



Kivistöstä tontin 23186/1 myyminen vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon ja määräosan 74/260 luovuttaminen LPA-tontista 23185/1 Oivat Kaupunkikodit Ky:lle / AK

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

Esitetään Kivistössä tontin 23186/1 myymistä ja määräosan 74/260 luovuttamista LPA-tontista 23185/1 Oivat Kaupunkikodit Ky:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon 5 017 561 euron kauppahinnalla.

Vantaan kaupunki järjesti 15.12.2016–28.4.2017 Kivistön koulun alueen kortteleiden 23184–23186 tonteista suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailun teemana oli edullista laatua asumiseen. Kilpailun päätavoite oli toteuttaa asemakaavan mukaisesti laadukkaita sekä kustannuksiltaan ja myyntihinnaltaan kohtuullisia asuntoja ja niiden yhteydessä asumista palvelevia yhteistiloja sekä katujen varrelle liike- ja työtiloja.

Tontin 23186/1 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voitti OP Asuntorahasto I Ky, jolle kaupunginhallitus 10.10.2017 § 20 varasi tontin. Kilpailuohjelmassa tontin 23186/1 rahoitus- ja hallintamuotoa ei ollut määriteltä, vaan se oli voittajan vapaasti valittavissa. Tonttivaraus oli voimassa 30.6.2019 asti.

OP Asuntorahasto I Ky ilmoitti kirjeellään 7.3.2019 luopuvan tonttivarauksistaan. Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 30 varasi tontin seuraavaksi tulleele Fira Oy:lle 30.9.2020 asti. Fira Oy on hakenut tontille kahteen otteeseen tonttivarauksen jatkoaikaa, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 29.9.2020 § 31 ja 25.5.2021 § 17. Tonttivaraus on nyt voimassa 30.9.2022 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.9.2020 § 31 myös, että tontin 23186/1 kilpailuohjelmassa ilmoitettu myyntihinta 530 €/k-m² heinäkuu 2016 sidotaan rakennuskustannusindeksitasoon 2015=100.

Fira Oy on hakenut 10.12.2021 tontin 23186/1 ostamista Oivat Kaupunkikodit Ky:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Fira Oy ja Oivat Kaupunkikodit Ky tekevät keskenään urakkasopimuksen hankkeen rakentamisesta. Tontin osoite on Opaalikuja 2, 01700 Vantaa.

Tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 7500 k-m². Tontille on tulossa vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Fira Oy on hakenut tontille rakennusoikeuden ylitystä 813,50 k-m², jolloin kokonaiskerrosala on 8313,5 k-m².

Kilpailuohjelmassa on ilmoitettu myyntihinta 530 €/k-m², joka on sidottu heinäkuun 2016 rakennuskustannusindeksitasoon (2015=100). Heinäkuun 2016 rakennuskustannusindeksi oli 100,47 ja viimeisin julkaistu rakennuskustannusindeksi 114,4 on marraskuulta 2021. Tontin tarkistettu kerrosneliömetrihintana on tällöin 603,54 €/k-m². Tontin myyntihinta on täten 5 017 561 euroa, jossa on huomioitu rakennusoikeuden ylitys.

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 hyväksytyjen 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.

Fira Oy on hakenut 10.12.2021 myös tontille 23186/1 kuuluvan määräosan luovuttamiseksi pysäköintitalon LPA-tontista 23185/1 Fira Oy:n myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Pysäköintitalon tontin osoite on Opaalikuja 1, 01700 Vantaa.

Tontin 23186/1 pysäköinti on osoitettu LPA-tontille 23185/1 rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, jonka paikkamäärä on mitoitettu rakennuttajien tarpeiden mukaan. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus ei ole ollut tässä tapauksessa oikea omistusoikeuden jakoperuste, koska poikkeamispäätöksillä useat tontit ovat saaneet lisärakennusoikeutta. Jokaisen tontin osalta myös lisärakennusoikeus on otettu huomioon ja laskettu osaksi jakoperustetta. LPA-tontin omistusoikeus on jaettava kunkin tontin tarvitseman autopaikkamäärän suhteessa.

Pysäköintilaitokseen on tulossa 260 autopaikkaa, josta tontille 23186/1 kuuluu 74 pysäköintipaikkaa. Tällöin tontin 23186/1 määräosuus tontista 23185/1 on 74/260. Luovutettavan määräosan hinta sisältyy asuntotontin 23186/1 kauppahintaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 19.1.2022 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- myydä Oivat Kaupunkikodit Ky:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Kivistöstä korttelin 23186 tontti 1 vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 5 003 896 euron kauppahinnalla. Tontin yksikköhinta on voimassa 31.3.2022 saakka. Perustettavan asunto-osakeyhtiön osakekannan omistajan on oltava tontin myyntihetkellä Oivat Kaupunkikodit Ky,
- luovuttaa Oivat Kaupunkikodit Ky:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun määräosa 74/260 korttelin 23185 tontista 1. Määräosaa ei saa luovuttaa, ennen kuin tontin 23186/1 kiinteistökauppa on tehty,
- että määräosa on luovutettava saman perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun kuin kenelle myydään tontti 23186/1,
- sisällyttää kauppakirjaan tarvittavat ehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta sekä putkijätejärjestelmään ja muissa kunnallisteknisiin järjestelmiin liittymisestä,
- valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja luovutuskirja ja tekemään niihin teknisiä korjauksia, ja
- että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppa- ja luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2022 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään seuraavilla tavoilla:

Esittelytekstin seitsemäs kappale, joka koskee myyntihintaa, muutetaan kuulumaan seuraavasti (muutokset merkitty *kursiivilla*):



Kilpailuohjelmassa on ilmoitettu myyntihinta 530 €/k-m², joka on sidottu heinäkuun 2016 rakennuskustannusindeksitasoon (2015=100). Heinäkuun 2016 rakennuskustannusindeksi oli 100,47 ja viimeisin julkaistu rakennuskustannusindeksi 114,4 on marraskuulta 2021. Tontin tarkistettu kerrosneliömetrihintaa on tällöin 603,54 €/k-m². Tontin myyntihinta on täten 5 017 561 euroa, jossa on huomioitu rakennusoikeuden ylitys.

Päätösesityksen a-kohta muutetaan kuulumaan seuraavasti (muutos merkitty *kursiivilla*):

a) myydä Oivat Kaupunkikodit Ky:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Kivistöstä korttelin 23186 tontti 1 vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 5 017 561 euron kauppahinnalla. Tontin yksikköhinta on voimassa 31.3.2022 saakka. Perustettavan asunto-osakeyhtiön osakekannan omistajan on oltava tontin myyntihetkellä Oivat Kaupunkikodit Ky.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liitteet:

- Kartta tonteista 23186/1 ja 23185/1
- Hakemus tontin 23186/1 ostamiseksi
- Hakemus määräosan ostamiseksi tontista 23185/1
- Sopimus pysäköintipaikkojen määrästä kortteliin 92-23-185-1 toteutettavaan pysäköintilaitokseen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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