



Keimolanmäen tonttihaun päättäminen kerrostalotontista 22012/1 sekä tontin 22012/1 varaaminen Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantoon / AK

VD/313/10.00.02.00/2019

AK/MH/JL

Esitetään Keimolanmäen tonttihaun päättämistä tuloksettomana sekä varataan tontti 22012/1 Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Kiinteistöt ja asuminen on valmistellut arvottavaksi kerrostaloasumiseen tarkoitetun tontin. Tontti 22012/1 sijaitsee Keimolanmäessä. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 7 500 k-m². Tonttihaun tontin kokonaisrakennusoikeudesta vähintään puolet osoitetaan vapaarahoitteiseen omitusasuntotuotantoon ja loput rakennusoikeudesta on mahdollista toteuttaa osaomistus- tai asumisoikeustuotantona. Tontti on mahdollista jakaa kahdeksi eri tontiksi tonttivarauksen jälkeen.

Tonttihaun tarkoituksena on löytää tontille yksi tai kaksi toteuttajaa, jotka rakentavat tontille/tonteille kohtuuhintaisia vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja mahdollisesti myös osaomistus- tai asumisoikeusasuntoja. Tontin saaja/saajat valitaan arpomalla.

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään tai vuokrataan käypään hintaan. Omistusasumiseen sekä osaomistukseen osoitetut tontit tai tontinosat myydään käypään hintaan 381 €/k-m² eikä niitä myydä tonttirahastoille. Asumisoikeustuotantoon osoitettu tontti myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Autopaikat

Asuintontin 22012/1 autopaikat sijoittuvat omalle tontille ja pysäköintitontille (LPA-tontille) 22012/2. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille tontilla 22012/1 sijaitseville autopaikoille sekä LPA-tontille 22012/2 tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen vähintään 10 % tontin 22012/1 autopaikoista.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Omistus- ja osaomistusasumisen tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka

Luonnonvarojen hupeneminen ja ilmastonmuutos pakottavat yhteiskunnat ympäri maailmaa muuttumaan tehokkaammiksi ja vähäpäästöisemmiksi. Vantaa pyrkii omilla toimenpiteillään hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. Käytännössä hiilineutraaliustavoite tarkoittaa ilmastoa lämmittävien päästöjen vähentämistä 80 % vuoden 1990 tasosta. Loput 20 prosenttia kompensoidaan esimerkiksi rahoittamalla vähähiilisyteen tähtääviä hankkeita muualla.

Tonttihakuohjelmassa pyritään ottamaan huomioon kaupungin hiilineutraalisuustavoite muun muassa niin, että asuinrakennusten tulee olla vähintään B- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Asuntojen kokonaismäärästä



- a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
- b) vähintään 20 % tulee olla kolmioita (nämä asunnot voi myös toteuttaa suurempina asuntoina) ja
- c) vähintään 10 % tulee olla perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Tonttihakuihin osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalue. Tonttihakuihin järjestetään alkuvuodesta 2019.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttihakuihin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tonttihakuihin vaadittiin, että tontin kokonaisrakennusoikeudesta vähintään puolet osoitetaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja loput rakennusoikeudesta on mahdollista toteuttaa osaomistus- tai asumisoikeustuotantona.

Keimolanmäen tonttihakuihin osallistui kaksi rakennuttajaa. Tonttia tarjottiin tonttihakuihin osallistuneille rakennuttajille, siten että tontti olisi jaettu kahteen osaan ja toinen rakennuttaja olisi rakentanut tontille omistusasuntotuotantoa ja toinen asumisoikeustuotantoa. Rakennuttaja, joka olisi rakennuttanut omistusasuntotuotantoa, perui kuitenkin hakemuksensa. Tästä syystä kiinteistöt ja asuminen esittää, että Keimolan tonttihakuihin päätetään tuloksettomana.

Avain Asumisoikeus Oy on ilmoittanut kaupungille, että yhtiö olisi valmis toteuttamaan koko kohteen asumisoikeusasuntotuotantona, koska omistusasuntotuotantoa rakentavaa kumppania ei löytynyt. Yhtiön mukaan alueella on ollut kysyntää asumisoikeusasunnoille ja asunnot toteutettaisiin noin 50 m² keskipinta-alalla, joten kohteeseen syntyisi myös merkittävä määrä perheasuntoja.

Kaupungin kannalta on perusteltavissa, että tontti rakennetaan kerralla valmiiksi, koska ns. käärmetalo toimii korttelin meluesteenä ja alueella on yhteinen pysäköintitalo. Lisäksi tontin rakentaminen kerralla valmiiksi on alueen muiden tonttien rakentamisen kannalta tärkeää ja asumisoikeusasuntotuotanto soveltuu hyvin tontille myös kaupungin näkökulmasta.



Edellä mainittujen seikkojen johdosta esitetään, että tontti varataan kokonaan Avain Asumisoikeus Oy:lle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) päättää Keimolan tonttihakua tuloksettomana.
- b) varata Keimolan korttelin 22012 tontti 1 Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tonttivaraus on voimassa 31.8.2021 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 20112/1 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9177,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi