



Koivuhaasta tonttien 68161/3 ja 5 varausaikojen jatkaminen / Bonava Suomi Oy / LM-H

VD/10180/10.00.02.00/2015
LM-H/MH

Esitetään Koivuhaan tontin 68161/5 varausajan jatkamista 31.12.2017 saakka ja tontin 68161/3 varausajan jatkamista 30.6.2018 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 14.5.2012 varannut NCC Rakennus Oy:lle tontit 68161-3, 4 ja 5. Tonttien varaukset ovat voimassa kolme vuotta niiden toteuttamisen mahdollistavan asemakaava muutoksen nro 001825 voimaan tulosta. Asemakaava on tullut voimaan 16.1.2013.

Asemakaavassa nro 001825 alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 19.500 k-m², josta on tullut kaupungille 11.911 k-m², Vantaan Energialle 4280 k-m² ja Kiinteistö Oy Vantaan Oravatielle 3309 k-m². NCC on hankkinut omistukseensa Vantaan Energian omistamat alueet sekä Vantaan Oravatien osakekannan. Kaavaratkaisu osittain kansien alle sijoittuvine autopaikkoineen ja yhteiskäyttöisine AH -korttelialueineen puoltaa kaava-alueen toteuttamista yhden toimijan toimesta.

NCC Rakennus Oy on suunnitellut tontille 68161-4 vapaarahoitteisen vuokraohteen rakentamista. Tonteille 68161-3 ja 5 on suunnitteilla vapaarahoitteiset omistusasuntokohteet. NCC Rakennus Oy on rakentanut tontille 68161-6 vapaarahoitteisen omistusasuntoohteen ja tontille 68161-7 vapaarahoitteisen vuokraohteen. Tontille 68161-8 on valmistunut valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa VAV Asunnot Oy:lle.

NCC Rakennus Oy on pyytänyt, että kaupunki myy korttelin 68161 tontin 4 Asunto Oy Vantaan Puutarhatie nimiselle yhtiölle. Ohteen lopullisena omistajana tulee olemaan LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi I Ky. NCC Rakennus Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti tontin ostajan kanssa tonttia 68161-4 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä. Samalla NCC Rakennus Oy on pyytänyt korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 jatkoaikaa, tontille nro 5 jatkoaikaa 2016 vuoden loppuun saakka ja tontille 3 jatkoaikaa 2017 vuoden loppuun saakka. Molemmat em. tonteista toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, joten niiden rakentaminen ei asuntojen epävarmasta kysyntätilanteesta johtuen voi alkaa samaan aikaan. NCC:llä on edelleen myymättömiä asuntoja kortteliin 68161 vuonna 2015 valmistuneessa omistusohteeassa.

Myytäväksi esitettävä tontti 68161-4 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3900 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varauspäättöksen mukaan varauksen saaja luovuttaa VAV Asunnot Oy:lle myöhemmin määriteltävän AK -tontin kaava-alueen itäosasta. NCC Rakennus Oy (Kiinteistö Oy Vantaa Oravatie) on luovuttanut tontin 68161/8 VAV Asunnot Oy:lle. Tontin rakennusoikeus on 3000 k-m². Varauspäättöksen mukaan tontit 68161-3, 4 ja 5 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin ottaen huomioon VAV Asunnot Oy:lle luovutettavan tontin hinnoittelu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 13.5.2013 päättänyt maanvaihoista Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Oravatien c/o NCC Rakennus Oy kanssa. Maanvaihoissa on otettu osittain huomioon VAV Asunnot Oy:lle luovutettavan tontin hinnoittelu. Päättöksessä on todettu, että myöhemmin luovutettaviksi tulevien korttelin 68161 tonttien 3, 4 ja 5 rakennusoikeudesta jää ns. ARA -hinnalla luovutettavaksi yhteensä 1535 k-m². NCC Rakennus Oy on pyytänyt, että edellä mainittu hyvitys 1535 k-m² ARA -hinnalla otettaisiin huomioon kokonaan tontin 4 tonttikaupan yhteydessä. ARA:n hintakäyrästäön mukainen hinta on 356 euroa/k-m², mikä huomioidaan 1535 k-m² osalta. Loppuosa 2365 k-m² myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota on korotettu 20 %. Myytäväksi esitettävän tontin hinnaksi tulee tällöin 1 558 680 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään



- a) myydä Asunto Oy Vantaan Puutarhatielle Koivuhaan korttelin 68161 tontti nro 4
vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 558 680 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. NCC Rakennus Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Puutarhatie nimisen yhtiön kanssa tonttia 68161-4 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.
2. Tontin luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

- b) jatkaa tonttien 68161-3 ja 5 varausta NCC Rakennus Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. NCC Rakennus Oy toteuttaa korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
2. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
3. Varaukset ovat voimassa tontin 5 osalta vuoden 2016 loppuun saakka ja tontin 3 osalta vuoden 2017 loppuun saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vuonna 2015 valmistuneen omistusasuntoalueen As Oy Vantaan Kurrenpiilon (tontti 68161/6) myynti on edennyt odotettua hitaammin, jonka johdosta Bonava Suomi Oy (entinen NCC Rakennus Oy) ei uskalla käynnistää uuden hankkeen rakentamista tontille 68161/5. Bonava arvelee saavansa hankkeen tontilla 68161/5 rakenteille vuoden 2017 loppupuolella, josta syystä se on esittänyt tontin 68161/5 varausaikaa jatkettavaksi vuodelle ja tontin 68161/3 varausaikaa jatkettavaksi puolella vuodelle. Molemmat em. tonteista toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, joten niiden rakentaminen ei asuntojen epävarmasta kysyntätilanteesta johtuen voi alkaa samaan aikaan.

Korttelin 68161 tonttien 2-8 omistajien kesken on laadittu alustava yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu tonttien 68161/2-8 sekä niille rakennettavien rakennusten ja pysäköintihallien yhteisestä käytöstä. AK -tonteille 68161/3 ja 5 rakennetaan pysäköintihalli, johon sijoittuu tonttien 68161/3-5 autopaikkoja. Bonavan jo rakentamien kohteiden autopaikkoja on vielä rakentamatta. Osa rakentamattomista autopaikoista on sijoitettu väliaikaisesti maantasoon tonteille 68161/3 ja 5. Bonava rakentaa pysyvät autopaikat, kun viimeinen kohde valmistuu tontille 68161/3.

Kaavaratkaisu osittain kansien alle sijoittuvine autopaikkoineen ja yhteiskäyttöisine AH -korttelialueineen puoltaa kaava-alueen toteuttamista yhden toimijan toimesta.

Em. syistä johtuen olisi tarkoituksenmukaista jatkaa tonttien varausaikaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa tonttien 68161-3 ja 5 varausta Bonava Suomi Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Bonava Oy toteuttaa korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
2. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
3. Varaukset ovat voimassa tontin 5 osalta 31.12.2017 saakka ja tontin 3 osalta 30.6.2018 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tonteista 68161/3 ja 5 varaus



Vantaa

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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