



Tonttien 23195/1, 8 ja 9 myynti Kivistön kaupunkikeskus 1 alueelta Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 11:lle, Asunto Oy Vantaan Magma ja Asunto Oy Vantaan Plutonille c/o Bonava Suomi Oy / AK

VD/7294/10.00.02.00/2017

AK/MH/JL/ET

Esitetään kaupunginhallitukselle tontin 23195/1 myymistä Kivistöstä 2 778 400 eurolla Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 11:lle ja tontin 23195/8 myymistä Kivistöstä 828 000 eurolla Asunto Oy Vantaan Magma -nimiselle yhtiölle sekä tontin 23195/9 myymistä Kivistöstä 828 000 eurolla Asunto Oy Vantaan Plutoni -nimiselle yhtiölle. Tontteja 23195/8 ja 9 esitetään myös vuokrattavaksi, jos toteuttaja Bonava Suomi Oy haluaa ostamisen sijaan vuokrata kohteet. Tontille 23195/1 on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde, johon on tulossa 110 asuntoa. Tonteille 23195/8 ja 9 on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteiset omistusasuntokohteet, joihin tulee yhteensä 58 asuntoa. Kaikkien tonttien rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle vuonna 2018. Kohteiden toteuttajana on Bonava Suomi Oy.

Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 13 on hyväksynyt Kivistön kaupunkikeskus 1 (nro 230800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 24.8.2016. Vantaan kaupunki kilpailutti kaupunkikeskuksen rakentajat vuosina 2012–2013, ja voittajiksi valittiin Bonava (entinen NCC) ja Skanska. Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaava on laadittu yhteistyössä Skanska Talonrakennus Oy:n ja Bonava Suomi Oy:n kanssa.

Sitriini- ja Topaasikujan kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. Myös aluetta palveleva jätteiden putkikeräysjärjestelmä on rakennettu.

Yhteistoimintasopimus Kivistön kaupunkikeskus 1 -alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 14.12.2015. Yhteistoimintasopimuksessa on sovittu kaupungin sekä Skanskan ja Bonavan välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan Bonava toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23195 tontit 1, 3, 4, 8 ja 9.

Bonavan suunnitelmissa on kesällä 2018 aloittaa rakentamaan tontille 23195/1 vapaarahoitteista vuokra-asuntokohdetta (Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 11) ja syksyllä 2018 aloittaa rakentamaan tonteille 23195/8 ja 9 vapaarahoitteisia omistusasuntokohteita (Asunto Oy Vantaan Magma ja Asunto Oy Vantaan Plutonia).

Yhteistoimintasopimuksen kohdassa 13 todetaan, että toteuttajalla on oltava kohde rakenteilla ennen kuin kaupunki myy sille toteutusalueelta seuraavan tontin. Tämä ehto ei toteudu Bonavan kohdalla, jonka takia tämä myyntipäätös viedään kaupunginhallituksen päätettäväksi. Kaupungin puolelta ei ole esitetty, että tonttien myyntipäätökset tai tonttikaupat tehdään samaan aikaan, koska tonttien hallintamuodot ovat erilaiset. Tontti 23195/1 toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntokohteena ja tontit 23195/8 ja 9 vapaarahoitteisina omistusasuntokohteina. Bonava on myös tietoinen siitä, että kaupungin luovutuskirjoihin tulee rakentamisvelvoiteaika ja sitä koskeva sopimussakkoasia. Kaupunki ei tule näiden tonttien osalta myöhemmin myöntämään tonttien rakentamisvelvoitteeseen lisäaikaa, koska Bonava on itse halunnut ostaa ja vuokrata tontit samaan aikaan.



Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (419 €/k-m²) 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta, jolloin tontin 23195/1 yksikköhinnaksi tulee 460 €/k-m². Tontin yksikköhinta on voimassa 24.8.2018 asti. Mikäli tonttikauppa tehdään 25.8. – 31.12.2018 välisenä aikana, yksikköhintaa (460 €/k-m²) korotetaan 10 %:lla eli yksikköhinnaksi tulee tällöin 507 €/k-m². Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Myytäväksi esitettävä tontti 23195/1 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 040 k-m², joten myyntihinnaksi muodostuu 6 040 k-m² x 460 €/k-m² = 2 778 400 euroa (6 040 k-m² x 507 €/k-m² = 3 062 280 euroa).

Ostaja on tietoinen, että tontilla 23195/1 sijaitsee käytöstä poistuneita johtoja, jotka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Myytäväksi / vuokrattavaksi esitettävä tontti 23195/8 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 800 k-m², joten myyntihinnaksi muodostuu 1 800 k-m² x 460 €/k-m² = 828 000 euroa (1 800 k-m² x 507 €/k-m² = 912 600 euroa). Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Myytäväksi / vuokrattavaksi esitettävä tontti 23195/9 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 800 k-m², joten myyntihinnaksi muodostuu 1 800 k-m² x 460 €/k-m² = 828 000 euroa (1 800 k-m² x 507 €/k-m² = 912 600 euroa). Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Ostaja on tietoinen, että tontilla 23195/9 sijaitsee käytöstä poistuneita johtoja, jotka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (6 040 k-m², 1800 k-m², 1800 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa / lisävuokraa (myyty/vuokrattu €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan / lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta/ lisävuokrasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Bonava on maksanut 333 333,50 euroa etumaksua kaupungille 4.12.2015. Yhteistoimintasopimuksen mukaan koko etumaksu huomioidaan osana ensimmäisen tonttikaupan kauppahintaa, jos ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa asemakaavan nro 230800 voimaantulosta eli viimeistään 24.8.2017 mennessä. Koska ensimmäinen tonttikauppa ei ole tehty 24.8.2017 mennessä, kaupunki palauttaa puolet etumaksusta eli 166 666,75 euroa.

Kivistön asuntotonttien 23195/1-9 ja asuntotontin 23196/5 autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA -tontille 23196/4, johon rakennetaan kolmikerroksinen maanpäällinen pysäköintilaitos.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 26 on päättänyt LPA -tontin 23196/4 luovuttamisesta määräosin tulevien asuntotonttien 23195/1-9 ja asuntotontin 23196/5 omistajille/haltijoille. LPA -tontin 23196/4 rakentaminen alkaa kesällä 2018. LPA -tontin hinta sisältyy korttelien 23195 ja 23196 asuintonttien hintoihin.



Yhteistoimintasopimuksen 11. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat maksamaan kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 22,36 €/k-m². Sopimuksen mukaan Bonavan maksettavan korvauksen määrä on 330 774 euroa. Korvaus on arvonlisäveroton maksu. Sopimuksen mukaan toteuttaja maksaa korvaussumman ensimmäisen tonttikaupan yhteydessä. Korvaus ei ole osa kauppahintaa.

Tonttien 23195/1, 23195/8 ja 9 toteuttaja sitoutuu suorittamaan tonttien osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan tai vuokraan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Yhteistoimintasopimuksen 11. 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.

Tontit 23195/1, 23195/8 ja 9 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvien osin 14.12.2015 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Bonava Suomi Oy vastaa kauppaehtojesi noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja 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. Tässä tapauksessa myynneistä päättää kaupunginhallitus, koska kaupunginhallituksen päättämästä yhteistoimintasopimuksesta poiketaan (kohta 13).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) myydään Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 11 -nimiselle yhtiölle Kivistön kaupunginosan korttelin 23195 tontti 1 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 2 778 400 euron kauppahinnalla.
- b) myydään tai vuokrataan Asunto Oy Vantaan Magma -nimiselle yhtiölle Kivistön kaupunginosan korttelin 23195 tontti 8 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontin myyntihinta on 828 000 euroa ja vuosivuokra on 37 260 euroa.
- c) myydään tai vuokrataan Asunto Oy Vantaan Plutoni -nimiselle yhtiölle Kivistön kaupunginosan korttelin 23195 tontti 9 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontin myyntihinta on 828 000 euroa ja vuosivuokra on 37 260 euroa.
- d) palautetaan Bonava Suomi Oy:lle puolet yhtiön maksamasta etumaksusta eli 166 666,75 euroa ensimmäisen tonttikaupan yhteydessä.
- e) peritään toteuttajalta tonttien osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.



- f) peritään toteuttajalta MRL:n 91 a §:n mukaisena korvauksena 330.774 euroa ensimmäisen tonttikaupan yhteydessä.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvien osien 14.12.2015 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituihin ehtoihin. Mikäli luovutukset tehdään 25.8.–31.12.2018 välisenä aikana yksikköhintana käytetään 507 €/k-m². Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjoja / vuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23195/1 myynti
- Kartta tontista 23195/8 myynti
- Kartta tontista 23195/9 myynti
- Johtokartta tontista 23195/1
- Johtokartta tontista 23195/8
- Johtokartta tontista 23195/9

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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