



Tontin 23132/11 myyminen Kivistön keskustasta / A-Kruunu Oy / LM-H

VD/6921/10.00.02.00/2015

LM-H/MH

Esitetään tontin 23132/11 myymistä A-Kruunu Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 alueiden rakentaminen on käynnissä ja keskusta-asuminen 1 alueen ensimmäiset kohteet ovat jo valmistuneet. Valmiina ja valmistumassa on yhteensä noin 300 asuntoa ja rakenteilla on kaikkiaan noin 600 asuntoa. Vuoden 2016 lopulla Kivistön keskustassa on valmiina noin 900 asuntoa. Nämä asunnot ovat pääosin vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntoja on kahdessa kohteessa yhteensä noin 80 kappaletta ja takauslainalla toteutettavia vuokra-asuntoja yhdessä kohteessa 32 kappaletta. Lisäksi alueelle on valmistumassa 60 asuntainen Kivistön palvelukoti, joka toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksissa todetaan, että koko Kivistön alueen asuntotuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Tämä on linjassa myös valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-aiesopimuksen tavoitteiden kanssa. Kaupunki pidätti itsellään keskusta-asuminen 1 sopimusalueelta kortteleista 23163 ja 23125 yhteensä noin 10.000 k-m2 rakennusoikeutta ja keskusta-asuminen 2 sopimusalueelta korttelista 23132 noin 4000 k-m2 rakennusoikeutta valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona tai muutoin kaupungin päättäminä kohteina toteutettavaksi. Kortteleista 23163 ja 23125 on kilpailutettu kaksi tonttia, yhteensä 5150 k-m2, joille toteutetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi 18.5.2015 näiden tonttien toteuttajaksi T2H Rakennus Oy:n.

Kivistön keskusta-asuminen 1 alueella on ilman toteuttajaa korttelin 23125 tontti 6. Yrityspalvelut on neuvotellut VAV Asunnot Oy:n kanssa yhtiön mahdollisuuksista toteuttaa em. tontille valtion tukemia vuokra-asuntoja. VAV on kehittänyt yhdessä Fira Oy:n kanssa hanketta, jonka tavoitteena on parantaa ARA-hankkeiden elinkaarijohtamista ja kustannushallintaa ja luoda ohjeistus rakennushankkeiden elinkaarisuunnitteluun tietomallipohjaisesti. VAV on kiinnostunut toteuttamaan Kivistön tontin 23125/6 osana tietomallinnushanketta, jonka ARA on hyväksynyt kehittämishankkeeksi.

Kivistön tontti 23125/6 esitetään varattavaksi VAV:lle em. kehittämishanketta varten. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen rakennusoikeus on 5000 k-m2. Tontti on tällä hetkellä tilapäisenä pysäköintialueena ja työmaaparakkien sijoituspaikkana ja se vapautuu rakentamiseen vuoden 2016 puolella, jolloin Ruusuparkin pysäköintilaitos ja viereisten tonttien asuinrakennukset valmistuvat. Tontin rakentaminen voi käynnistyä keväällä 2016, joten tonttivarausta esitetään 30.6.2016 saakka. VAV:lle varattavaa tonttia palvelevat autopaikat sijoittuvat tontille 23127/1 rakenteilla olevaan KOY Vantaan Ruusuparkin pysäköintilaitokseen, josta VAV ostaa Ruusuparkin yhtiöjärjestyksessä em. tontille osoitettavan määrän autopaikkoja myyntiajankohtana noudatettavaan hintaan.

Kivistön keskusta-asuminen 2 alueella on ilman toteuttajaa korttelin 23132 tontti 11. VAV:lla on rakenteilla ja suunnitteilla useita hankkeita, joten yhtiö ei katso voivansa toteuttaa samalla alueella toista kohdetta samanaikaisesti tontin 23125/6 kanssa. Valtion tukemia vuokra-asuntoja (pitkä korkotuki) toteuttaa VAV:n lisäksi harva toimija. Maapoliittisten linjausten mukaan voidaan asuntotonttien luovutuksensaajat valita tarvittaessa tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hinnalla ei voi kilpailla, koska ARA hyväksyy niiden hinnan vuosittain päätettävän hintakäyrästä mukaisesti. Myöskään laatukilpailu ei tule Kivistön keskustassa kysymykseen, koska alueelle on laadittu tarkka asemakaava ja rakentamisohje.

Yrityspalvelut on tiedustellut A-Kruunu Oy:n kiinnostusta toteuttaa tontille 23125/6 valtion tukemia vuokra-asuntoja. A-Kruunu on ilmoittanut kiinnostuksestaan em. kohteen toteuttamiseen. Tontti 23125/6 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen rakennusoikeus on 4100 k-m2. Tontin rakentaminen on mahdollista aloittaa niin pian, kun suunnittelu- ja lupaprosessi on hoidettu. Käytännössä suunnitteluun ja rakennustöiden valmisteluun kuluu aikaa noin vuosi, joten tonttivarausta esitetään 30.6.2016 saakka. A-Kruunulle varattavaa tonttia palvelevat autopaikat sijoittuvat tontille 23132/1 rakennettavaan KOY Timanttikujan Paikoituksen omistamaan



pysäköintilaitokseen, josta A-Kruunu ostaa autopaikkoihin oikeuttavat osakkeet yhteistoimintasopimuksessa määritellyin ehdoin.

Tonttien 23125/6 ja 23132/11 luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja -hintoja sekä soveltuvien osin (mm. pysäköintijärjestelyt ja jätteen putkikeräysjärjestelmä) Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksia niihin tehtyine muutoksineen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) että kaupunki ei kilpailuta Kivistön korttelin 23132 tontin 11 toteuttajia,
- b) varata A-Kruunu Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23132 tontti 11 ja
- c) varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23125 tontti 6.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin ja noudattaen soveltuvien osin Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksen ehtoja niihin tehtyine muutoksineen.
- 2) Varaukset ovat voimassa 30.6.2016 saakka.

Päätös

Hyväksyttiin esitys.

A-Kruunu Oy on pyytänyt tontin 23132/11 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2017 alkupuolelle saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Rakennuslupa on jätetty rakennusvalvontaan toukokuussa. A-Kruunu kilpailuttaa kohteen urakan kesällä, jonka jälkeen hankkeen kustannukset ja suunnitelmat hyväksytään vielä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:ssa). A-Kruunu arvelee saavansa hankkeen rakenteille aikaisintaan loppuvuodesta 2016 tai alkuvuodesta 2017, jos ARA hyväksyy hankkeen kustannukset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa tontin 23132/11 varausaikaa 31.5.2017 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös

Hyväksyttiin esitys.

A-Kruunu Oy on käynnistämässä rakentamista tontilla 23132/11. A-Kruunu on suunnitellut tontille yhteensä 70 valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoa. Tontille on saatu rakennuslupa ja urakkakilpailu on käyty. Hankkeelle on saatu osapäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:sta). Osapäätöksessä on hyväksytty hankkeen rakennussuunnitelmat ja kustannukset. Kohteen rakentaminen on tarkoitus alkaa heti loppuvuodesta 2016.

Tontti 23132/11 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 100k-m². Tonttia 23132/11 palvelevat 32 autopaikkaa on osoitettu LPA -tontille 23132/1.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymän hintakäyrästäön mukainen enimmäishinta tontille 23132/11 on 351 €/k-m², joten tontin 23132/11 kauppahinnaksi tulee 4 100 k-m² x 351 €/k-m² = 1 439 100 €. Tontin 23132 hinnassa on huomioitu 9 %:n asemalisä, koska tontti sijaitsee Kivistön aseman läheisyydessä. Myyjällä on oikeus periä tontista 23132/11 lisäkauppahintaa (351 €/k-m²), mikäli tontille 23132/11 toteutetaan lainvoimaisen rakennuslupan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty



asuinrakennusoikeutta (4 100 k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tontin 23132/11 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 erääntyy maksettavaksi tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tontin ostaja sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015.

Tonttien 23132/ 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ja 12 omistajien kesken on tehty yhteisjärjestelysopimus.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 33

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä A-Kruunu Oy:lle Kivistön korttelin 23132 tontti 11 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 439 100 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) periä tontin ostajalta tontin 23132/11 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23132/11 myynti

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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