



## Kivistön tontin 23153/1 varausajan jatkaminen / EKE-Rakennus Oy / AK

VD/5370/10.00.02.00/2017

AK/MH

**Esitetään Kivistön tontin 23153/1 varausajan jatkamista 30.6.2020 asti. Tontti on varattu vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja puukerrostalorakentamiseen.**

Puurakentamisen edistäminen on kirjattu Sipilän hallituksen hallitusohjelmaan kärkihankkeeksi. Myös Helsingin seudun MAL-sopimuksessa 2016–2019 osapuolet ovat sitoutuneet edistämään puurakentamista hallitusohjelman kärkihankkeen mukaisesti.

Puurakentamista ja puun käyttöä kehittämällä tuetaan metsien kestävää ja järkevää käyttöä. Puun käyttöä lisäämällä vaikutetaan rakentamisen ympäristövaikutuksiin. Materiaalien valmistuksen ja rakennustyön osuus koko elinkaaren ympäristövaikutuksista korostuu rakennusten käytön aikaisen energian kulutuksen pienentyessä.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut EKE-Rakennus Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja Rakennusliike Reponen Oy:n kanssa ensimmäisten puukerrostalojen toteuttamisesta vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Vantaalle. Kaikki toimijat ovat valmiita toteuttamaan puukerrostaloja omistusasumistuotantoon. Tavoitteena on ollut löytää uusia, mielenkiintoisia ratkaisuja ja saada Vantaalle puurakentamisen ratkaisuja, jotka toteuttavat Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Varattavilla tonteilla huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Asuntojen kokonaismäärästä vähintään 40 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja. Perheasuntoja (4h + k/kk) tulee kuitenkin olla asuntojen kokonaismäärästä vähintään 10 %.

### **Tontti 23153/1**

EKE-Rakennus Oy on tutkinut puukerrostalorakentamiseen soveltuvia kaavaratkaisuja yhdessä puukerrostaloja tuottavan puuelementtitehtaan kanssa. EKE-Rakennus Oy:lle varattavaksi esitettävä tontti 23153/1 Kivistöstä on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja tontti soveltuu poikkeuksellisen hyvin puukerrostalolle. Pistetaloratkaisu parantaa rakennusoikeuden hyödyntämistä.

Tontille tulee rakentaa puukerrostalot vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 4 820 k-m<sup>2</sup>. Tontin omistaa kaupungin omistuksessa oleva yhtiö Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri. Kaupunki myy EKE-Rakennus Oy:lle koko osakekannan, jonka johdosta tontin varauspäättös viedään kaupunginhallitukseen päätettäväksi.

Alueen asukaspysäköinti on ratkaistu keskistetysti LPA-tontille 23152/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Lujatalo Oy:n perustama Kiinteistö Oy, jolle LPA-tontti tullaan luovuttamaan vastikkeetta. Lujatalon Oy:n perustettavan Kiinteistö Oy:n lukuun myytävän LPA-tontin hinta sisältyy korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 AK-tonttien hintoihin. Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 AK-tonttien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä.

Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 omistajien kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus.



Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23153/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen ja liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontti 23153/1 myydään käypään hintaan. Tontin 23153/1 käypä yksikköhinta on 550 €/k-m2 perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

## **Tontit 68160/8 ja 11**

Skanskan suunnitelmissa on rakentaa Koivuhaan tontille 68160/11 viisikerroksinen puukerrostalo sekä hankekokonaisuutta täydentämään kaksi kaksikerroksista kaupunkipienkerrostaloa tontille 68160/8. Suunnittelun lähtökohtana on inhimillinen mittakaava ja puun lämmينhenkisyys sekä fiksua asumista ympäristöystävällisen toimivan arjen kanssa. Pilottikohteessa kehitetään kohtuuhintaisia puukerrostalokoteja massatuotantona. Skanskan tavoitteena on kohtuuhintainen puukerrostalo, jonka hiilijalanjälki on määritelty ja tunnistettu sen pienentämismahdollisuudet.

Skanska Talonrakennus Oy:lle varattaviksi esitettävän tontin 68160/ 8 rakennusoikeus on 840 k-m2 ja tontin 68160/11 rakennusoikeus on 1 900 k-m2. Tontti 68160/8 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennustenkorttelialueeksi A ja tontti 68160/11 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tonteille 68160/8 ja 11 tulee rakentaa puukerrostalot vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Tonttien 68160/8 ja 11 autopaikat on osoitettu omalle tontille.

Tonttien 68160/4-14 omistajien kesken on laadittu alustava yhteisjärjestelysopimus.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit 68160/8 ja 11 myydään käypään hintaan. Tonttien 68160/8 ja 11 käypä yksikköhinta on 550 €/k-m2 perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

## **Korttelin 61220 tuleva tontti**

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut **Rakennusliike Reposen** kanssa Tikkurilassa Veturipolun varrella olevan korttelin 61220 osan osoittamisesta omistusasuntotuotantoon, johon toteutetaan puurunkoinen energiatehokas kerrostalo. Korttelissa on vireillä asemakaavamuutos ”Tikkurila/61220 ja Veturipuisto” (nro 002263). Tuleva asuinrakentaminen olisi suunnitelmien mukaan kerrokorkeudeltaan viidestä seitsemään kerrosta. Suunnitteluvaraus on noin 6 000 k-m2 riippuen tulevasta kaavaratkaisusta.

Tuleva tontti tulee ostaa viimeistään 12 kuukautta asemakaavamuutoksen nro 002263 voimaantulosta.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontti myydään käypään hintaan.

**Vantaan kaupungin hallintosäännön** 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

**Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. **Vantaan kaupungin hallintosäännön** 9. luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 24**

**Kiinteistöjohtaja va:n esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) ei kilpailuteta Kivistön tontin 23153/1, Koivuhaan tonttien 68160/8 ja 11 sekä Tikkurilan korttelin osan 61220 toteuttajia.
- b) varataan EKE-Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi tontti 23153/1 Kivistöstä.
- c) varataan Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi tontit 68160/8 ja 11 Koivuhaasta.
- d) varataan Rakennusliike Reponen Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi asemakaavamuutoksen nro 002263 mukainen Tikkurilan korttelin 61220 tuleva tontti.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusperiaatteiden, -ehdoin ja -hinnoin.
2. Varauksen saajan tulee esittää kaupungille laskelmat tontille toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta ennen tontin ostamista kaupungilta.
3. Tonttien 23153/1, 68160/8 ja 11 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka. Asemakaavamuutoksen nro 002263 mukaisen korttelin 61220 tulevan tontin varaus on voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen nro 002263 voimaantulosta.

**Käsittely:**

Esittelijä muutti otsikkoon, selostusosaan ja esitykseensä Skanska Kodit Oy:n nimen olemaan Skanska Talonrakennus Oy.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

**Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 25****Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) ei kilpailuteta Kivistön tontin 23153/1, Koivuhaan tonttien 68160/8 ja 11 sekä Tikkurilan korttelin osan 61220 toteuttajia.
- b) varataan EKE-Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi tontti 23153/1 Kivistöstä,
- c) varataan Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi tontit 68160/8 ja 11 Koivuhaasta, ja
- d) varataan Rakennusliike Reponen Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi asemakaavamuutoksen nro 002263 mukainen Tikkurilan korttelin 61220 tuleva tontti.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusperiaatteiden, -ehdoin ja -hinnoin.
2. Varauksen saajan tulee esittää kaupungille laskelmat tontille toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta ennen tontin ostamista kaupungilta.
3. Tonttien 23153/1, 68160/8 ja 11 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka. Asemakaavamuutoksen nro 002263 mukaisen korttelin 61220 tulevan tontin varaus on voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen nro 002263 voimaantulosta.

**Käsittely:**

Merkittiin, että konsernipalveluiden toimialan apulaiskaupunginjohtaja Martti Lipponen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

EKE-Rakennus Oy pyytänyt Kivistön tontin 23153/1 varausajan jatkamista, koska puurakentamisen ja asemakaavamääräysten yhteensovittaminen on vienyt oletettua enemmän aikaa kuin alun perin oli arvioitu. Kohteen suunnittelutyö on käynnissä. Hanketta on koko ajan aktiivisesti edistetty sekä KIAS:n että rakennusvalvonnan kanssa.

Edellä mainituista syistä johtuen on tarkoituksenmukaista jatkaa tontin varausaikaa 28.6.2019 saakka.

Koska kaupunki myy EKE-Rakennus Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan, tontin varausajan jatkoaikapyyntö viedään kaupunginhallitukseen päätettäväksi.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018****Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että jatketaan tontin 23153/1 varausaikaa 28.6.2019 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

**Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 30****Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että jatketaan tontin 23153/1 varausaikaa 28.6.2019 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

**Käsittely:**

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Martti Lipponen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

EKE-Rakennus Oy on pyytänyt 4.6.2019 Kivistön tontin 23153/1 varausajan jatkamista vuodelle, koska asuntojen varausastetta ei ole saavutettu. Kivistössä on tällä hetkellä uudisasunnoista ylitarjontaa, joka rajoittaa uusien hankkeiden aloittamisen. EKE uskoo, että vuoden sisällä markkinahäiriö poistuu ja he saavat vaadittavan määrän ennakkovarauksia.

Edellä mainituitten syitten takia on tarkoituksenmukaista jatkaa tontin varausaikaa 30.6.2020 saakka.



Koska kaupunki myy EKE-Rakennus Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan, tontin varausajan jatkoaikapyyntö viedään kaupunginhallitukseen päätettäväksi.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 20**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että jatketaan tontin 23153/1 varausaikaa 30.6.2020 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

### **Liite:**

- Kartta tontista 23153/1 varaus

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

### **Lisätiedot:**

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi