



Kivistöstä tontin 23186/3 myyminen asumisoikeustuotantoon Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle / AK

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

Esitetään Kivistössä tontin 23186/3 myymistä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun asumisoikeusasuntotuotantoon 1 701 161 euron kauppahinnalla.

Fira Oy on hakenut 7.9.2021 tontin 23186/3 myymistä Fira Oy:n myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun asumisoikeusasuntotuotantoon. Osoite: Spinellipolku 3, 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 23186/3 Fira Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantoon. Tonttivaraus oli voimassa 30.6.2019 asti. Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 § 14 jatkaa tonttivarausta 30.6.2021 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti jatkaa 25.5.2021 § 17 tontin 23186/3 tonttivarausta Fira Oy:lle 31.12.2021 asti. Tontti varattiin Fira Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantoon. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontin myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Tontin suunnittelu oli keväällä 2021 käynnissä, ja hankkeelle oli olemassa jo tilaaja, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy. Kiinteistöt ja tilat -palvelualue on puoltanut tilaohjelmaa, ja hanketta on puollettu myös kaupunkikuvaneuvottelukunnassa.

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 kerrosalaltaan 3793 k-m²:n suuruisen kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on saanut ARA:n osapäätöksen 2.9.2021 rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksymisestä sekä ehdollisen varauksen asumisoikeustalon rakentamisen korkotukilainaksi hyväksymiseen.

Tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeus on 3700 k-m². Rakennuslupahakemuksen mukainen kerrosala on 3793 k-m². Rakennuslupahakemus on kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston käsittelyssä 14.9.2021.

ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 448,50 €/k-m², joten tontin 23186/3 kauppahinnaksi tulee 3793 k-m² x 448,50 €/k-m² = 1 701 161 €. Tontin hinnassa on huomioitu 15 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee Kivistön juna-aseman läheisyydessä. Tontin hinta on voimassa 31.12.2021 saakka.

Asuntotontit myydään loppukäyttäjälle ja yleensä tonttivarauksen haltija on loppukäyttäjä. Tässä kohteessa rakennushankkeen tilaajana on Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy. Siksi kaupan kohteena oleva kiinteistö myydään Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Asunto-osakeyhtiö on tarkoitus fuusioda hankkeen rakentamisen aikana Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:hyn.



Pysäköinti on osoitettu LPA-tontille 23185/1 rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, jonka paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Tontin 23186/3 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 tehtäväalueellaan 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 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Kivistöstä korttelin 23186 tontti 3 asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 701 161 euron kauppahinnalla. Tontin hinta on voimassa 31.12.2021 saakka. Perustettava asunto-osakeyhtiön osakekannan omistaja on oltava tontin myyntihetkellä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy. Asunto-osakeyhtiö tulee fuusioimaan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:öön.
- b) että ennen tontin 23186/3 kiinteistökauppaa Kivistön koulun alueen tontinvarauksen 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 23186/3

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)