



Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekannan myynti As. Oy Vantaan Vega / Skanska Talonrakennus Oy

VD/404/10.00.02.00/2019
HP/AK/MH/AV

Esitetään kaupunginhallitukselle, että myydään Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekanta As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 1 184 376 eurolla. Asunto Oy Vantaan Elviira omistaa tontin 23132/10.

Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Yhteistoimintasopimus Kivistön keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 31.3.2014. Yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelin 23132 lukuun ottamatta tontteja 23132/9 ja 11 (entinen tontti 23132/4) toteuttaa Skanska Talonrakennus Oy.

Tontille 23132/6 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Stella (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde), yhteensä 37 asuntoa. Tontille 23132/7 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karoliina (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 64 asuntoa. Tontille 23132/8 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Marjaana (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) yhteensä 37 asuntoa. Tontille 23132/5 on valmistunut As. Oy Vantaan Teresa (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 66 asuntoa. Lisäksi Teresan yhteyteen on rakentunut päiväkot.

Skanska on suunnitellut käynnistävänsä rakentamisen tontilla 23132/10 keväällä 2019. Tontille tulee 47 asuntoa käsittävä vapaarahoitteinen omistusasuntokohde As. Oy Vantaan Vega. Skanska sulauttaa Elviiran osakekannan As. Oy Vantaan Vegaan. Skanska omistaa As. Oy Vantaan Vegan osakekannan.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (403 €/k-m²) 10 %:lla, kolmen ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Tämän jälkeen aikaisempaa myyntihintaa (myyntivuoden ARA:n ko. paikalla hyväksymä enimmäishinta+10%) korotetaan 10 %:lla. Asemakaava on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Tontin yksikköhinnaksi tulee tällöin 488 €/k-m², joka on voimassa 31.12.2019 saakka.

Myytäväksi esitettävä tontti 23132/10 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 350 k-m². Rakennusluvassa on myönnetty rakennusoikeutta 2 427 k-m². Näin ollen tontin kauppahinnaksi tulee 488 €/k-m² x 2 427 k-m² = 1 184 376 €. Tontin hinta on voimassa 31.12.2019 saakka.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2 350 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (488 €/k-m²). 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 23132/10 on myönnetty.

Korttelin 23132 asuntotonttien autopaikat sijoittuvat LPA-tontille toteutettavaan pysäköintilaitokseen. LPA -tontin hinta sisältyy korttelin 23132 asuntotonttien hintoihin.



Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23132/10 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan $2 \text{ €/k-m}^2 + \text{alv}$. 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 23132/10 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) myydään As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle (Y: 2589309-5) Asunto Oy Vantaan Elviiran (Y: 2753270-1) koko osakekanta seuraavin ehdoin:
 - kauppahinta on 1 184 376 euroa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Ostaja maksaa kauppahinnan lisäksi yhtiön tilillä olevat rahavarat.
 - yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23132 tontin 10 rakentamisessa on noudatettava 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksen ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.
 - periä tontin toteuttajalta (Skanska Talonrakennus Oy) Kivistön aluemarkkinointikorvaus.
 - toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
 - yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23132 tontin 10 rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta.
 - Skanska Talonrakennus oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.
- b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan lopullinen kauppakirja sekä tekemään siihen teknisiä korjauksia,
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Kiinteistöjohtajan esityksestä poistettiin teknisenä korjauksena päätösesityksen ensimmäiseltä sivulta virheellinen laskukaava.

**Päätös:**

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Kaupunginhallitus 28.1.2019 § 22**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) myydään As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle (Y: 2589309-5) Asunto Oy Vantaan Elviiran (Y: 2753270-1) koko osakekanta seuraavin ehdoin:
- kauppahinta on 1 184 376 euroa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Ostaja maksaa kauppahinnan lisäksi yhtiön tilillä olevat rahavarat.
 - yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23132 tontin 10 rakentamisessa on noudatettava 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksen ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.
 - periä tontin toteuttajalta (Skanska Talonrakennus Oy) Kivistön aluemarkkinointikorvaus.
 - toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
 - yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23132 tontin 10 rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta.
 - Skanska Talonrakennus oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.
- b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan lopullinen kauppakirja sekä tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia, ja
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Merkittiin, että konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja Martti Lipponen poistui kokoushuoneesta yhteisöjääviyden vuoksi tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23150/10 myynti
- johtokartta tontista 23150/10 myynti

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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