



Koivuhaan tontin 68053/5 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy / AK

VD/7649/10.00.02.00/2014

AK/HV

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelman mukaisesti Koisoniitty -hanke käynnistettiin kaupunginhallituksen päätöksellä vuonna 2013, hankkeen rahoittajaksi ja rakennuttajaksi valittiin VAV Asunnot Oy. Varausta on sittemmin jouduttu jatkamaan useaan otteeseen mm. arkeologisten kaivausten suorittamisen sekä ARAn muuttuneiden rahoitusehtojen vuoksi. Vaaditut muutokset hankesuunnitelmaan valmistuivat kesällä 2018 ja sille haettiin muutosrakennuslupaa. VAV Asunnot Oy on kilpailuttanut urakan kesällä 2019, mutta yhtään tarjousta ei jätetty. VAV Asunnot Oy on pyytänyt ARAlta lupaa käynnistää hanke neuvottelumenettelyin. Urakoitsijan puuttumisen vuoksi hanketta ei voida aloittaa vuoden 2019 loppuun mennessä, joten esitetään, että jatketaan Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2020 saakka VAV Asunnot Oy:lle.

Vantaan kaupunki on sitoutunut pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelmaan vuosille 2008-2011. Asunnottomuuden vähentämisohjelma jatkuu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelmalla vuosille 2012-2015, jota koskevan aiesopimuksen ja toimeenpanosuunnitelman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2012 § 11.

Toimeenpanosuunnitelman mukaiselle uudisrakennushankkeelle, jossa yhdistyy kumppanuustila ja asuminen, on etsitty tonttia yhteistyössä **yrittäjäpalvelujen, tilakeskuksen sekä sosiaali- ja terveystoimen** kanssa. Hankkeelle soveltuvaksi paikaksi valikoitui Koivuhaassa Koisotien varrella korttelissa 68053 sijaitseva kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YY. Korttelin osalle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 002193, jossa osa YY-alueesta on osoitettu erityisasumisen korttelialueeksi AE. Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotusta 2.6.2014 ja ehdotuksen nähtävillä olo on päättynyt 4.9.2014. Nähtävillä olo aikana ei asemakaavan muutosehdotuksesta jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus on 18.11.2013 § 7 hyväksynyt Koisoniitty-hankkeen 14.10.2013 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman ja todennut, että hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Asunnot Oy. Asunnoille ja palvelutiloille haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukivarausta ja avustuksia. Tonttien varaaminen VAV Asunnot Oy:lle on perusteltua, koska erityisryhmien investointiavustusten ja korkotukilainojen haku vuodelle 2015 päättyy 7.10.2014. Koisoniitty-hankkeen rakentaminen voi käynnistyä vuonna 2015, mikäli sen rakentamisen mahdollistava asemakaava tulee voimaan ja ARA myöntää kohteen rahoitukseen investointiavustuksen ja korkotukilainan.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen AE korttelialue on mahdollista jakaa kahdeksi tontiksi, joista toisen rakennusoikeus on 2500 k-m² ja toisen 150 k-m². Asumisen lisäksi alueelle saa sijoittaa sosiaalipalveluja, kokoontumis- ja toimistotiloja, tuotantotiloja sekä harraste- ja opetustiloja. Asuntoja kohteeseen on suunniteltu 40 kappaletta, jonka lisäksi kumppanuustila tarjoaa myös muille käyttäjille kuntoutusta ja elämänhallintaa tukevia toimintoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 26

Yrittäjäpalvelujohtajan esitys:

Päätetään varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja kumppanuustilana toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68053 muodostettavat erityisasumisen tontit AE. Varausehdot ovat seuraavat:



1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja hinnoin.
2. Varaukset ovat voimassa 31.12.2015 saakka.

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén poistui työsuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 92-68-53-5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2016 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Kohteen suunnittelutyö on käynnissä. VAV Asunnot Oy kilpailuttaa kohteen urakan, kun suunnitelmat valmistuvat.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on tehnyt ehdollisen avustusvarauksen tontille 92-68-53-5 rakennettavan erityisryhmien vuokra-asuntojen rakentamiseen, jolle on myös haettu jatkoaikaa ARA:lta.

VAV Asunnot Oy:llä on tarkoitus aloittaa rakentaminen vielä tämän vuoden puolella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 92-68-53-5 varausaikaa 31.12.2016 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on hakenut rakennuslupaa tontille 68053/5. Vantaan kaupunginmuseo on rakennuslupalausunto vaiheessa ilmoittanut, että tontilla 68053/5 on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista museoviraston määräämä arkeologinen tarkkuusinventointi, koska suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama muinaisjäännöskohde.

Tarkkuusininventoinnin tavoitteena on selvittää, sijaitseeko suunnittelualueella edelleen säilyneenä muinaismuistolain rauhoittamia rakenteita tai kerrostumia. Mikäli tarkkuusininventoinnin aikana löydetään muinaisesta asutuksesta kertovia säilyneitä rakenteita tai maakerroksia, tulee nämä tutkia arkeologisin kaivauksin ennen rakentamisen aloittamista. Arkeologinen tarkkuusinventointi voidaan tehdä sulan maan aikana. Yrityspalvelut teettää arkeologinen tarkkuusininventoinnin tontilla 68053/5 ennen kuin se myy tontin VAV Asunnot Oy:lle. Tästä syystä yrityspalvelut esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2017 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2017 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Vantaan kaupunginmuseo suoritti 5.-9.6.2017 arkeologisen tarkkuusinventoinnin Koivuhaan tontilla 68053/5. Tarkkuusinventoinnin tuloksena paikalta löytyi vanhaan kyläasukseen viittaavia kulttuurikerroksia, jonka johdosta kaupunginmuseo suoritti tontilla arkeologiset kaivaukset 11.-15.9.2017. Kaivausten perusteella kaupunginmuseo on todennut, että mahdolliset keskiaikaiset tai 1700-lukua vanhemmat kerrokset ovat tuhoutuneet jo aikaisemmin tontin useiden rakennusvaiheiden aikana. Näin ollen arkeologisten kaivausten loppuraportin myötä kaupunginmuseo on ilmoittanut, että tontti 68053/5 on vapaa rakentamiselle.

Koisoniitty-hankkeen tilaohjelmaa ja hankesuunnitelmaa tullaan tarkentamaan yhteistilojen osalta, jonka jälkeen hankkeelle joudutaan hakemaan uusi rahoituspäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Lisäksi VAV Asunnot Oy joutuu kilpailuttamaan urakan uudestaan suunnitelmien tarkentumisen jälkeen. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2018 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 34**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2018 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2019 asti. Rahoituksen myöntämisen edellytyksenä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on vaatinut merkitykselliseltä osin muutoksia aiempaan hankesuunnitelmaan. Suunnitelmat saatiin valmiiksi kesään 2018 mennessä, ja hankkeelle on elokuussa 2018 haettu muutosrakennuslupaa.

Mikäli hankkeelle myönnetään muutosrakennuslupa, saadaan urakkalaskenta käynnistettyä todennäköisesti vuoden 2019 alussa. Tämän jälkeen urakalle haetaan uusi rahoituspäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2019 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 28**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2019 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2020 asti. VAV Asunnot Oy on kilpailuttanut urakan kesän 2019 aikana mutta kilpailuun ei jätetty yhtään tarjousta. VAV Asunnot Oy on sittemmin pyytänyt asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlta lupaa käynnistää hanke neuvottelumenettelyin suora hankintana. Urakoitsijan puuttumisen vuoksi rakentamista ei voida aloittaa vuoden 2019 aikana, minkä vuoksi Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2020 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 21**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2020 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontin 68053/5 varauksen jatkaminen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

vs. erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen, puh. 050 302 7542
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi