



**Tontin 23131/3 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta / FIM
Tonttirahasto I Ky / Asunto Oy Vantaan Vuorikide / YIT Rakennus Oy / LM-H**

VD/4990/10.00.02.00/2015
LM-H/MH

Tontin 23131/3 myyminen Kivistöstä 1 385 800 eurolla FIM Tonttirahasto I Ky:lle. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteinen omistusasuntokohde, johon on tulossa 58 asuntoa. Rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle elokuussa 2016. Kohteen toteuttajana on YIT Rakennus Oy.

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 § 34 jatkaa Kivistön (Marja-Vantaan) keskustan aloituskorttelien 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. YIT Rakennus Oy:llä on rakenteilla tontit 23131/1, 4 ja 5. Tontille 23131/ 1 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Karneoli (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) ja Asunto Oy Vantaan Ametisti (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 95 asuntoa. Ametisti valmistuu syyskuussa 2016 ja Karneoli tammikuussa 2017. Tontille 23131/4 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Akaatti, jolle YIT Rakennus Oy toteuttaa 31 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Akaatti valmistuu arviolta maaliskuussa 2017. Tontille 23131/5 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Safiiri, jolle YIT toteuttaa 49 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Tontille 23131/5 rakennetaan myös koko korttelia palveleva pysäköintitalo.

YIT:n suunnitelmissa on seuraavaksi ryhtyä rakentamaan tontille **23131/3** vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta Asunto Oy Vantaan Vuorikidettä. Hanke on tarkoitus toteuttaa hypo-mallilla, jossa tontin ostaa FIM Tonttirahasto I Ky ja vuokraa sen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiölle. Kohteen toteuttajana on YIT Rakennus Oy.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (373 €/k-m²) 10 %:lla, jolloin tontin 23131/3 yksikköhinnaksi tulee 410 €/k-m²

Myyttäväksi esitettävä tontti 23131/3 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3380 k-m², joten hinnaksi muodostuu 1 385 800 €.

Myyjällä on oikeus periä tontista 23131/3 lisäkauppahintaa (410 €/k-m²), mikäli tontille 23131/3 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 380 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 23131/3 on myönnetty.

Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tontin 23131/3 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 tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.



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.

Tontti 23131/3 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

YIT Rakennus Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

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 9.5.2016 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä FIM Tonttirahasto I Ky:lle Kivistön korttelin 23131 tontti 3 vapaarahoitteisen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 385 800 euron kauppahinnalla.
- b) oikeuttaa FIM Tonttirahasto I Ky vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Vuorikiteelle Kivistön korttelin 23131 tontti 3.
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Kauppa tehdään seuraavin ehdoin:

- 1) Luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia 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 kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23131/3
- Johtokartta tontista 23131/3

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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