



Kivistön tontin 23195/14 varausajan jatkaminen / T2H Helsinki Oy / AK

VD/7294/10.00.02.00/2017

AK/JL

Esitetään Kivistön tontin 23195/14 varausajan jatkamista T2H Helsinki Oy:lle 31.12.2024 saakka.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.12.2015 § 13 Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaavan (nro 230800), joka on kuulutettu voimaan 24.8.2016.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2015 § 30 tehdä yhteistoimintasopimuksen Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamisesta NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa Kivistön kaupunkikeskus 1 -alueen toteuttamiseksi. Yhteistoimintasopimus Kivistön kaupunkikeskus 1 -alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 13.12.2015. Vuonna 2016 NCC:n uudelleen järjestelyjen ja nimenmuutosten jälkeen NCC Rakennus Oy:n asuntotuotanto on siirtynyt Bonava Suomi Oy:lle.

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 Skanska toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23195 tontin 2 ja tontit 5–7 sekä korttelin 23916 tontit 1 ja 2. Näistä tonteista Skanska on toteuttanut korttelin 23195 tontin 2 sekä korttelin 23916 tontit 1 ja 2, jotka yhdistettiin tontiksi 5.

Skanska ilmoitti kirjeessään 5.10.2021 luopuvansa tonttivarauksistaan korttelissa 23195 sijaitseviin kolmeen rakentamattomaan tonttiin 5–7. Kaupunginhallitus päätti 13.12.2021 § 24 siirtää yhteistoimintasopimuksen tonttien 23195/5–7 sopimusehdot T2H Helsinki Oy:lle ja lisäksi yhteistoimintasopimukseen muutaman uuden ehdon.

Yksi ehdoista koski asuntojen huoneistotyyppijakaumaa. Asunnoista korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kolme tonttia voidaan katsoa huoneistotyyppijakauman osalta yhtenä kokonaisuutena, koska rakennukset tulevat olemaan kiinni toisissaan.

Toinen ehdoista koski asuntojen hallintamuotoa. Tontit on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Lisäksi on noudatettava ohjeellisena sopimusalueelle laadittua taiteen konseptia ja yhteistoimintasopimuksesta poistettiin ensimmäisen asuntorakentamiskohteen käynnistymistä koskeva sopimussakko.

T2H Helsinki Oy otti vastattavakseen Skanska Talonrakennus Oy:n osuudet autopaikkojen kustannuksista ja ulkoisen kunnallistekniikan kustannuksista. Skanska ja Bonava ovat rakentaneet pysäköintilaitoksen LPA-tontille 23196/4.

T2H Helsinki Oy on 30.11.2022 lähettämässään sähköpostissa hakenut määräalan ostamista tontista 23195/7. T2H Helsinki Oy:n tonttivarauksille 23195/5–7 on laadittu uusi tonttijakoehdotus, jossa kolme tonttia jaetaan viideksi tontiksi siten, että tonttijakoehdotuksen tontti 14 sijaitsee tontilla 7. Tontin 23195/14 osoite on Topaasikuja 17 / Keimolantie 6b, 01700 Vantaa.



Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 7 asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on 1800 k-m², mutta tonttijakoehdotuksessa tontin 14 kokonaisrakennusoikeudeksi on tulossa 1416 k-m² ja asuinkerrosalaksi 1232,9 k-m².

T2H Helsinki Oy esittää, että myyntipäätös kirjattaisiin yhteistoimintasopimuksen mukaisesti: "Toteuttajat tai niiden toimesta perustetut yhtiöt tai Toteuttajien osoittamat tontin omistajiksi tulevat sijoittavat ostavat asuntorakennustontit Kaupungilta" ilman, että tuleva tontin ostajaa on vielä löyty lopullisesti lukkoon. Päätös voisi antaa mahdollisuuden joko edellä mainitun asunto-osakeyhtiön AsOy Vantaan Singeli Oy:n tai T2H:n osoittaman tonttirahaston ostaa kyseisen tontin.

T2H Helsinki Oy ilmoittaa viestissään, että todennäköisesti tonttirahasto ostaisi tontin, jotta asuntojen hinnat saadaan saavutettavimmiksi useammille ostajille. Lisäksi tonttirahaston käyttö antaa myös mahdollisuuden vuokrata tontin kaupungilta. Tonttirahastojen vuokraehdoista T2H mainitsee, että tontin perusvuokra ja siihen tulevat korotukset sovitaan etukäteen maanvuokrasopimuksessa koko vuokra-ajalle. Tämän lisäksi perusvuokra sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jonka pohjalta tontin vuokra tarkistetaan vuosittain.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan asuntotontin myyntihinta on luovutusvuoden ARA:n hyväksymä enimmäishinta lisättynä 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Kaavan voimaantulosta seuraavien 3–4 vuoden aikana aikaisempaan myyntihintaa lisätään toiset 10 %. Neljän vuoden jälkeen kaavan voimaantulosta luovutushetken perushinnan mukaan laskettuun aikaisempaan (3–4 v) hintaan lisätään vielä 10 %. Asemakaava on tullut voimaan 24.8.2016, joten tontista peritään yhteistoimintasopimuksen mahdollistamaa korkeinta myyntihintaa.

Kivistön keskustassa ARA:n hyväksymä enimmäishinta on 457,70 €/k-m² (398 €/k-m² + asemalisä 15 %), jolloin tontin myyntihinta on 609,20 €/k-m² (+ 10 % + 10 % + 10 %).

Tontin rakennusoikeuteen laskettava kokonaisrakennusoikeus on noin 1240 k-m², jolloin tontin myyntihinta on 755 408,00 €.

Tontin kauppakirjaan sisällytetään tarvittavat myyntiehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta sekä Kivistön Putkijäte Oy:n putkijätejärjestelmään ja muihin infraliittymäjärjestelmiin liittymisvelvollisuudesta. Lähtökohtana on, että ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen tontilla vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontille hyväksyttyjen piirustusten mukaisen rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 80 % rakennusoikeudesta kahden ja puolen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostajalla ei ole myöskään oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia eteenpäin ilman kaupungin suostumusta.

Tontin 23195/14 pysäköinti on osoitettu LPA-tontille 23196/4 rakennettuun maanpäälliseen pysäköintilaitokseen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Singelille tai T2H Helsinki Oy:n osoittamalle tontin omistajaksi tulevalle sijoittajalle Kivistöstä korttelin 23195 tontti 14 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 755 408,00 euron kauppahinnalla. Asunto Oy Singelin osakekannan omistajan on oltava tontin myyntihetkellä T2H Helsinki Oy,
- b) että tontista peritään lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylityksen suhteessa (609,20 €/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn tonttijakoluonnoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän (1240 k-m²),
- c) että tontinluovutuksessa noudatetaan alueelle sovittua yhteistoimintasopimusta sekä kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja,
- d) että kauppakirjaan sisällytetään tarvittavat ehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta sekä putkijätejärjestelmään ja muissa kunnallisteknisiin järjestelmiin liittymisestä,
- e) periä Asunto Oy Singelilta tai T2H Helsinki Oy:n osoittamalta tontin omistajalta yhteistoimintasopimuksen mukaisesti aluemarkkinointikorvauksena 2 €/k-m² + alv yhden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta,
- f) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja luovutuskirja ja tekemään niihin teknisiä korjauksia, ja
- g) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Helsinki Oy:n on pyytänyt, että muuttuneen markkinatilanteen takia tontin 23195/14 hankkeen käynnistymisen kannalta olisi tontin tonttirahastolle ostamisen sijaan järkevämpää vuokrata tontti kaupungilta. Lisäksi T2H on pyytänyt, että päätös tulisi olla voimassa 12 kuukautta päätöksenteosta, mikäli markkinatilanne jostain syystä muuttuisi vielä ja kohde ei lähtisikään suunnitellusti käyntiin. T2H:lla on tarkoitus saada hanke käyntiin kesän 2023 aikana. Kohteella ei ole vielä voimassa olevaa rakennuslupaa, mutta rakennuslupa on jätetty Lupapiste-palveluun. Markkinatilanteen vuoksi on perusteltua myöntää pidempi aika päätöksen voimassaololle. Hinnoittelun pohjana toimivat ARA-hinnat tarkistetaan vuosittain, joten päätöksen voimassaoloajaksi esitetään vuoden 2023 loppua.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan asuntotontin myyntihinta on luovutusvuoden ARA:n hyväksymä enimmäishinta lisättynä 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Kaavan voimaantulosta seuraavien 3–4 vuoden aikana aikaisempaan myyntihintaa lisätään toiset 10 %. Neljän vuoden jälkeen kaavan voimaantulosta luovutushetken perushinnan mukaan laskettuun aikaisempaan (3–4 v) hintaan lisätään vielä 10 %. Asemakaava on tullut voimaan 24.8.2016, joten tontista peritään yhteistoimintasopimuksen mahdollistamaa korkeinta myyntihintaa.



Kivistön keskustassa ARA:n hyväksymä enimmäishinta vuonna 2023 on 467 €/k-m² (406 €/k-m² + asemalisä 15 %), jolloin tontin myyntihinta on 622 €/k-m² (+ 10 % + 10 % + 10 %). Erillisessä tonttijaon muutoksessa rakennusoikeus on jaettu muodostetuille tonteilla siten, että tontin 23195/14 rakennusoikeus on 800 k-m². Tontille on saatu poikkeamispäätös, jossa rakennusoikeus on 1240 k-m², joten tontin myyntihinta 622 €/k-m² x 1240 k-m² = 771 280 euroa.

Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta eli 771 280 x 4,5 % ≈ 34 708 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta. Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 19

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunkitilalautakunnan päätös 18.1.2023 § 10 koskien tontin 23195/14 myymistä,
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Singelille (y-tunnus 2796873-2) tai T2H Helsinki Oy:n osoittamalle tonttirahastolle Kivistöstä korttelin 23195 tontti 14 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 771 280 euron kauppahinnalla. Asunto Oy Singelin osakekannan omistajan on oltava tontin myyntihetkellä T2H Helsinki Oy,
- c) että vaihtoehtoisesti tontti voidaan myös vuokrata Asunto Oy Vantaan Singelille (y-tunnus 2796873-2) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 40 vuoden vuokrasopimuksella, jolloin tontin vuosivuokra on 34 708 euroa ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokrantarkastuksin,
- d) että tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa rakennusoikeuden ylityksen suhteessa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää tämän päätöksen hinnoittelun pohjana olevan rakennusoikeuden (1240 k-m²) määrän,
- e) että tontinluovutuksessa noudatetaan alueelle sovittua yhteistoimintasopimusta sekä kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja,
- f) että kauppakirjaan sisällytetään tarvittavat ehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta sekä putkijätejärjestelmään ja muihin kunnallisteknisiin järjestelmiin liittymisestä,
- g) periä Asunto Oy Vantaan Singelilta tai T2H Helsinki Oy:n osoittamalta tontin omistajalta yhteistoimintasopimuksen mukaisesti aluemarkkinointikorvauksena 2 €/k-m² + alv yhden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta, ja
- h) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa tai vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kivistössä sijaitsevan kerrostalotontin 92-23-195-14 luovutuspäätös vanhennee 31.12.2023. T2H Helsinki Oy on pyytänyt tonttivarauksen jatkamista vuodella. Tontille on saatu rakennuslupapäätös 27.6.2023, mutta rakentamista ei ole päästy aloittamaan poikkeuksellisen vaikeasta markkinatilanteesta johtuen. Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke liikkeelle. Tämän takia esitetään, että tonttivaraukselle myönnetään jatkoaika.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 13.12.2023 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa tontin 92-23-195-14 varausaikaa 31.12.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915,
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)