



## Tontin 23131/7 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta Asunto Oy Vantaan Aurinkokvartsille / YIT Rakennus Oy / AK

VD/4990/10.00.02.00/2015  
AK/MH/ET

**Esitetään Kivistöstä tontin 23131/7 myymistä Asunto Oy Vantaan Aurinkokvartsi -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 963 744 eurolla. Rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle kesällä 2018. 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 23131/2 ja 6. Tontille 23131/2 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Savukvartsi, jolle YIT Rakennus Oy toteuttaa vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta. Tontille 23131/6 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Lumikvartsi, jolle YIT Rakennus Oy toteuttaa 40 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontille 23131/ 1 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karneoli (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) ja Asunto Oy Vantaan Ametisti (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 95 asuntoa. Tontille 23131/3 on valmistunut vapaarahoitteinen omistusasuntokohde, Asunto Oy Vantaan Vuorikide tammikuussa 2018. Tontille 23131/4 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Akaatti, jolle YIT Rakennus Oy on toteuttanut 31 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontille 23131/5 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Safiiri, jolle YIT Rakennus Oy on toteuttanut 49 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Tontille 23131/5 on rakennettu myös koko korttelia palveleva pysäköintitalo.

YIT:n suunnitelmissa on seuraavaksi ryhtyä rakentamaan tontille 23131/7 Asunto Oy Vantaan Aurinkokvartsi -nimistä kohdetta myöhemmin ilmoitettavan sijoittajan omistukseen. Kohteeseen on tulossa 89 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Rakentaminen alkaa heinäkuussa 2018.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (415 €/k-m<sup>2</sup>) 5 %:lla, jolloin tontin yksikköhinnaksi tulee 436 €/k-m<sup>2</sup>. Mikäli tonttikauppa tehdään vuoden 2019 puolella, kauppahinta tarkastetaan voimassa olevan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaiseksi, jota on korotettu 5 %:lla.

Myytäväksi esitettävä tontti 23131/7 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 500 k-m<sup>2</sup>, mutta sille on rakennuslupapäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 4 k-m<sup>2</sup>, joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 4 504 k-m<sup>2</sup>.



Asunto Oy Vantaan Aurinkokvartsille myytävän tontin kauppahinnaksi tulee näin ollen 4 504 k-m<sup>2</sup> x 436 €/k-m<sup>2</sup> = 1 963 744 €.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 23131/7 lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m<sup>2</sup>), mikäli tontille 23131/7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kiinteistöt ja asuminen -tulosityksikölle 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 23131/7 on myönnetty.

**Toteuttaja** sitoutuu suorittamaan tontin 23131/7 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m<sup>2</sup>+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 23131/7 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

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

**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 asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 25**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Aurinkokvartsille Kivistön korttelin 23131 tontti 7 vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 963 744 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin. Kauppahinta on sidottu vuoden 2018 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään enimmäishintaan, jota on korotettu 5 %:lla. Jos kaupanteko siirtyy vuodelle 2019, kauppahinta tarkastetaan voimassa olevan ARA:n



hyväksymän enimmäishinnan mukaiseksi, jota on korotettu 5 %:lla. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

b) periä toteuttajalta tontin 23131/7 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liite:**

- Kartta 23131/7 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

**Lisätiedot:**

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi