



Tonttien 94205/2, 5, 6 ja 9 myyminen Hakunilasta YIT Rakennus Oy / LM-H

VD/3070/10.00.02.00/2014
LM-H/MH

Esitetään AK -tontin 94205/9 myymistä Asunto Oy Vantaan Raparperille ja AK -tontin 94205/5 myymistä Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille sekä LPA-tontin 94205/2 ja AH-tontin 94205/6 myymistä YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki -nimisen yhtiön lukuun.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on järjestänyt kaupunginhallituksen 28.4.2014 § 12 päätöksen mukaisesti 26.5.-18.6.2014 yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa hintatarjouskilpailun Hakunilan entisellä varikkoalueella sijaitsevista tulevista tonteista. Vantaan kaupungin sekä Senaatti-kiinteistöjen kilpailut käynnistettiin yhtä aikaa, mutta kumpikin omistajataho julkaisi omat kilpailuohjelmansa ja valitsi voittajat tahoillaan.

Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 38 päätti valita Hakunilan tonttien 94205/3, 4, 5 ja 9 voittajaksi YIT Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 328 €/k-m². Päätöksen mukaan edellä mainittujen tonttien kauppahinnat sidotaan tarjous-hetken elinkustannusindeksiin (8/2014) ja kauppahinta korjataan kunkin kiinteistökaupan solmimisen yhteydessä sen hetkisen elinkustannusindeksiin mukaiseen tasoon. Tonttien kilpailuohjelmassa edellytettiin, että tonttien 94205/3, 4, 5 ja 9 voittaja toteuttaa LPA -tontille 94205/2 pysäköintilaitoksen. Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että tonteille 94205/3, 4 ja 5 toteutetaan vapaarahoitteista omistusasumista ja tontille 94205/9 on mahdollista toteuttaa vapaarahoitteista vuokra-asumista.

Korttelin 94205 tonttien käyttöönottamiseksi on toteutettava uusi katuyhteys (Kaskelantie) vesihuoltoineen. Kaskelantien rakentaminen alkaa arviolta elokuussa 2016. Kaskelantien alkuosuus vesihuoltoineen on valmis arviolta vuoden 2017 alkupuolella. Tällä hetkellä tonteille 94205/2, 5, 6 ja 9 pääsee kulkemaan Kyytitieltä olemassa olevan ajoliittymän kautta aina syyskuun 2016 loppuun saakka. Tonttien 94205/2, 5, 6 ja 9 rakennustyömaille pääsee kulkemaan myös Kaskelanrinteen kautta. Rakennustyömaiden on käytettävä olemassa olevia vesihuollon linjoja siihen saakka kunnes lopulliset vesihuollon johdot on tuotu alueelle.

Tonttien 94205/2 ja 6 alueella on asemakaavassa varattu maanalaista johtoja varten alue. Ennen tonttien myyntiä perustetaan kaupungin hyväksi rasiteoikeus kyseiselle johtoalueelle.

Tonttien 94205/2, 5 ja 9 suunnittelu on edennyt rakennuslupavaiheeseen ja rakentamisen on suunniteltu alkavan AK -tonteilla syksyllä 2016 sekä LPA-tontin osalta heinäkuussa 2016.

YIT:n suunnitelmissa on ryhtyä rakentamaan tontille 94205/9 Asunto Oy Vantaan Raparperi -nimistä kohdetta vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina myöhemmin ilmoitettavan sijoittajan omistukseen. Asunto Oy Vantaan Raparperiin tulee yhteensä 69 asuntoa.

YIT on suunnitellut tontille 94205/5 toteutettavaksi yhteensä 64 vapaarahoitteista omistusasuntoa. YIT on halukas toteuttamaan tontin 94205/5 hypo-mallilla, jossa tontin ostajana olisi Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond, joka vuokraa tontin YIT Rakennus Oy:n perustamalle ja omistamalle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Vadelmalle. Kohteen toteuttajana toimii YIT Rakennus Oy, joka vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta. Hypo-mallin käyttöön ei kaupungin puolelta ole esteitä.

Näiden lisäksi YIT:n suunnitelmissa on käynnistää elokuussa 2016 kolmikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen korttelin 94205 tontille 2, johon on asemakaavassa osoitettu korttelin 94205 asuntonttien 3-12 autopaikat. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/2 tullaan luovuttamaan vastikkeetta. YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun myytävän LPA -tontin hinta sisältyy korttelin 94205 asuntotonttien 3-12 hintoihin. Tonttien 94205/3-12 asunto-osakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä.

YIT Rakennus Oy on pyytänyt kaupunkia myymään samalla AH -tontin 94205/6 YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki -nimisen yhtiön lukuun. AH -tontti on tarkoitettu asuntotonttien 94205/3-5 ja 94205/7-14 asumista palvelevaan yhteiskäyttöön. AH -tontille on



suunniteltu muun muassa asunto-osakeyhtiöiden yhteinen leikkipaikka ja kerhotila. AH -tontin toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/6 tullaan luovuttamaan vastikkeetta. YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun myytävän AH -tontin hinta sisältyy korttelin 94205 asuntotonttien 3, 4, 5, 7, 8 ja 9 hintoihin. Asunto-osakeyhtiöt tulevat omistamaan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki -nimistä yhtiötä.

Myytäväksi esitettävät tontit 94205/9 ja 5 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin 9 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 350 k-m² ja tontin 5 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 950 k-m².

YIT Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikkö hinnalla (328 €/k-m²), jota on korjattu huhtikuun 2016 elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon (329 €/k-m²), tontin 94205/9 kauppahinnaksi tulee 329 €/k-m² x 3 350 k-m² = 1 102 150 € ja tontin 94205/5 kauppahinnaksi tulee 329 €/k-m² x 2 950 k-m² = 970 550 €. LPA-tontti 94205/2 ja AH -tontti 94205/6 luovutetaan vastikkeetta.

Myyjällä on oikeus periä tonteista 94205/9 ja 5 lisäkauppahintaa (329 €/k-m²), mikäli tonteille 94205/9 ja 5 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuin-rakennusoikeutta (3 350 k-m² ja 2 950 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.

Tontin 94205/5 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2016 ja tontin 94205/9 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2016.

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 13.6.2016 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Raparperille Hakunilan korttelin 94205 tontti 9 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 102 150 euron kauppahinnalla. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää tontin 94205/9 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2016 mennessä, raukeaa tontin 94205/9 myyntipäätös.
- b) myydä Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille ja oikeuttaa vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Vadelmalle Hakunilan korttelin 94205 tontin 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 970 550 euron kauppahinnalla. YIT Rakennus Oy vastaa Asunto Oy Vantaan Vadelman kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää tontin 94205/5 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2016 mennessä, raukeaa tontin 94205/5 myyntipäätös.
- c) luovuttaa vastikkeetta YIT Rakennus Oy:lle perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki nimisen yhtiön lukuun Hakunilan korttelin 94205 LPA-tontti nro 2 noudattaen soveltuvien osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.
- d) luovuttaa vastikkeetta YIT Rakennus Oy:lle perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki nimisen yhtiön lukuun Hakunilan korttelin 94205 AH-tontti nro 6 noudattaen soveltuvien osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Myyntiehdot ovat seuraavat:

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti.

**Käsittely:**

Yrityspalvelujohtaja poisti esityksen myyntiehdot -kohdasta sanan -hinnoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys yrityspalvelujohtajan tekemällä korjauksella

Liitteet:

- Kartta tontista 94205/9 myynti
- Kartta tontista 94205/5 myynti
- Kartta tonteista 94205/2 ja 6 myynti
- Johtokartta tontista 94205/9
- Johtokartta tontista 94205/5
- Johtokartta tonteista 94205/2 ja 6

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi