



Tonttien 23139/1 ja 2 varausaikojen jatkaminen Puu-Kivistöstä osaomistusasunnoille ja asunto-osuuskunnalle / Lakea ja Village Co-Living / AK

VD/1383/10.00.02.00/2019

AK/MH

Esitetään Puu-Kivistöstä tonttien 23139/1 ja 2 ja varausaikojen jatkamista 31.12.2021 saakka.

Kaupunginvaltuusto 24.9.2018 § 12 on hyväksynyt asemakaavan nro 231900 (23 Kivistö / Puu-Kivistö), joka tuli voimaan 12.11.2018. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 850 asukasta.

Korttelin 23139 tonttien 1 ja 2 toteutuksesta on neuvoteltu **Lakean Sydänpuu** hankkeen kanssa (osaomistusasuminen, omaksi-konseptilla) ja **Village Co-Living** rakennuttajayhteisön kanssa (asunto-osuuskuntamallilla toteutettavia asuntoja). Tontit luovutetaan ilman kilpailua, koska tavoitteena on ollut löytää uusia, mielenkiintoisia ratkaisuja ja saada Vantaalle ympäristöystävällisiä ja energiatehokkaita asuinkerrostaloja, jotka myös toteuttavat Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Tontille 23139/1 on suunniteltu toteutettavaksi **Lakean Sydänpuu**-konseptin mukainen puukerrostalo, jossa testataan rakennuksen hiilijalanjäljen laskentaa koko elinkaaren aikana ja se on osa ARAn kehittämishanketta. Kerrostalo rakennetaan tilaelementeistä siten, että kosteat tilat toteutetaan kivi-/betonirakenteisena ja kuivat tilat puurakenteisena. Lisäksi rakennuksen rahoitus- ja hallintamuoto on osaomistusasunto (omaksi-lunastettava vuokra-asunto) LAKEA:n Omaksi -mallilla. Omaksi -mallissa vuokralla asuva voi hankkia vuokra-aikana asuntoa omakseen vuokraan sisällytettävällä maksuosuudella. Lopullinen omaksi lunastus voi tapahtua 20 vuoden kuluttua asunnon valmistumisesta. Lakea selvittää mahdollisuutta saada ARA:lta ns. vihreän rahoituksen käyttämistä kohteessa.

Village Co-Living on suunnitellut tontille 23139/2 rakennettavaksi asunto-osuuskuntamallilla toteutettavan puukerrostalon. Hankkeessa yhdistyvät ainakin seuraavat asiat, joita ei perinteisesti ole yhdistetty toisiinsa:

- ARAn takauslaina
- asunto-osuuskunta
- Village Co-Living yhteisöasuminen

Osuuskuntamalleja on monenlaisia, joten yksityiskohdat vaihtelevat mallin mukaan. Asunto-osuuskunta on perinteisen omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto. Osuuskuntamallin tarkoituksena on yleensä omistaa ja hallita asuinrakennusta tai -rakennuksia jäsentensä asumisen edistämiseksi. Asunto-osuuskunnat ovat kiinteistöjen omistajia, hallinnoijia ja vuokraajia. Asukkaat puolestaan ovat osuuskunnan jäseniä, joilla on oikeus osallistua osuuskunnan päätöksentekoon ja toimintaan. Keskeistä on, että asunto-osuuskunta on ulkopuoliselle omistajataholle voittoa tavoittelematon. Tämä tarkoittaa sitä, että toiminnan mahdollinen ylijäämä jaetaan osuuskunnan jäsenille ja/tai investoidaan toiminnan kehittämiseen. Asukas hyötyy siis asumisen aikana, eikä esimerkiksi kertaluontoisesti vasta asunnosta luovuttaessa. Asunto-osuuskunnissa sovelletaan osuuskuntalakia ja pääosin asukkaiden oikeudellinen turva määritellään osuuskunnan sisäisillä sopimuksilla. Osuuskunnat pyrkivät täyttämään puuttuvaa lainsäädäntöä luomalla kattavia sopimuksia osuuskunnan sisällä. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa kaikilla asunto-osuuskunnilla on erilaiset sopimukset ja toimintamallit.



Village Co-Living kehittämä asunto-osuusmalli muodostuu kahdesta osuuskunnasta. Rakennuttamisen ammattilaisista muodostuva ryhmä omistaa kehittäjäosuuskunnan ja sen rooli on kohtuuhintaisen kohteen ammattimainen kehittäminen asukasosuus-kunnalle yhdessä asukasosuuskunnan kanssa. Asukasosuuskunta muodostuu kohteen asukkaista (asukasosuuskunnan jäsenistä), jotka haluavat osallistua hankkeen kehittämiseen, päätöksentekoon sekä mahdollisesti harjoittaa liiketoimintaa kohteessa ja ovat valmiita sijoittamaan kohteeseen (osuuskuntamaksu).

Alustavan suunnitelman mukaan kehittäjäosuuskunta vuokraa tontin kaupungilta ja rakennuttaa asuinrakennuksen omistukseensa. Kehittäjäosuuskunta vuokraa asuinrakennuksen asukasosuuskunnalle kohtuuhintaisella pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kehittäjäosuuskunnan perusajatuksena on tarjota kohtuuhintaista vuokra-asumista asukasosuuskunnan jäsenille.

Lakealle varattavaksi esitettävän tontin 23139/1 rakennusoikeus on 2 100 k-m² ja **Village Co-Livingille** varattavaksi esitettävän tontin 23139/2 rakennusoikeus on 2 410 k-m². Tontit 23139/1 ja 2 ovat asemakaavassa osoitettu asuintalojen korttelialueeksi A.

Tonttien 23139/1 ja 2 autopaikat tulevat sijoittumaan LPA-tontille 23140/1 rakennettavaan pysäköntilaitokseen.

Varattavilla tonteilla huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Varattaville tonteille on rakennettava vähintään B-energialuokan asuinrakennukset.

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään tai vuokrataan käypään hintaan. Tonttien käypä yksikköhinta on 550 €/k-m² perustuen alueella tehtyihin kauppoihin. Hinta on voimassa 30.6.2020 saakka. Tonttien vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

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 5.3.2018 § 18 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) tonttien 23139/1 ja 2 toteuttajia ei kilpailuteta
- b) varataan Lakea Oy:lle osaomistusasuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23139 tontti 1



- c) varataan Village Co-Living Oy:lle asunto-osuuskuntamallilla toteutettavaan asuntotuotantoon Kivistön korttelin 23139 tontti 2.
- d) tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassaolevien asuntotonttien luovutusperiaatteiden, -ehtojen ja -hintojen.
- e) tonteille on rakennettava puukerrostalot
- f) tonteille on rakennettava vähintään B-energialuokan asuinrakennukset
- g) varauksen saajan tulee esittää kaupungille hyväksyttäväksi laskelmat tontille toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta ja osuuskuntien säännöt sekä osuuskuntien väliset vuokrasopimukset ja muut niihin liittyvät sopimukset ennen tontin ostamista tai vuokraamista kaupungilta
- h) tonttien 23139/1 ja 2 varaukset ovat voimassa 30.6.2020 saakka

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tonttien 23139/1 ja 2 varaamisen jälkeen Puu-Kivistön asemakaava-alueelta sekä viereiseltä Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueelta löytyi erittäin uhanalaiseksi luokiteltuja lahopaviosammaleiintymiä, joiden takia muun muassa Puu-Kivistön asemakaava-alueen kunnallistekniikan rakentamista ei ole voitu aloittaa suunnitellun aikataulun mukaisesti.

Lahokaviosammaleiintymien jälkeen kaupunki haki elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY:ltä) Puu-Kivistön alueelta lahopaviosammaleiintymien siirtolupaa, josta luonnonsuojeluliitto valitti Helsingin hallinto-oikeuteen. Asia on edelleen hallinto-oikeudessa käsiteltävänä.

Koska tonttien 23139/1 ja 2 varausajat päättyvät 30.6.2020 toimijoista riippumattomista syistä, on tarkoituksenmukaista jatkaa tonttivarauksia 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 14. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on päätösvaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että jatketaan tonttien 23139/1 ja 2 varausaikaa 31.12.2021 saakka muiden varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- kartta tonteista 23139/1 ja 2 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi