



Tontin 23131/2 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta / Asunto Oy Vantaan Savukvartsi / YIT Rakennus Oy /KK

VD/4990/10.00.02.00/2015
KK/MH/ET

Esitetään Kivistöstä tontin 23131/2 myymistä Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 890 192 eurolla. Rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle keväällä 2017. 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 23131/3, 4 ja 5. Tontille 23131/ 1 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karneoli (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) ja Asunto Oy Vantaan Ametisti (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 95 asuntoa. Ametisti valmistui syyskuussa 2016 ja Karneoli tammikuussa 2017. Tontille 23131/ 1 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karneoli (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) ja Asunto Oy Vantaan Ametisti (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 95 asuntoa. Ametisti valmistui syyskuussa 2016 ja Karneoli tammikuussa 2017. Tontille 23131/3 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Vuorikide, jolle YIT Rakennus Oy toteuttaa 58 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Vuorikide valmistuu arviolta helmikuussa 2018. Tontille 23131/4 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Akaatti, jolle YIT Rakennus Oy toteuttaa 31 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Akaatti valmistui helmikuussa 2017. Tontille 23131/5 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Safiiri, jolle YIT toteuttaa 49 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Safiiri valmistuu arviolta lokakuussa 2017. Tontille 23131/5 rakennetaan myös koko korttelia palveleva pysäköintitalo.

YIT Rakennus Oy on suunnitellut käynnistävänsä tontin 23131/2 rakentamisen keväällä 2017. Tontille 23131/2 on tulossa omistusasuntokohde, jossa sijoittaja omistaa tontin ja vuokraa sen tontille toteutettavalle asunto-osakeyhtiölle. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden niin halutessaan. Tontin ostajana on Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond, joka vuokraa sen YIT:n toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Savukvartsi nimiselle yhtiölle.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (385 €/k-m²) 10 %:lla, jolloin tontin yksikköhinnaksi tulee 424 €/k-m².

Myytäväksi esitettävä tontti 23131/2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 300 k-m², mutta sille on rakennusluvassa myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 158 k-m², joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 4 458 k-m². Tontin kauppahinnaksi muodostuu siten 4 458 k-m² x 424 €/k-m²= 1 890 192 €.



Kaupungilla on oikeus periä tontista 23131/2 lisäkauppahintaa (424 €/k-m²), mikäli tontille 23131/2 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (4 300 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 23131/2 on myönnetty.

Tontilla sijaitseva kaukolämpöjohto tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

YIT Rakennus Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23131/2 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 23131/2 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvien osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

YIT Rakennus Oy vastaa kauppaehdojen 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 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 22

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) myydä Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond -nimiselle yhtiölle Kivistön korttelin 23131 tontti 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 890 192 euron kauppahinnalla.
- b) oikeuttaa Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Savukvartsille Kivistön korttelin 23131 tontti 2
- c) periä YIT Rakennus Oy:ltä tontin 23131/2 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.
- d) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Kauppa tehdään seuraavin ehdoin:

- 1) Luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja soveltuvien 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 yhteisvastuullisesti tontin ostajan kanssa kauppaehdojen noudattamisesta siihen asti kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta 23131/2 myynti
- Johtokartta tontista 23131/2

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)