



Korsosta tontin 81115/4 myyminen Asunto Oy Vantaan Melodialle sekä määräalojen (osa tonttia 81106/3) myyminen Asunto Oy Vantaan Korsontie 9:lle / Lujatalo Oy / AK

VD/7117/10.00.02.00/2017
AK/MH/JL/ET

Esitetään Korsosta tontin 81115/4 myymistä Asunto Oy Vantaan Melodia -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 851 500 eurolla sekä noin 286 m² suuruisen määräalan myymistä kiinteistöstä 92-81-9901-0 ja noin 274 m² suuruisen määräalan myymistä kiinteistöstä 92-401-8-57 Asunto Oy Vantaan Korsontie 9 -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 289 772 eurolla.

Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin vuonna 2014. Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 21 päätti valita Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajiksi Lujatalo Oy:n sekä YIT Rakennus Oy:n kilpailuehdotukset. Samassa päätöksessä kaupunginhallitus antoi Lujatalolle suunnitteluvarauksen Korsosta kilpailuohjelman mukaiselle tontille 81115/3 (tuleva tontti nro 4).

Kaupunginvaltuusto 24.4.2017 § 6 on hyväksynyt asemakaavan nro 002298 (Korsotalo), joka tuli voimaan 14.6.2017. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 170 asukasta. Asemakaavamuutos on tehty yhteistyössä Lujatalo Oy:n kanssa.

Tontti 81115/4

Lujatalo Oy on suunnitellut tontille 81115/4 vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen, johon on tulossa 63 asuntoa. Tontin rakentaminen on suunniteltu alkavan elokuussa 2017.

Asunto Oy Vantaan Melodia -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 81115/4 on asemakaavassa osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 3 250 k-m². Myytäväksi esitettävä tontti esitetään myytäväksi 262 euroa/k-m² yksikköhinnalla, mikä vastaa alueen käypää hintaa. Tällöin tontin kauppahinnaksi tulee yhteensä 262 euroa/k-m² x 3 250 k-m² = 851 500 euroa.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 250 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (262 euroa/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kiinteistöt ja asuminen -tulosyksikölle 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 81115/4 on myönnetty.

Tontin 81115/4 autopaikat sijoittuvat omalle tontille sekä tontille 81106/3 on osoitettu tontin 81115/4 autopaikkoja 5.

Tontilla 81115/4 sijaitsee kaukolämpölinja, tietoliikennekaapeleita sekä käytöstä poistuneita sähkökaapeleita. Kaukolämpölinja, tietoliikenne ja sähkökaapelit tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Tontin 81115/4 sähkö- ja vesihuollon liittymä siirretään kaupanteon yhteydessä ostajalle korvausta vastaan. Korvaussumma perustuu vuoden 2017 hyvitysarvoihin. Kaupunki on saanut hyvitysarvot Helsingin seudun ympäristöpalveluista (HSY:ltä) ja Vantaan Energia Oy:ltä. Tontin ostaja maksaa kaupungille laskua vastaan vesihuollon liittymästä 19 143,60 euroa (alv 0 %) eli 23 738,06 euroa (alv 24 %) ja sähköliittymästä 10 700 euroa (arvonlisäveroton). Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut myyjän hallinta-ajalta on maksettu ja sitoutuu hoitamaan vielä mahdolliset tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirtämisestä sähköyhtiölle ja tarvittaessa myös HSY:lle.

Tontti 81106/3

Korsotalo -niminen asemakaavamuutos nro 002298 koski myös yksityisen omistamaa kiinteistöä 92-401-8-97 sekä kaupungin omistamia kiinteistöjä 92-401-8-57 ja 92-81-9901-0. Kaavamuutoksessa edellä mainitut kiinteistöt on osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi AK (tuleva tontti 81106/3).



Kaupungin omistamat osat tulevasta AK -tontista 81106/3 ovat:

- noin 274 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-401-8-57 ja
- noin 286 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-81-9901-0.

Pääosa tulevasta AK -tontista 81106/3 (1187 m2) on Lujatalon (Asunto Oy Vantaan Korsotie 9 -niminen yhtiön) omistuksessa.

Edellä mainittujen määräalojen myynti perustuu 3.3.2017 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen, jossa kaupunki lupautuu myymään em. määräalat tontin 81106/3 toteuttajalle, tässä tapauksessa Lujatalon perustamalla asunto-osakeyhtiölle käypään hintaan.

Lujatalo Oy on suunnitellut tontille 81106/3 vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen.

Koko tulevan tontin 81106/3 rakennusoikeus on 3 450 k-m2, josta Asunto Oy Vantaan Korsotie 9:lle myytäväksi esitettyjen tontinosien rakennusoikeus on yhteensä 1 106 k-m2. Myytäväksi esitettävien määriä esitetään myytäväksi 262 euroa/k-m2 yksikköhinnalla, mikä vastaa alueen käypää hintaa. Tällöin tontin kauppahinnaksi tulee yhteensä 262 euroa/k-m2 x 1 106 k-m2 = 289 772 euroa. Mikäli tontille 81106/3 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 450 k-m2), kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (262 euroa/k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kiinteistöt ja asuminen -tulosyksikölle 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 81106/3 on myönnetty.

Tontin 81106/3 autopaikat sijoittuvat omalle tontille.

Nyt myytävillä määräaloilla sijaitsee kaukolämpölinja, vesijohto ja jätevesiviemärijohto, jotka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 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 21.8.2017 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- myydä Asunto Oy Vantaan Melodia-nimiselle yhtiölle Korson korttelin 81115 tontti 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 851 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- myydä Asunto Oy Vantaan Korsotie 9-nimiselle yhtiölle 289 772 euron kauppahinnalla noin 274 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-401-8-57 ja noin 286 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-81-9901-0. Myytävät määräalat ovat osa Korson korttelin 81106 tulevaa tonttia 3. Tontille 81106/3 on toteutettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Määräalat luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- periä esittelyosassa tarkemmin mainitut tontin 81115/4 liittymämaksut Asunto Oy Vantaan Melodialta tonttikaupan 81115/4 yhteydessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 81115/4 myynti
- Johtokartta tontista 81115/4
- Kartta määräaloista 92-401-8-57 ja 92-81-9901-0 myynti



Vantaa

- Johtokartta määräaloista 92-401-8-57 ja 92-81-9901-0

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

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