



Tonttien 23163/2, 3 ja 4 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / Asunto Oy Kivistön Kvartsi ja Asunto Oy Kivistön Spektri /Lujatalo Oy, uusi päätös

VD/1379/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 § 34 jatkaa Kivistön (Marja-Vantaan) keskustan aloituskorttelien suunnittelua ja toteutuksen valmistelua yhteistyössä yhteenliittymä Avainrakennuttaja Oy:n 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 pohjaksi. Keskusta-asuminen 1 asemakaava nro 230900 laadittiin luonnoksen pohjalta yhteistyössä kaupunginhallituksen valitsemien kumppanien kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2012 Keskusta-asuminen 1 asemakaavan ja se kuulutettiin voimaan 20.2.2013. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 1 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.12.2012 ja allekirjoitettiin 19.12.2012.

Yhteistoimintasopimuksen kohdassa 13 todetaan, että toteuttajat tai niiden toimesta perustetut yhtiöt tai toteuttajien osoittamat tontin omistajaksi tulevat sijoittajat ostavat asuntorakennustontit kaupungilta siten, että ensimmäinen tontti on ostettava kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja seuraavat tontit aina yhden vuoden kuluttua edellisen tontin ostosta. Alueen asemakaava tuli voimaan 20.2.2013, joten ensimmäisten tonttikauppojen määräaika on umpeutunut 20.5.2013. Tonttien myyntiä ja rakentamisen aloittamista ovat hidastaneet maanomistus- ja kiinteistöjärjestelyt alueella.

Yhteistoimintasopimuksessa toteuttajat ovat sitoutuneet siihen, että sopimusalueen kaikki asunto- ja kiinteistöyhtiöt 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. Lisäksi toteuttajat ovat sitoutuneet maksamaan kaupungin perustamalle pysäköintiyhtiölle 7500 € + alv /autopaikka erilliseen pysäköintitaloon osoitetusta asemakaavan mukaisesta autopaikasta.

Kivistön keskusta-asuminen 1 alue sijoittuu tilojen Murto (92-413-2-8) ja Kaukola (92-409-8-0) alueelle. Kaupunki ja kaupungin 100 %:sesti omistama Kiinteistö Oy Vantaan Erikas omistivat yhdessä em. tilat. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.8.2013 § 15 Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen välisen jakosopimuksen, jolla tilat jaettiin omistusosuuksien mukaisesti. Jakosopimus on allekirjoitettu 11.9.2013 ja sen perusteella kaupunki sai omistukseensa kokonaisuudessaan Kivistön keskusta-asuminen 1 alueen asuntotontit. Kivistön keskusta-asuminen 1 alueen tontit on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin. Alueen kunnallistekniikka on rakenteilla ja asuntorakentaminen voi käynnistyä vuoden 2014 alussa.

Lujatalo Oy, jonka kaupunginhallitus valitsi kumppaniksi korttelin 23163 tonteille 2-4, on käynnistämässä asuntorakentamista tonteilla 2 ja 3. Tontit 23163/2 ja 3 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja tontti 23163/4 asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH. Tontin 23163/2 rakennusoikeus on 1260 k-m² ja tontin 23163/3 rakennusoikeus on 3600 k-m². Tonteille on suunniteltu vapaarahoitteiset omistusasuntokohteet ja rakentaminen käynnistyy keväällä 2014. Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 10 %:lla. Myytäväksi esitettävien tonttien hinnaksi tulee 390 €/k-m², joten tontin 23163/2 kauppahinnaksi muodostuu 491 400 € ja tontin 23163/3 kauppahinnaksi muodostuu 1 404 000 €. AH-tontti 23163/4 luovutetaan vastikkeetta tonttien 23163/2 ja 3 ostajille em. tonttien rakennusoikeuksien suhteessa. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin. Tontin 23163/2 sekä määräosan (1260/4860) tontista



23163/4 ostajana on Lujatalo Oy:n omistama Asunto Oy Kivistön Spektri, Vantaa ja tontin 23163/3 sekä määräosan (3600/4860) tontista 23163/4 ostajana on Lujatalo Oy:n omistama Asunto Oy Kivistön Kvartsi, Vantaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) Asunto Oy Kivistön Spektrille, Vantaa, Kivistön korttelin 23163 tontti nro 2 ja määräosa (1260/4860) korttelin 23163 tontista 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 491 400 euron kauppahinnalla ja
- b) Asunto Oy Kivistön Kvartsille, Vantaa, Kivistön korttelin 23163 tontti nro 3 ja määräosa (3600/4860) korttelin 23163 tontista 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 404 000 euron kauppahinnalla.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin sekä jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta kaupunginhallituksen 7.10.2013 § 22 ja kaupunginvaltuuston 14.11.2013 § 5 päättämin ehdoin.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.2.2014 tekemässä myyntipäätöksessä tontilla 23163/3 on virheellinen rakennusoikeus ja myyntihinta. Tontin 23163/3 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3900 k-m² ja tontin myyntihinta on 1 521 000 €.

Tontin 23163/3 virheellinen rakennusoikeus aiheutti virheen myös määräosin tonttien 23163/2 ja 3 ostajille luovutettavien AH-tontin määräosien suuruuteen. Asunto Oy Kivistön Spektrille, Vantaa, myytävä määräosa korttelin 23163 tontista 4 on 1260/5160 ja Asunto Oy Kivistön Kvartsille, Vantaa, myytävä määräosa korttelin 23163 tontista 4 on 3900/5160.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan myyntipäätöksen jälkeen on kaupungin ja alueen toteuttajien kesken neuvoteltu Kivistön pysäköintimallin muuttamisesta. Esitys sopimuksesta Kivistön keskusta-asuminen 1 pysäköintimallin muuttamiseksi on hyväksyttävänä tämän esityksen kanssa samalla kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistalla. Mikäli esitys pysäköintimallin muuttamisesta hyväksytään, noudatetaan pysäköinnin osalta tätä muutettua mallia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) Asunto Oy Kivistön Spektrille, Vantaa, Kivistön korttelin 23163 tontti nro 2 ja määräosa (1260/5160) korttelin 23163 tontista nro 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 491 400 euron kauppahinnalla ja
- b) Asunto Oy Kivistön Kvartsille, Vantaa, Kivistön korttelin 23163 tontti nro 3 ja määräosa (3900/5160) korttelin 23163 tontista nro 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 521 000 euron kauppahinnalla.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.



Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan kaupunginhallituksen 7.10.2013 § 22 päättämiä ehtoja ja pysäköintijärjestelyjen osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.4.2014 hyväksymän pysäköintimallin periaatteita.

Lujatalo Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Kivistön Kvartsin, Vantaa, ja Asunto Oy Kivistön Spektrin, Vantaa, kanssa luovutusehdoista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

(asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1