölle liittymismaksuna 7500 € + alv / autopaikka erilliseen pysäköintitaloon osoitetusta asemakaavan mukaisesta autopaikasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2013

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) TA-Asumisoikeus Oy:lle Kivistön korttelin 23170 tontti nro 2 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 1 775 235 euron kauppahinnalla ja
- b) Suomen Vuokrakodit Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 1 b lukuun Kivistön korttelin 23170 tontti nro 3 valtion takauslainalla toteutettavana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 988 965 euron kauppahinnalla.

Tontit luovutetaan noudattaen kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä asuntomessualueen luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja sekä jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta kaupunginhallituksen 7.10.2013 § 22 ja kaupunginvaltuuston 14.11.2013 § 5 päättämin ehdoin. Poikkeuksena luovutusehdoista tontin 23170/3 omistusoikeus siirretään ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin ja kauppahinnalle annetaan maksuaikaa siihen asti, kunnes ostaja on saanut lainhuudon ja saanut ARA:lta takauslainapäätöksen hankkeelle. Kauppa purkaantuu, mikäli em. ehdot eivät täyty 6 kuukaudessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Kartta 23170/2 Ta-asumisoikeus

Kartta 23170/3 Suomen vuokrakodit Oy

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1

Lisätiedot:

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030