



Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakkeiden myynti/ Lujatalo Oy

VD/8483/10.00.01.05/2015

HP/AV-P/JB

Esitetään myytäväksi Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakkeet. Yhtiö omistaa Kivistön tontin 23150/1, johon Lujarakennus Oy:llä on suunnitteluvaraus.

Kaupunginhallitus on antanut 18.11.2013 § 26 Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueelta suunnitteluvarauksen Lujatalo Oy:lle 18 000 k-m²:lle asuntorakennusoikeutta. Kaupunginhallitus päätti 26.10.2015 § 33 jatkaa Lujatalon suunnitteluvarausta 31.12.2021 saakka. Samalla päätettiin, että mikäli asemakaava ja/tai asemakaava-alueen katusuunnitelmat eivät ole lainvoimaisia 31.5.2016 mennessä, niin suunnitteluvarauksen jatkamisesta neuvotellaan erikseen Lujatalo Oy:n kanssa. Rakentamisen alkaminen on viivästynyt Lujatalosta johtumattomista syistä, koska asemakaava on kuulutettu voimaan vasta helmikuussa 2017.

Kaupunginhallitus päätti 26.10.2015 § 33 tarkentaa suunnitteluvarauksen koskevan korttelin 23150 tonttia 1 ja korttelin 23151 tulevaa tonttia 1.

Asemakaavan toteuttamisen kannalta on katsottu tarkoituksenmukaiseksi laatia alueelle toteuttamissopimus, jossa sovitaan kaupungin ja Lujatalo Oy:n välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, määräälojen ja Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakkeiden luovutusperiaatteita, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

Toteuttamissopimuksessa on pyritty monipuoliseen asuntorakenteeseen. Sopimusalueelle osoitetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa (27,8 %), valtion tukemaa lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa (24,7 %) ja asumisoikeustuotantoa (21,9 %). Loppuosuus rakennusoikeudesta (25,6 %) voidaan käyttää joustavasti asuntomarkkinatilanteen mukaisesti joko vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tai valtion tukemaan lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Kaikkien asuntorakentamiskohteiden on oltava rakenteilla viimeistään kuuden vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta 1.2.2017. Toteuttamissopimus on esityslistalla omana asiakohtanaan.

Tontin 23150/1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 12 935 k-m². Tontin omistaa kaupungin omistama yhtiö Asunto Oy Vantaan Punasafiiri. Kiinteistö Oy Vantaan Erikas on jakautunut yleisjaoston 13.4.2015 antaman suostumuksen mukaisesti ja jakautumisessa perustetut yhtiöt on rekisteröity 26.8.2016. Asunto Oy Vantaan Punasafiiri on yksi em. jakautumisessa perustetuista yhtiöistä.

Allekirjoitettavan toteuttamissopimuksen mukaisesti Lujatalolle myydään Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekanta. Sopimuksen mukaan myyntipäätöksessä otetaan huomioon se, että Kivistön keskustan aloituskortteleissa Lujatalo Oy sai lopulta vähemmän rakennusoikeutta kuin alkuperäisessä jakoehdotuksessa oli sovittu. Tästä syystä hinnoittelussa käytetään alkuperäisen rakennusoikeuden osuuden osalta (6 750 k-m²) kyseisessä jakoehdotuksessa aiemmin sovittua rakennusoikeuden myyntihintaa, joka on 371 €/k-m² (ARA +10%). Loppuosuuden osalta (6 185 k-m²) käytetään alueen käypää hintaa, joka on 510 €/k-m².

Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekannan myynnissä noudatetaan kaupungin ja Lujatalo Oy:n välillä allekirjoitettavan toteuttamissopimuksen ehtoja ja soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 §:n 29. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus.

Kaupunginhallitus 24.4.2017 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään myydä Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Punasafiirin (Y: 2753275-2) koko osakekanta seuraavin ehdoin:



- kauppahinta on 5 658 600 euroa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat.
- yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23150 tontin 1 rakentamisessa on noudatettava kaupungin ja Lujatalo Oy:n ja välillä allekirjoitettavan toteuttamissopimuksen ehtoja ja soveltuvien osien kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.
- jätteen putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan kaupungin ja Lujatalo Oy:n ja välillä allekirjoitettavan toteuttamissopimuksen ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
- yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23150 tontin 1 rakentaminen on aloitettava vuoden 2017 loppuun mennessä ja 80 % tontin kerrosalasta on toteutettava vuoden 2022 loppuun mennessä
- Lujatalo Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Liite:

- Kartta, yhtiön omistama tontti

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja vs. Armi Vähä-Piikkiö, puh 839 24253, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi