



Tontin 94205/7 esirakentamisen kustannukset / VAV Asunnot Oy / LM-H

VD/6922/10.00.02.00/2015

LM-H/MH

Esitetään, että peritään tontin 94205/7 esirakentamisesta aiheutuneet kulut (stabilointikulut, korttelin 94205 yhteisestä tonttitien ja väliaikaisten työmaaliikenneteiden rakentamiskustannukset) VAV Asunnot Oy:ltä tonttikaupan 94205/7 yhteydessä.

Hakunilan keskustan laajennus 1 (Destian entinen varikkoalue) asemakaavan muutos nro 001987 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.12.2014 ja kuulutettu voimaan 4.2.2015. Kaupungin ja alueen toisen maanomistajan, Suomen valtion edustajanaan Senaatti-kiinteistöt, välinen sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta ja määräalojen kaupoista on hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.3.2014 § 42 ja allekirjoitettu 12.11.2014. Kauppakirja määräalojen luovutuksista on allekirjoitettu 27.2.2015. Tällä kauppakirjalla kaupunki sai omistukseensa osan valtion alueella omistamista kiinteistöistä.

Kaupunki omistaa asemakaava-alueella korttelin 94205 AK-tontit 3, 4, 5, 7, 8, 9 ja 11 sekä LPA-tontin 2 ja AH-tontin 6. Kaupungin ja valtion välisen sopimuksen mukaan kaupunki sitoutuu varaamaan A-Kruunu Oy:lle tontin 94205/11 valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttamista varten 18 kuukauden ajaksi asemakaavan voimaantulosta ja luovuttamaan tontin kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja valtion tukemassa tuotannossa noudatettavalla tontin hinnalla (ARA-hinta).

Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt järjestivät keväällä 2014 yhdessä hintatarjouskilpailun osasta kaava-alueen tontteja. Kaupungin omistuksessa olevista tonteista kilpailussa oli mukana korttelin 94205 AK-tontit 3, 4, 5 ja 9 sekä LPA-tontti 2 ja em. asuntotontteja vastaava osuus AH-tontista 6. Kilpailuohjelman mukaan kerrostalotontit on määrä toteuttaa vapaarahoitteisena asuntotuotantona, joista tontille 9 saa toteuttaa myös vuokra-asuntoja. Edelleen kilpailuohjelmassa todetaan, että kaupunki tulee luovuttamaan korttelin 94205 tontit 7 ja 11 valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja tontin 8 asumisoikeustuotantoon, joten em. tontit eivät olleet mukana tarjouskilpailussa. Tarjouskilpailun voitti YIT Rakennus Oy, joka tulee toteuttamaan kilpailutontit sekä LPA-tontille 2 toteutettavan pysäköintilaitoksen. AH-tontti 6 on korttelia palveleva yhteiskäyttöinen mm. leikkipaikan käsittävä alue, joka luovutetaan määräosin asuntotonttien toteuttajille ja jonka toteuttamisesta sovitaan erikseen.

Asemakaava-alueella on uutta asuntorakennusoikeutta yhteensä 40.500 k-m². Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-aiesopimuksen mukaan 20 % vuotuisesta asuntojen uustuotannosta tulee toteuttaa valtion tukemina ARA-vuokra-asuntoina. Tavoite ei kuitenkaan ole asemakaavakohtainen, vaan jokaista aluetta ja kohdetta on tarkasteltava sosiaalisen eheyden näkökulmasta. Tällä asemakaava-alueella ARA-velvoite tarkoittaa noin 8000 k-m²:n osoittamista ARA-vuokra-asuntotuotantoon, jonka alueen sosiaalinen rakenne kestää. Tavoitteeseen päästään osoittamalla tontit 94205/7 ja 11 ko. tuotantoon.

Yrityspalvelut on neuvotellut VAV Asunnot Oy:n kanssa tontin 94205/7 osoittamisesta yhtiön tuotantoon. VAV on kiinnostunut kohteen toteuttamisesta sen hyvän saavutettavuuden ja toimivan kaavaratkaisun vuoksi. Tosin pysäköinnin järjestäminen laitokseen tulee näkymään kohteen vuokratasossa. VAV:lle varattavaksi esitetty tontti on 94205/7 asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 5200 k-m².

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 valitessaan Hakunilan tarjouskilpailun voittajan oikeuttaa yrityspalvelut etsimään toteuttaja neuvottelumenettelyllä asumisoikeustuotantoon osoitettavalle tontille 94205/8. Yrityspalvelut on tiedustellut kirjallisesti neljältä asumisoikeusasuntoja toteuttavalta toimijalta niiden kiinnostusta mm. korttelin 94205 tonttiin 8. Ko. tontin toteuttamisesta olivat kiinnostuneita Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja Avain Asumisoikeus Oy. Tontti 94205/8 esitetään varattavaksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, koska Avain Asumisoikeus Oy:lle esitetään varattavaksi tontti Keimolanmäestä. Varattavaksi esitettävä tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 3350 k-m².



Sopimuksen mukaan kaupunki rakentaa sopimusalueen kunnallistekniikan siten, että tontille 94205/2 (LPA) liikennöinti Kaskelantien kautta on mahdollista 18 kk kuluessa kaavan voimaantulosta ja yhteys Kaskelantieltä Kaskelanrinteelle on käytettävissä 24 kk kuluessa kaavan voimaantulosta.

Asuntoalueen melusuojausten varmistamiseksi on asemakaavassa määrätty, että tontille 94205/2 on rakennettava pysäköintilaitos valmiiksi ennen kuin korttelin asuinrakennukset otetaan käyttöön. Korttelin rakentaminen siis alkaa pysäköintilaitoksesta, jota päästään kunnallistekniikan puolesta rakentamaan syksyllä 2016. Asuntojen rakentaminen alueelle voi käynnistyä myös vuonna 2016, joten tonttivarauksen on tarkoituksenmukaista olla voimassa vuoden 2016 loppuun.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että kaupunginhallitus on 3.3.2014 § 42 päättänyt Hakunilan korttelin 94205 tontin 11 varaamisesta A-Kruunu Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi,
- b) varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Hakunilan korttelin 94205 tontti 7 ja
- c) varata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantona toteutettavaksi Hakunilan korttelin 94205 tontti 8.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
- 2) Varaukset ovat voimassa 31.12.2016 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on käynnistämässä valtion tukemaa vuokra-asuntokohdetta Hakunilassa tontille 94205/7. VAV Asunnot Oy on suunnitellut tontille yhteensä 124 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Rakentaminen alkaa vielä tämän vuoden puolella.

Tontti 94205/7 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5200 k-m², mutta sille on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 1560 k-m², joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 6760 k-m².

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 334 €/k-m², joten tontin 94205/7 kauppahinnaksi tulee 6760 k-m² x 334 €/k-m² = 2 257 840 €.

Korttelin 94205 asuntonttien 3-12 autopaikat on asemakaavassa osoitettu saman korttelin LPA-tontille nro 2, johon rakennetaan 278 paikkainen kolmikerroksinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/2 on luovutettu vastikkeetta. Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun luovutetun LPA -tontin hinta sisältyy kaikkien 94205 asuntonttien 3-12 asuntotonttien hintoihin.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23 hyväksyi yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016

Yrityspalvelujohtajan esitys:



Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Hakunilan kaupunginosan korttelin 94205 tontti nro 7 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 2 257 840 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja muutti 12.9.2016 kokouksen esittelyosan toisen ja kolmannen kappaleen sekä päätösesityksensä seuraavasti:

Tontti 94205/7 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 200 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 334 €/k-m², joten tontin 94205/7 kauppahinnaksi tulee 5 200 k-m² x 334 €/k-m² = 1 736 800 €. VAV Asunnot Oy on hakenut poikkeamislupaa rakennusoikeuden ylitykseen. Rakennusoikeuden kerrosneliömäärä pitäisi selvittää ennen tonttikauppaa. Mikäli tontille 94205/7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 200 k-m²), myyjällä on oikeus periä tontista 94205/7 lisäkauppahintaa (334€/k-m²).

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Hakunilan kaupunginosan korttelin 94205 tontti nro 7 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 736 800 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Mikäli tontille 94205/7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 200 k-m²), myyjällä on oikeus periä tontista 94205/7 lisäkauppahintaa (334 €/k-m²).

Päätös:

Hyväksyttiin yrityspalvelujohtajan muutettu esitys.

Myyntipäätöksen jälkeen on käynyt ilmi, että Kaskelanrinteen asuinalueen rakentumisen kannalta olisi suotuisaa, että koko kortteli 94205 stabiloitaisiin yhtä aikaa. Tarkoituksenmukaista olisi, että kaupunki vastaisi tässä vaiheessa tonttien 94205/7, 8 ja 11 esirakentamiskustannuksista (stabilointikuluista). Korttelin 94205 alueelle joudutaan myös rakentamaan väliaikaisia teitä työmaaliikennettä varten sekä yhteinen tonttitie. Tarkoituksenmukaista on myös se, että kaupunki vastaa tässä vaiheessa väliaikaisten työmaaliikenneteiden ja korttelin 94205 yhteisestä tonttitien rakentamiskustannuksista tonttien 94205/7, 8 ja 11 osuuksien suhteessa sekä niihin liittyvistä kaapeli- ja putkikustannuksista tonttien 94205/7, 8 ja 11 osuuksien suhteessa.

Kaupunki perii edellä mainitut kustannukset tonttien 94205/7, 8 ja 11 ostajilta tonttikauppojen yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä esittelyosassa tarkemmin mainitut tontin 94205/7 ja korttelin 94205 rakentamista aiheutuneet kulut VAV Asunnot Oy:ltä tonttikaupan 94205/7 yhteydessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta korttelista 94205

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. (09) 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi