



Tonttien 93137/8 ja 9 myynti Vaaralasta / Real Estate Fund Finland III Ky / Kastelli-talot Oy / LM-H

VD/1436/10.00.02.00/2014

TH/LM-H/TH/KK

Vantaan kaupungin yrityspalvelut järjesti kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä kilpailun yhtiömuotoisista pientalotonteista Vantaanlaaksossa, Ylästössä ja Vaaralassa. Kilpailu järjestettiin aikavälillä 3.3.-30.4.2014. Tonteille on rakennettava yhtiömuotoista omistusasuntotuotantoa.

Vaaralan tonteille 93137/8 ja 93137/9 ei tullut yhtään ehdotusta kilpailuaikana. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2014, että Vaaralan tontteja voidaan tarjota Ylästön tonteille toiseksi tulleen ehdotuksen tekijälle, jonka nimimerkki oli "X Ylästö tontit 4 ja 5". Yrityspalvelut tarjosi päätöksen mukaisesti tontteja ehdotuksen takana olleelle Kastelli-talot Oy:lle, joka on kiinnostunut toteuttamaan tonteille yhtiömuotoista pientalorakentamista.

Tontit on varattu Kastelli-talot Oy:lle kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 15.9.2014. Tontti 93137/9 on tullut rakentamiskelpoiseksi 20.12.2014 ja varauspäätöksessä on edellytetty molempien tonttien ostoa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun tontti 9 on rakentamiskelpoinen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 24.2.2014, että Vaaralan kilpailutonttien hinta on 500 euroa/k-m². Tontilla 93137/8 on rakennusoikeutta 400 k-m² ja sen kauppahinta on 200 000 euroa. Tontilla 93137/9 on rakennusoikeutta 600 k-m², joten sen kauppahinta on 300 000 euroa.

Työmaaliikenne kummallekin tontille tulee järjestää tontin numero 9 Rajatien liittymän kautta. Tonttia 8 varten on perustettu kulkurasite viereisen tontin 93137/7 kautta, joka toimii kulkuyhteytenä valmiiksi rakennetulle tontille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) Vaaralan korttelin 93137 tontti 8 Kastelli-talot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 200 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) Vaaralan korttelin 93137 tontti 9 Kastelli-talot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 300 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja täydensi esittelyosaa seuraavasti:

Kastelli-talot Oy on halukas toteuttamaan kohteen vuokratontille ns. hypoperiaatteella, jossa sijoittaja omistaa tontin ja asunto-osakeyhtiö vuokraa sen. Näin asunnon myyntihinta muodostuu alemmaksi kuin omalla tontilla olevan asunnon. Kaupungilla ei ole mitään tällaista järjestelyä vastaan.

Sekä muutti päätösesitystään seuraavasti:

Yrityspalvelujohtajan muutettu esitys:

Päätetään myydä

- a) Vaaralan korttelin 93137 tontti 8:lle Hervannan vuokratontit Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 200 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) Vaaralan korttelin 93137 tontti 9 Hervannan vuokratontit Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 300 000 euron kauppahinnalla ja



kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

- c) Ostaja sitoutuu vuokraamaan tontit Kastelli-talot Oy:n toimesta perustettavalle As. Oy Vantaan Vaaralan Helmille.
- d) Kastelli-talot Oy vastaa yhteisvastuullisesti Hervannan vuokratontit Oy:n kanssa kauppaehtojen täyttämistä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Päätöksen jälkeen käydyissä neuvotteluissa on käynyt ilmi, että olisi tarkoituksenmukaista, että kauppakirjassa olisi mahdollista sopia vaihtoehtoisesti, että Kastelli-talot Oy vastaisi yksin rakentamisvelvoitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 34

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään muuttaa 23.2.2015 tehdyn päätöksen § 22 kohta d) kuulumaan seuraavasti:

d) Kastelli-talot Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti Hervannan vuokratontit Oy:n kanssa kauppaehtojen täyttämistä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kastelli-talot Oy on ilmoittanut, että neuvottelut Hervannan vuokratontit Oy:n kanssa eivät ole johtaneet toivottuun tulokseen. Harjavalta-konserniin kuuluva Kastelli-talot Oy on ilmoittanut, että ostajana tulisi olemaan joko Harjavalta Oy tai Kastelli-talot Oy omaan tai perustettavan/perustettavien yhtiö/yhtiöiden lukuun. Kohteen toteuttamisesta vastaisi Kastelli-talot Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

a) myydä Vaaralan korttelin 93137 tontti 8:lle Harjavalta Oy:lle tai Kastelli-talot Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 200 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin,

b) myydä Vaaralan korttelin 93137 tontti 9 Harjavalta Oy:lle tai Kastelli-talot Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 300 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Kastelli-talot Oy vastaa yhteisvastuullisesti Harjavalta Oy:n ja mahdollisesti perustettavien yhtiöiden kanssa kauppaehtojen täyttämistä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kastelli-talot Oy on ollut kaupunkiin yhteydessä ja ilmoittanut halunsa toteuttaa kohteet kuitenkin ns. hypo-mallilla. Ostajatahona olisi Real Estate Fund Finland III Ky (Pohjola Kiinteistösijoitus Oy), joka vuokraisi tontit Kastelli-talot Oy:n perustamalle Asunto Oy Vantaan Vaaralan Helmille. Kastelli-talot Oy vastaisi rakentamisvelvoitteesta. Yrityspalvelujohtaja katsoo, että järjestelyyn voidaan suostua.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 17

**Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:**

Päätetään

- a) myydä Vaaralan korttelin 93137 tontti 8 Real Estate Fund Finland III Ky:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 200 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin,
b) myydä Vaaralan korttelin 93137 tontti 9 Real Estate Fund Finland III Ky:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 300 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.
c) Ostaja sitoutuu vuokraamaan tontit Kastelli-talot Oy:n toimesta perustetulle Asunto Oy Vantaan Vaaralan Helmille.

Kastelli-talot Oy vastaa kauppaehtojen täyttämisestä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Käsittely:

Pöydälle jaettiin asiaa koskeva oikea kartta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta Vaaralan korttelin 93137 tonteista 8 ja 9

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

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