



Kivistön tontin 23151/5 myyminen ja LPA-tontin 23152/2 määräosan myyminen Asunto Oy Vantaan Keidakselle / YIT Rakennus Oy / AK

VD/3548/10.00.02.00/2017
AK/MH

Esitetään Kivistön tontin 23151/5 myymistä 2 096 600 euron kauppahinnalla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi ja LPA-tontista 23152/2 määräosan 4030/45515 myymistä 921 843 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 varattiin YIT:lle (tontit 23151/4 ja 5). Tontti 23151/4 on jo rakenteilla. Kilpailussa Asuntosäätiölle varattu tontti 23151/6 on jo rakennettu.

YIT Rakennus Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 23151/5.

YIT on suunnitellut tontille nro 5 seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon.

Tontti 23151/5 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4030 k-m². Rakennusluvassa tontille on myönnetty asemakaavanmukaista kerrosalaa 3778 k-m². Eli (4030 k-m²-3778 k-m²) = 252 k-m² vähemmän kuin asemakaavan mukainen rakennusoikeus.

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 on huomioitu 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. Nyt kun tontti 5 myydään, jää tontin 5 käytettäväksi 3744 k-m². Koska rakennusoikeus ylitetään (6130-2386=) 3744 k-m²:stä, peritään siitä lisähintaa seuraavasti: (3778 k-m² - 3744 k-m²) x 550 €/k-m² = 18 700 euroa.

Tontti myydään käypään hintaan 550 €/k-m². Joten tontin 23151/5 kauppahinnaksi tulee (3778 k-m² +34 k-m²) x 550 €/k-m² = 2 096 600 €.

Tontin 23151/5 autopaikat 39 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta myydään määräosa 4030/45515. Määräosan kauppahinta muodostuu 39 autopaikan rakentamiskustannuksista, joten määräosan 4030/45515 tontista 23152/2 kauppahinnaksi tulee (39 kpl x 23 637 euroa) 921 843 euroa.



YIT on pyytänyt, että 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 tonttien 23151/4 ja 5 autopaikkojen 64 kpl rakentamisen. Kaupunki on maksanut 23151/4 ja 5 autopaikkojen 64 kpl vastikkeet 30.8.2021 saakka. Tontin 23151/4 (25 autopaikan) osalta vastikkeet ovat menneet YIT:lle 1.9.2021 alkaen. 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 kaikki autopaikat. YIT:ltä ei ole vielä peritty pysäköintilaitoksen vastikkeita. Kaupunki laskuttaa kaupungille tulleet autopaikkojen vastikkeet YIT:ltä AK-tontin 23151/5 ja LPA-tontin 23152/2 määräosan kaupan jälkeen.

Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy, jonka 39 osaketta myydään Asunto Oy Vantaan Keidakselle. Osakekannan myynti kuuluu kiinteistöjohtajan toimivaltaan, joten osakekannan myynti tehdään kaupunkitilalautakunnan päätöksen jälkeen.

YIT Rakennus Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23151/5 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 luvun 10 § 4 kohdan 25 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 15.12.2021 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) Kivistön korttelin 23151 tontti 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 096 600 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) 921 843 euron kauppahinnalla määräosa 4030/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2,
- c) periä YIT Rakennus Oy:ltä 64:n autopaikan yhtiövastikkeet, jotka kaupunki on maksanut, ja mikäli laskuja tulee vielä kaupanteon jälkeen, kaupunki laskuttaa YIT:tä,
- d) periä 157 300 euroa rakennusoikeuden ylityksestä tontin 23151/4 osalta, mikäli YIT Rakennus Oy ei osta tonttia 23151/5, ja



- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 23151/5 ja kartta tontista 23152/2 myynti
- johtokartta tontista 23151/5 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)