



Tontin 23125/4 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / Suomen Osatontti II Ky / Pohjola Rakennus Oy Uusimaa

VD/4345/10.00.02.00/2014

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. Yhteistoimintasopimuksessa sovittiin pysäköinnin osalta, että toteuttajat maksavat kaupungin perustamalle pysäköintiyhtiölle 7500 € + alv /autopaikka erilliseen pysäköintitaloon osoitetusta asemakaavan mukaisesta autopaikasta. Pysäköintimallia muutettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 14.4.2014 § 24 siten, että tontin autopaikat tulevat sijaitsemaan rasiteoikeuden perusteella LPA-tontille 23127/1 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, jota omistamaan ja hallinnoimaan perustetaan erillinen Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki-niminen pysäköintiyhtiö. Tontin 23125/4 ostajan tulee sitoutua liittymään pysäköintiyhtiön osakkaaksi ja allekirjoittamaan rasitesopimuksen autopaikkojen sijoittamisesta pysäköintiyhtiöön.

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 omistussuoksien 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 on käynnistynyt vuoden 2014 alussa.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa (aiemmin Rakennustoimisto Pohjola Oy), jonka kaupunginhallitus valitsi kumppaniksi korttelin 23125 tonteille 2-4, on käynnistänyt vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamisen tonteilla 2 ja 3. Tonttikaupat on tehty 17.3.2014. Pohjola Rakennuksen tarkoituksena on käynnistää piakkoin myös vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentaminen tontille 23125/4. Kohde tullaan toteuttamaan ns. hypomallilla. Tonttien ostajana tulee olemaan Suomen Osatontti II Ky ja toteuttajana Pohjola Rakennus. Pohjola Rakennuksen omistama Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö 85, joka muutetaan Asunto Oy Vantaan Kvartsikiveksi, tekee tonttikohtaisen lunastusoikeuden sisältävän maanvuokrasopimuksen Suomen Osatontti II Ky:n kanssa.

Myytäväksi esitettävä tontti 23125/4 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen rakennusoikeus on 3350 k-m². Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 10 %:lla. Myytäväksi esitettävän tontin hinnaksi tulee 390 €/k-m², joten



tontin 23125/4 kauppahinnaksi muodostuu 1 306 500 €. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.5.2014 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä Suomen Osatontti II Ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan edelleen tontin lunastusoikeusehdoin Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö 85:lle Kivistön korttelin 23125 tontti nro 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 306 500 euron kauppahinnalla ja 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 § 24 hyväksymän pysäköintimallin periaatteita.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:
Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030