



Määräosuuksien myynti Kivistön asuntomessualueen tontista 23172-10 / Pohjolan Design-Talo Oy / LM-H

VD/4834/10.00.02.00/2014

LM-H/TH/MH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.6.2014 varannut Pohjolan Design-Talo Oy:lle Kivistön korttelin 23172 tontit 8 ja 9 ryhmärakentamishankkeena toteutettavaksi. Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavasta poikkeamista, josta tehdyt päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi 5.9.2014. Tonttien asemakaavan muuttaminen vastaamaan poikkeamispäätöstä on vireillä. Korttelin 23172 tonteista 8 ja 9 muodostetaan yksi asuinpientalojen korttelialue AP, joka numeroksi tulee 23172/10. Kaupunki on 1.12.2014 hakenut tonttijaon muutosta tonttien 8 ja 9 yhdistämiseksi uudeksi tontiksi 10.

Design-Talo on suunnitellut tonteille yhteensä kuusi erillispientaloa. Kolmelle talolle on varmistunut ostajat ja Design-Talo markkinoi kohdetta voimakkaasti, jotta useammalle talolle löytyisi ostaja. Kohteen rakentamisen aloittamisella on kiire, jotta ainakin osa taloista ehtii valmistua asuntomessuille kesäksi 2015. Jotta hanke etenee, esitetään kolmea erillistaloa vastaavien määräosuuksien myyntiä tontista 10 ja lopuista kolmesta esitetään tehtäväksi kiinteistökaupan esisopimukset Design-Talon tai määräämänsä kanssa olemaan voimassa helmikuu 2015 loppuun. Mikäli Design-Talo ei helmikuun loppuun mennessä ole löytänyt ostajia kaikille taloille, tulee se ostamaan vapaat tonttiosuudet itselleen ja toteuttamaan ne myyntiä varten.

Esisopimus ja määräosuuksien kaupat voidaan tehdä aikaisintaan, kun tontit 8 ja 9 on yhdistetty tontiksi 10.

Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteen putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tonteille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää (kala 18.8.2014). Em. ehtojen mukaan luovutettaessa tontteja atriumtalojen korttelialueelta (ATR) 23172/9 ja palvelurakennusten korttelialueelta (P) 23172/8 hinnoitteluperiaatteena käytetään kaupungin-hallituksen 5.11.2012 § 21 päättämiä asuntomessualueen kaupunkipientalotonttien (AP) hinnoittelua, joka on 480 €/k-m². Tonttien 23172/8 ja 9 (tuleva tontti 23172/10) yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus tulee olemaan rakennusluvassa 975 k-m², joten kauppahinnaksi tulee 468 000 €. Määräosuuksien kauppahinta ei perustu suoraan hallinta-alueen rakennusoikeuden määrään eikä pinta-alaan.

Kauppahinta jakautuu määräosuuksille seuraavasti:

määräosuus 504/2977	kauppahinta 85 800 €
määräosuus 502/2977	kauppahinta 81 240 €
määräosuus 487/2977	kauppahinta 77 640 €
määräosuus 434/2977	kauppahinta 65 640 €
määräosuus 480/2977	kauppahinta 71 880 €
määräosuus 570/2977	kauppahinta 85 800 €

yhteensä 2977/2977 468 000 €

Ennen kauppakirjojen allekirjoitusta tehdään hallinnanjakosopimus, josta käy ilmi mm. hallinta-alueet ja niiden rakennusoikeuksien määrät. Kartta tulevista hallinta-alueista on liitteenä 2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 48

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- myydä määräosuus 502/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 Ari Mannermaalle ja Anna Mannermaalle 81 240 euron kauppahinnalla ja
- myydä määräosuus 487/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 Ji Cong'elle ja Chen Jianjunille
77 640 euron kauppahinnalla ja



- c) myydä määräosuus 570/2977 ja Kivistön korttelin 23172 tontista 10 Sami Anttilalle ja Suvi Anttilalle 85 800 euron kauppahinnalla.
- d) tehdä kiinteistökaupan esisopimus ja siihen liittyvät lopulliset kauppakirjat, joilla Pohjolan Design-Talo Oy:lle tai määräämälleen myydään määräosuus 504/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 85 800 €, määräosuus 434/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 65 640 € ja määräosuus 480/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 71 880 €. Lopulliset kaupat esisopimusten kohteina olevista määräosuksista on tehtävä 28.2.2015 mennessä.
- e) tehdä ja allekirjoittaa hallinnanjakosopimus tontille 23172/10.

Määräosuuksien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteiden putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tontille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vantaan kaupunki on 8.1.2015 allekirjoitetuilla kauppakirjoilla myynyt Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosasta korttelista 23172 tontista nro 10 kolme määräosaa ja tehnyt 26.1.2015 myymättömistä määräosista esisopimuksen kaupasta Pohjolan Design-Talo Oy:n kanssa.

Esisopimuksessa sovittiin, että lopullisen kauppakirjan edellytyksenä on, että Pohjolan Design-Talo Oy ei ole löytänyt ostajaa kolmelle määräosalle 28.2.2015 mennessä eikä kaupunki ole myynyt tai päättänyt myydä kaikkia määräosia kolmannelle tai vain osa määräosista on myyty tai kaupunki on päättänyt myydä kolmannelle. Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Pohjolan Design-Talo Oy on löytänyt yhdelle määräosalle ostajan, jonka kanssa kaupunki on tehnyt määräosan kaupan.

Rakentaminen on tontilla käynnissä. Kaikki pihat ja talot ulkopuolisesti tulevat olemaan valmiita messuille. Näytteille on tulossa 2-3 taloa.

Pohjolan Design-Talo Oy on markkinoinut kohdetta vahvasti, jotta kahdelle myymättömälle määräosalle löytyisi ostajat. Pohjolan Design-Talo Oy:n mukaan myymättömistä määräosista ovat olleet monet kiinnostuneita, mutta lopullista ostopäätöstä eivät asiakkaat ole tehneet erinäisistä syistä.

Pohjolan Design-Talo Oy on hakenut 23.2.2015 kaupungilta jatkoaikaa määräosien kaupan tekemiselle, koska sen ei ole tarkoituksenmukaista ostaa tonttimaata suoraan omistukseensa. Pohjolan Design-Talo Oy haluaisi etsiä ostajat vielä näille kahdelle myymättömälle määräosalle toukokuun 2015 loppuun mennessä. Mikäli Pohjolan Design-Talo Oy ei toukokuun loppuun mennessä ole löytänyt ostajia kahdelle talolle, tulee se ostamaan vapaat tonttiosuudet itselleen ja toteuttamaan ne myyntiä varten.

Myymättömät määräosat ovat
määräosuus 504/2977 (kauppahinta 85 800 €) ja määräosuus 434/2977 (kauppahinta 65 640 €)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään tehdä kauppakirjat, joilla Pohjolan Design-Talo Oy:lle tai määräämälleen myydään määräosuus 504/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 85 800 € ja määräosuus 434/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 65 640 €.

Lopulliset kaupat määräosuksista on tehtävä 29.5.2015 mennessä.

Määräosuuksien luovutuksessa noudatetaan soveltuvien osin kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteiden putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tontille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää.



Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa / luovutuskirjoja ei ole allekirjoitettu 29.5.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vantaan kaupunki on huhtikuun loppuun mennessä myynyt Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosasta korttelista 23172 tontista nro 10 viisi määräosaa. Yksi määräosa on vielä myymättä. Myymätön määräosa on määräosuus 504/2977, jonka kauppahinta on 85 800 €.

Rakentaminen on tontilla nro 10 pitkällä. Tontille toteutetaan kuusi pientaloa. Pihat ja rakennukset ulkopuolisesti tulevat olemaan valmiita messuille. Näytteille on tulossa 2-3 taloa.

Pohjolan Design-Talo Oy on etsinyt aktiivisesti ostajaa myymättömälle määräosalle. Määräosalle on löytynyt ostaja, joka pystyy tekemään kaupat vasta messujen jälkeen valmiista kohteesta.

Pohjolan Design-Talo Oy on pyytänyt 26.5.2015 kaupungilta jatkoaikaa määräosan 504/2977 kaupan tekemiselle, koska Pohjolan Design-Talo Oy:n tarkoitus ei ole omistaa tonttimaata. Tarkoituksenmukaisempaa on myydä määräosa suoraan tulevalle asukkaalle. Mikäli Pohjolan Design-Talo Oy ei syyskuun 2015 loppuun mennessä ole löytänyt ostajaa yhdelle talolle, tulee se ostamaan vapaan tonttiosuuden itselleen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 30

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään tehdä kauppakirja, jolla Pohjolan Design-Talo Oy:lle tai määräämälleen myydään määräosuus 504/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 85 800 €.

Lopullinen kauppa määräosuudesta on tehtävä 30.9.2015 mennessä.

Määräosuuden luovutuksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteen putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tontille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää.

Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi