



Kivistöstä tontin 23186/2 myyminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon TA-yhtymä Oy:lle / AK

VD/7705/10.00.02.00/2016
AK/TH/GK

Esitetään Kivistössä tontin 23186/2 myymistä TA-yhtymä Oy:lle myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 817 322 euron kauppahinnalla.

Fira Oy on hakenut 7.9.2021 tontin 23186/2 myymistä Fira Oy:n myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Osoite: Syväkiventie 6, 01700 Vantaa.

Tonttivaraus perustuu kaupungin Kivistön koulun asemakaava-alueella järjestämään suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun talvella 2016 - keväällä 2017. Kaupunki päätti varata 10.10.2017 § 20 tontin 23186/2 OP Asuntorahasto I Ky:lle pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Tonttivaraus oli voimassa 30.6.2019 asti. OP Asuntorahasto I Ky ilmoitti kirjeellään 7.3.2019 luopuvansa tonttivarauksistaan. Kaupunginhallitus päätti varata tontin 17.6.2019 § 30 Fira Oy:lle. Yhtiö oli tullut kilpailussa toiseksi. Tonttivaraus oli voimassa 30.9.2020 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta jatkoi 29.9.2020 § 31 tontin 23186/2 varausta 30.6.2021 asti. Fira Oy oli tuolloin löytämässä tontille rakennuttajan. Tonttivarauksia oli tällöin perusteltua jatkaa, kunnes Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) päätös oli olemassa ja tontti on mahdollista ostaa. Jatkoaika määräytyi ARA-prosessien käsittelyaikataulujen mukaisesti. Tontti 23186/2 oli edennyt suunnittelussa jo pidemmälle, ja hankkeella oli olemassa jo tilaaja (TA-Yhtymä Oy). Kiinteistöt ja tilat - palvelualue oli puoltanut tilaohjelmaa, ja hanketta oli puollettu myös kaupunkikuvaneuvottelukunnassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti jatkaa 25.5.2021 § 17 tontin 23186/2 tonttivarausta Fira Oy:lle 31.12.2021 asti. Tontti varattiin Fira Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Fira Oy on hakenut kaupungilta poikkeamispäätöstä asemakaavasta poikkeamiseen rakennusoikeuden takia. Rakennusoikeutta on nostettu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaisun perusteella. ARA edellytti poikkeamispäätöstä, jotta se hyväksyisi tontin myyntihinnaksi kokonaan käytettävän rakennusoikeuden. Kaupunki on hyväksynyt 23.6.2021 Fira Oy:n poikkeamishakemuksen kerrosaltaan 4052 k-m²:n suuruisen seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi. Hankkeen osapäätös on jätetty ARA:n käsiteltäväksi maaliskuussa 2021. Osapäätös ei ole vielä saapunut, mutta hintaneuvottelut on jo käyty ja päätöksen odotetaan saapuvan pian.

Tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on 3700 k-m². Rakennuslupahakemuksen mukainen kerrosala on 4052 k-m². Rakennuslupahakemus on kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston käsittelyssä 14.9.2021.

Asuntotontit myydään loppukäyttäjälle ja yleensä tonttivarauksen haltija on loppukäyttäjä. Tässä kohteessa rakennushankkeen tilaajana on TA-Yhtymä Oy. Siksi kaupan kohteena oleva kiinteistö myydään TA-Yhtymä Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun.



ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 448,50 €/k-m², joten tontin 23186/2 kauppahinnaksi tulee 4052 k-m² x 448,50 €/k-m² = 1 817 322 €. Tontin hinnassa on huomioitu 15 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee Kivistön juna-aseman läheisyydessä. Tontin hinta on voimassa 31.12.2021 saakka.

Pysäköinti on osoitettu LPA-tontille 23185/1 rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, jonka paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Tontin 23186/2 määräosuuden luovuttaminen pysäköintitalon LPA-tonttiin 23185/1 tuodaan kaupunkitilalautakunnan päätettäväksi, kun pysäköintitalon pysäköintipaikkojen kokonaismäärästä ja pysäköintipaikkojen jakautumisesta pysäköintitaloa palvelevien tonttien kesken saadaan lopullinen tieto. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus ei ole tässä tapauksessa oikea omistusoikeuden jakoperuste, koska poikkeamispäätöksillä useat tontit ovat saaneet lisärakennusoikeutta. Jokaisen tontin osalta myös lisärakennusoikeus pitää selvittää ja laskea osaksi jakoperustetta. LPA-tontin omistusoikeus on jaettava kunkin tontin tarvitseman autopaikkamäärän suhteessa. Ennen kauppakirjan allekirjoitusta on tonttivarauksen haltijoiden Fira Oy:n ja SRV Rakennus Oy:n tehtävä sopimus kunkin tontin autopaikkojen määrästä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 22.9.2021 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä TA-yhtymä Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Kivistöstä korttelin 23186 tontti 2 ARA:n pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 817 322 euron kauppahinnalla. Tontin hinta on voimassa 31.12.2021 saakka,
- b) että ennen tontin 23186/2 kiinteistökauppaa Kivistön koulun alueen tontinvarausten haltijoiden Fira Oy:n ja SRV Rakennus Oy:n on tehtävä sopimus kunkin tontin autopaikkojen määrästä, jotta LPA-tontin 23185/1 omistusoikeus voidaan jakaa määräosin kortteleiden 23184 ja 23186 tonttien kesken, ja
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta 23186/2

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projekti johtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)