



Tontin 23131/1 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta / määräosuus 1440/5200 + 560 k-m2 (uloke) As Oy Vantaan Karneoli ja määräosuus 3760/5200 As Oy Vantaan Ametisti c/o YIT Rakennus Oy / LM-H

VD/10374/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 § 34 jatkaa Kivistön (Marja-Vantaan) keskustan aloitus-korttelien suunnittelua ja toteutuksen valmistelua yhteistyössä yhteenliittymä Avainrakennuttaja Oy 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 2 asemakaava nro 231300 laadittiin luonnoksen pohjalta yhteistyössä kaupunginhallituksen valitsemien kumppanien Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.4.2014 Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaavan ja se kuulutettiin voimaan 19.11.2014. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 3.3.2014 § 44 ja allekirjoitettiin 31.3.2014.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan YIT toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23131 tontit 1-8. Sopimuksen liitekartan 3 mukaisesti asuntorakentaminen käynnistyy korttelin länsipäästä tontilta 1. YIT on suunnitellut käynnistävänsä rakentamisen alkuvuodesta 2015. Tontille 23131/1 on suunniteltu toteutettavaksi kohteet kahden erillisen yhtiön, Asunto Oy Vantaan Karneolin ja Asunto Oy Vantaan Ametistin, omistukseen. Tontti 23131/1 esitetään myytäväksi em. yhtiöille määräosuuksin. As Oy Vantaan Karneoli toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ja As Oy Vantaan Ametisti vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Myytäväksi esitettävä tontti 23131/1 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten kortteli-alueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 5200 + 560 (uloke) = 5760 k-m². Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (355 €/k-m²) 10 %:lla (390 €/k-m²) ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit 5 %:lla (373 €/k-m²). As Oy Vantaan Karneolille myytävän määräosuuden 1440/5200 + 560 k-m²:n hinnaksi tulee 780 000 € ja As Oy Vantaan Ametistille myytävän määräosuuden 3760/5200 hinnaksi tulee 1 402 480 €.

Yhteistoimintasopimuksen kohdassa 12 todetaan, että korttelin 23131 tonttien yhteishintaa alennetaan 120 000 euroa tärinän ja melun vaimennuksen sekä Kehäradan viereisen kallion rikkonaisuuden aiheuttamista lisäkustannuksista. Tässä korttelissa tärinän ja melun vaimennukselle on erityiset tarpeet, koska osa rakennuksista on perustettu Kehäradan siltarakenteiden päälle. Hyvitys (120 000 €) huomioidaan kertakorvauksena korttelin ensimmäisessä tontti-kaupassa.

Yhteistoimintasopimuksen kohdassa 6 todetaan, että korttelissa 23131 sijaitsee väliaikainen, vaiheittaista rakentamista palveleva jätevedenpumppaamo sekä lyhyt osuus pumppaamon paineviemäriä ja vesijohtoa, jotka voidaan poistaa Piispankylän jätevedenpumppaamon valmistuttua. Jätevedenpumppaamo valmistuu vuoden 2014 aikana. Väliaikaisen pumppaamon ja putkien poistaminen jää YIT:n tehtäväksi, josta sovittuna korvauksena korttelin 23131 ensimmäisen tontin kauppahinnasta vähennetään 22 530 €.

Kaupunki ja YIT Rakennus Oy sekä eräät YIT Rakennus Oy:n omistamat yhtiöt ovat 10.6.1996 allekirjoittaneet yhteistoimintasopimuksen asuntotuotannon ja elinkeinopolitiikan toteuttamisesta. Sopimuksen perusteella kaupunki ja YIT ovat vaihtaneet kiinteistöjä ja yhtiöiden osakkeita. Em. osapuolet ovat 10.4.1997 allekirjoittaneet muutoksen yhteistoimintasopimukseen jossa todetaan YIT:n maksaneen kaupungille ylimääräistä välirahaa 638 k-m²:n osuudesta asuntorakennusoikeutta, joka oli tarkoitus hyvittää myöhemmässä asuntotontin luovutuksessa. Hyvitystä ei toistaiseksi ole suoritettu, joten on tarkoituksenmukaista hoitaa se Kivistön keskusta-asuminen 2 alueen luovutusten yhteydessä. Välirahan suuruudeksi on kaupunginhallituksen 7.4.1997 § 30 esittelytekstissä todettu noin 400.000 mk, joka vastaa noin 67 227 €.



YIT Rakennus Oy on pyytänyt, että em. alennukset (120 000 € ja 22 530 €) sekä 67 227 €:n velka vähennetään Asunto Oy Vantaan Karneolille myytävän määräosuuden kauppahinnasta. Asunto Oy Vantaan Karneolille myytävän määräosuuden 1440/5200 tontista 23131/1 sekä ulokkeen 560 k-m2 kauppahinnaksi muodostuu 780 000 € - 209 757 € eli 570 243 €.

Yhteistoimintasopimuksen 10. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Määräosuudet tontista 23131/1 sekä Kvartsiraitin päälle ulottuvalle ulokkeelle osoitettu rakennusoikeus luovutetaan kaupunginhallituksen 27.1.2014 § 38 hyväksymin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Karneolin ja Asunto Oy Vantaan Ametistin kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 40

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) Asunto Oy Vantaan Karneolille määräosuus 1440/5200 Kivistön korttelin 23131 tontista 1 sekä Kvartsiraitin päälle ulottuvalle ulokkeelle osoitettu rakennusoikeus 560 k-m2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 570 243 euron kauppahinnalla ja
- b) Asunto Oy Vantaan Ametistille määräosuus 3760/5200 Kivistön korttelin 23131 tontista 1 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 402 480 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

- 1) Luovutuksissa noudatetaan kaupunginhallituksen 27.1.2014 § 38 päättämiä asuntotonttien luovutusehtoja ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja.
- 2) Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
- 3) YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Karneolin ja Asunto Oy Vantaan Ametistin kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi