



Tontin 92-23-187-1 myyminen Kivistöstä T2H Rakennus Oy perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun / LM-H

VD/2593/10.00.02.00/2016
LM-H/MH

Kaupunginhallitus 23.3.2015 § 31 on hyväksynyt Kivistön koulun ympäristö nimisen asemakaavan nro 231600. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 800 asuntoa. Alueen toteuttamiseksi on kaupungin ja Sandellien kuolinpesien välillä allekirjoitettu 31.5.2007 yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 yhteistoimintasopimuksen täydennyssojimus. Yhteistoimintasopimuksen täydennyssojimuksessa on sovitettu periaatteista koskien kuolinpesien omistukseen jäävien alueiden sijaintia sekä kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena luovutettavan rakennusmaan sijaintia, maan hintaa ja ostajatahoa, kun kuolinpesät myyvät maata.

Korttelin 23187 omistus on jakautunut seuraavasti: tontin 23187/1 omistaa kaupunki ja tontit 23187/6 ja 7 omistaa Axel Sandellin kuolinpesä ja Greta Sandellin kuolinpesä. Korttelin 23187 autopaikat on osoitettu LPA-tontille 23183/2, jonka omistaa kaupunki. Kaupungin ja kuolinpesien välisessä luovutuskirjassa on sovitettu, että kaupunki sitoutuu vastikkeetta edelleen luovuttamaan LPA-tontin 23183/2 kaikille asemakaavassa määrätyille kiinteistöille tarkoituksenmukaisin omistussuuksin.

Kuolinpesät ovat 20.11.2015 allekirjoittaneet kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa ostajana on Keva. Kaupan kohteena ovat tontit 23187/6 ja 7. Kaupunginhallitus on 14.12.2015 § 25 antanut lopulliselle kiinteistökaupalle suostumuksen.

Keva on tehnyt sopimuksen tontin 23187/6 luovuttamisesta edelleen T2H Rakennus Oy:lle. Sopimuksessa on sovitettu, että Keva vuokraa tontin T2H Rakennus Oy:n perustamalle ja omistamalle asunto-osakeyhtiölle. Kohteen toteuttajana toimii T2H. Keva toteuttaa tontille 23187/7 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa ja T2H Rakennus Oy toteuttaa tontille 23187/6 ns. hypomallilla vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

Korttelin 23187 käyttöönottamiseksi on toteutettava Spinellikuja sekä Spinellipolku vesihuoltoineen. Kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan kesällä 2016. Korttelin 23187 rakentaminen voi näin ollen alkaa vuonna 2017.

Tonttien 23187/1, 6 ja 7 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23183 LPA-tontille nro 2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jonka autopaikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeen mukaan. Pysäköintilaitos toteutetaan korttelin 23187 rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Keva on ilmoittanut, että pysäköintilaitoksen perustaminen on ajankohtaista keväällä 2016, koska tonttien 23187/ 6 ja 7 suunnittelu on lähtenyt liikkeelle ja rakentaminen näillä tonteilla on tarkoitus lähteä liikkeelle heti vuoden 2017 alussa. Koska koko korttelin autopaikat sijoittuvat LPA-tontille 23183/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, tarvitaan pysäköintilaitoksen mitoitusta varten myös tieto, paljonko kaupungin omistama tontti 23187/1 tarvitsee autopaikkoja laitoksesta.

Yrityspalvelut on neuvotellut **T2H Rakennus Oy:n** kanssa tontin 23187/1 toteutuksesta vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontti 23187/1 ei sovellu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon muun muassa kalliin pysäköintiratkaisun vuoksi eikä ole tarkoituksenmukaista lisätä kortteliin vapaarahoitteista vuokratuotantoa, joten tontin toteuttaminen omistusasuntotuotantona on perusteltua. Tontin hinnaksi on neuvoteltu 550 €/k-m2, mikä vastaa alueen käypää hintaa. Korttelin 23187 ja pysäköintilaitoksen rakentamisen kannalta on tarkoituksenmukaista myydä kaupungin omistama tontti 23187/1 T2H:lle toteutettavaksi.

T2H Rakennus Oy tulee ostamaan tontille 23183/2 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta tarvitsemansa määrän autopaikkoja suoraan pysäköintiyhtiöltä, joten kaupungin ei tarvitse rahoittaa autopaikkojen rakentamista. Kaupunki on sitoutunut vastikkeetta edelleen luovuttamaan LPA-tontin 23183/2 kaikille asemakaavassa määrätyille kiinteistöille 23187/1, 6 ja 7 tarkoituksenmukaisin omistussuuksin. Kaupungin on tarkoituksenmukaista luovuttaa LPA-tontista osuudet myöhemmin tonttien 23187/1, 6 ja 7 omistajille tai LPA- tontti 23183/2 suoraan perustettavalle pysäköintiyhtiölle, kun tiedetään tarkemmin kaikkien yhtiöiden autopaikkatarve.



Myytaväksi esitettävä tontti 23187/1 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin asemakaavan mukainen asuntorakennusoikeus on 3700 k-m². Kauppahinnaksi saadaan 3700 k-m² x 550 €/k-m² = 2 035 000 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen tontista 23187/1 kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3 700 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 550 €/k-m². Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä siltä osin kuin mainittu asemakaava sallii rakentamisen kaavassa osoitetun asuntokerrosalan lisäksi. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa kaupakirjan allekirjoittamisesta lähtien siihen asti kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettaviksi, kuitenkin enintään viisi vuotta. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamis päätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.

Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tontin 23187/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m² + alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus erääntyy maksettavaksi tontin kaupakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kaupakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tontin ostaja sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23 hyväksyi yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 9

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan / perustettavien yhtiöiden lukuun Kivistön korttelin 23187 tontti 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi kilpailuttamatta 2 035 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin, yhteensä 3700 k-m²,
- b) periä tontin ostajalta tontin 23187/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
- c) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö luovuttamaan vastikkeetta LPA -tontista 23183/2 tarkoituksenmukaiset osuudet tonttien 23187/1, 6 ja 7 omistajille tai mahdollisesti perustettavalle pysäköintiyhtiölle,
- d) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

T2H Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustettavan / perustettavien yhtiöiden kanssa luovutusehdoista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23187/1
- Johtokartta tontista 23187/1



Vantaa

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 839 23355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi