



Kivistön tontin 23151/4 myyminen ja LPA-tontin 23152/2 määräosan myyminen Asunto Oy Vantaan Kangastukselle /YIT Rakennus Oy /AK

VD/3548/10.00.02.00/2017
AK/MH

Esitetään Kivistön tontin 23151/4 myymistä 1 155 000 euron kauppahinnalla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi ja LPA-tontista 23152/2 määräosan 2100/45515 myymistä 590 925 euron kauppahinnalla.

Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 29.5.-29.9.2017. Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja.

Arviointiryhmä valitsi parhaaksi ehdotukseksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä "Korttelikylä", jonka rakennuttajina toimivat YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö. Voittaja valittiin kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Arviointiryhmän arvioinnin mukaan kilpailuehdotus Korttelikylässä yhteisöllisyyden konsepti on toteutuskelpoinen ja pitkälle mietitty. Yhteisöllisyyttä tuetaan asukkaiden osallistavalla suunnittelulla ja yhteisellä taideprojektilla. Korttelikylän asuntovaihtoehdot ovat monipuolisia, ja huoneistomuoto- ja hallintajakauma täyttävät kilpailuohjelman vaatimukset. Yhteisöllinen toiminta keskittyy luontevasti hyvin suunnitellulle toiminnalliselle korttelipihalle ja asukastiloihin.

Kilpailutontti 23151/3 on jaettu kolmeksi eri tontiksi, joista kaksi on varattu YIT:lle (tontit 23151/4 ja 5). Tonttivaraukset ovat voimassa 30.6.2021 (tontti 4) ja 31.12.2021 (tontti 5) saakka. Asuntosäätiölle varattu tontti 23151/6 on jo rakenteilla.

YIT Rakennus Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasunto kohdetta tontille 23151/4. Tontti 5 on tarkoitus ostaa loppuvuodesta.

YIT on suunnitellut tontille nro 4 seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon.

Tontti 23151/4 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2100 k-m². Rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 286 k-m² (2100 k-m²+286 k-m²=2386 k-m²).

Kiinteistöhallinta ja asuminen ja YIT ovat sopineet, että tonttien 23151/4 ja 5 rakennusoikeus katsotaan yhtenä kokonaisuutena eli alkuperäisen tontin nro 3 rakennusoikeuden mukaan yhteensä 6130 k-m². Tontin 4 kauppahinnassa huomioidaan asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2100 k-m², vaikka tontti käyttää rakennusoikeutta 2386 k-m². Kokonaisrakennusoikeudesta 6130 k-m² jää jäljelle enää 3744 k-m², poiketen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudenmäärästä 4030 k-m². Kun tontti 5 myydään, jää tontin 5 käytettäväksi 3744 k-m². Jos rakennusoikeus ylitetään (6130-2386=) 3744 k-m²:stä, peritään siitä lisähintaa. Mikäli YIT ei osta tonttia nro 5 kaupungilta, maksaa YIT kaupungille rakennusoikeuden ylityksen 286 €/k-m² * 550 €/k-m² = 157 300 euroa kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tontti myydään käypään hintaan 550 €/k-m², joten tontin 23151/4 kauppahinnaksi tulee 2100 k-m² x 550 €/k-m² = 1 155 000 €.



Tontin 23151/4 autopaikat 25 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta myydään määräosa 2100/45515. Määräosan kauppahinta muodostuu 25 autopaikan rakentamiskustannuksista, joten määräosan 2100/45515 tontista 23152/2 kauppahinnaksi tulee (25 kpl x 23 637 euroa) 590 925 euroa.

YIT on pyytänyt, että tonttien 4 (Asunto Oy Vantaan Kangastus) ja 5 (Asunto Oy Vantaan Keidas) kesken jaetaan autopaikat seuraavasti:

Asunto Oy Vantaan Kangastus saa seuraavat autopaikat (25 kpl):

75, 76, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308 ja 309

ja **Asunto Oy Vantaan Keidas** saa seuraavat autopaikat (39 kpl):

72, 73, 74, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 ja 384

Kaupunki on rahoittanut etupainotteisesti autopaikkojen 64 kpl rakentamisen. YIT ja kaupunki ovat sopineet, että YIT maksaa kaupungille Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (64 kpl) yhtiövastikkeet kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2019 § 28 päätöksen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes YIT ostaa autopaikat. YIT:ltä ei ole vielä peritty pysäköintilaitoksen vastikkeita. Ennen AK-tontin 23151/4 ja LPA-tontin 23152/2 määräosan kauppaa, tulee olla vastikkeet 64 autopaikan osalta maksettu kaupungin lähettämää laskua vastaan. Kun tontin 23151/5 kauppaa tehdään, peritään loppujan vastikkeet 39 autopaikan osalta.

Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy, jonka 25 osaketta myydään Asunto Oy Vantaan Kangastukselle. Osakekannan myynti kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan, joten osakekannan myynti on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistalla omana asiakohdanaan.

YIT Rakennus Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23151/4 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.

YIT Rakennus Oy sitoutuu 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.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) myydään Asunto Oy Vantaan Kangastus -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2766454-4) Kivistön korttelin 23151 tontti 4 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi



1.155.000,00 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin

- b) myydään Asunto Oy Vantaan Kangastus -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2766454-4) 590.925 euron kauppahinnalla määräosa 2100/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2.
- c) peritään YIT Rakennus Oy:ltä 64:n autopaikan yhtiövastikkeet, jotka ovat kertyneet kaupantekopäivään saakka.
- d) peritään 157.300 euroa rakennusoikeuden ylistyksestä tontin 23151/4 osalta, mikäli YIT Rakennus Oy ei osta tonttia 23151/5.
- e) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 23151/4 ja kartta tontista 23152/2 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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