



Kivistön tonttien 23151/4 ja 5 varausajan jatkaminen / YIT Rakennus Oy / AK

VD/3548/10.00.02.00/2017

AK/MH

Esitetään Kivistön tontin 23151/4 varausajan jatkamista 30.6.2021 saakka ja tontin 23151/5 varausajan jatkamista 31.12.2021 saakka sekä autopaikan vastikkeiden perimistä YIT Rakennus Oy:tä.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tavoitteena on luoda Kivistön keskustaan omaleimainen yhteisöllinen asuinkortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä virikkeellinen urbaani kaupunkiympäristö. Kilpailuohjelmassa haetaan korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja esimerkiksi yhteisökäyttöiseen asukastilaan ja yhteiselle korttelipihalle.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on suunnattu kilpailijaryhmille, joissa on mukana vähintään kaksi nimettyä rakennuttajaa. Kilpailuun osallistuvien tulee laatia kilpailuohjelmassa vaaditut suunnitelmat. Kilpailu ratkaistaan ehdotusten kokonaisidean, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Kaupunki tulee kilpailuohjelmassa pidättämään oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin kilpailuehdotuksiin tai hylätä kaikki kilpailuehdotukset. Kilpailuehdotuksessa voi myös ehdottaa kilpailutontin jakamista useammaksi tontiksi.

Kilpailutontti sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella korttelissa 23151. Kortteliin 23151 on vireillä tonttijaon muutos ja kilpailu koskee tulevaa tonttia 23151/3. Korttelin pohjoisosan tulevalle tontille 23151/2 tullaan rakentamaan lyhyen korkotuen vuokra-asuntokohde. Kaupunginvaltuusto 16.11.2015 § 11 on hyväksynyt asemakaavan nro 231800 (Kivistön keskusta-asuminen 5), joka tuli voimaan 1.2.2017. Voimassa olevassa asemakaavassa kilpailutontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeus on 11 730 k-m². Tontin autopaikat sijoittuvat erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen tontille 23152/2.

Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeudesta noin puolet osoitetaan valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (pääosin pitkä korkotuki) ja noin puolet vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Omistusasunnoista korkeintaan 30 % saa myydä institutionaalisille sijoittajille.

Omistusasumiseen osoitetut tontit tai tontinosat myydään kiinteään hintaan 550/k-m² eikä niitä myydä tonttirahastoille. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit tai tontinosat myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Kilpailun järjestelyistä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Alustava kilpailuaika on 29.5. - 29.9.2017. Kilpailu toteutetaan avoimena kilpailuna ja kilpailuehdotukset arvioi virkamiehistä koostuva arviointiryhmä. Lopulliset tontinluovutus päätökset tekee kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 20

Yrityspalvelujohtaja vs.:n esitys:

Päätetään, että kaupunki järjestää esittelyosan mukaisen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 29.5.-29.9.2017.

Kilpailusta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla, mediatiedotteella sekä alan toimijoille sähköpostijakelulla.

Kilpailuehdotuksia saatiin kilpailun määräaikaan mennessä yhteensä yhdeksän kappaletta.

Kilpailuehdotukset sisälsivät kilpailuohjelmassa vaaditut nimimerkkikuoret ja hankesuunnitelmakuoret, joten kaikki ehdotukset hyväksyttiin mukaan kilpailuohjelman mukaiseen arviointiin.

Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja. Arviointiryhmään kuului maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan edustajia sekä sosiaali- ja terveystoimen edustaja. Kilpailuehdotusten arviointi keskittyi neljään osatekijään: yhteisöllisyyden ideaan ja ratkaisuihin, suunnitelman toiminnallisuuteen, asumismuotojen monipuolisuuteen ja asuntojen huoneistotyyppijakaumaan sekä Kivistön kaupunkikuvallisten tavoitteiden ja taiteen konseptin toteuttamisedellytyksiin.

Kilpailuehdotusten arviointi suoritettiin hankesuunnitelmakuoren sisältämän aineiston pohjalta. Kilpailuehdotusten arvioinnin ja voittajan valinnan jälkeen avattiin rakennuttajien tiedot sisältäneet nimimerkkikuoret ja kilpailuryhmien tiedot yhdistettiin kilpailuehdotukseen. Kaikille kilpailuun osallistuneille kilpailuryhmille tullaan lähettämään lyhyt palaute kilpailuehdotuksista.

Kilpailuun osallistuivat seuraavat kilpailuehdotukset ja kilpailuryhmät:

1. Juttupa: Rakennusliike Lapti Oy ja TA-Rakennuttaja Oy
2. Kivistön Saunapolku - Convivialità: Fira Oy ja Settlementtiasunnot Oy
3. Korttelikylä: YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö
4. Korundi: COR-Group/Health City Finland Oy ja Arttuasunnot Oy
5. Kymmenen tikkua laudalla: Bonava Suomi Oy, Avain Yhtiöt Oy ja Validia Asuminen – Invalidiliiton Asumispalvelut Oy
6. Mitä kuuluu?: T2H Rakennus Oy ja A-Kruunu Oy
7. Mosaiikki: SRV Rakennus Oy ja TA-Rakennuttaja Oy
8. Piiri: Lujatalo Oy ja Sisco Oy
9. Yhteistuumin: Suomen Asuntokehitys Oy, VRP Etelä-Suomi Oy ja Y-Säätiö/Kiinteistö Oy M2-Kodit

Arviointiryhmä valitsi parhaaksi ehdotukseksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä ”Korttelikylä”, jonka rakennuttajina toimivat YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö. Voittaja valittiin kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Arviointiryhmän arvioinnin mukaan kilpailuehdotus Korttelikylässä yhteisöllisyyden konsepti on toteutuskelpoinen ja pitkälle mietitty. Yhteisöllisyyttä tuetaan asukkaiden osallistavalla suunnittelulla ja yhteisellä taideprojektilla. Korttelikylän asuntovaihtoehdot ovat monipuolisia, ja huoneistomuoto- ja hallintajakauma täyttävät kilpailuohjelman vaatimukset. Yhteisöllinen toiminta keskittyy luontevasti hyvin suunnitellulle toiminnalliselle korttelipihalle ja asukastiloihin.

Kilpailutontti 23151/3 on mahdollista jakaa useammaksi tontiksi. Omistusasumiseen osoitetut tontit tai tontinosat myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille kiinteään hintaan 550 euroa/k-m2. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit tai tontinosat myydään luovutushetkellä voimassa



olevalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla (vuonna 2017 ARA-hinta on 388 euroa/k-m2).

Kilpailutontin 23151/3 asukaspysäköinti on ratkaistu keskitetysti LPA-tontille 23152/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Lujatalo Oy:n perustama Kiinteistö Oy ja korttelien 23150-23153 AK-tonttien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä. Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeuden 11 730 k-m2 mukaisesti autopaikkoja tulee olemaan yhteensä 90. Alustavan aikataulun mukaan pysäköintilaitos on valmis kesällä 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 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi YIT Rakennus Oy:n ja Asuntosäätiön kilpailuehdotus Korttelikylä.
- b) varata Kivistön tontti 23151/3 YIT Rakennus Oy:lle ja Asuntosäätiölle. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.
- c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalue käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulleiden kilpailuryhmien kanssa, mikäli kilpailun voittaja päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö ovat hakeneet tontin 23151/3 varausajan jatkamista, koska Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu on vienyt oletettua enemmän aikaa kuin alun perin oli arvioitu. Suunnitelmia on esitelty kaupungin viranomaisille. Viimeisimpien keskustelujen perusteella suunnittelun periaatteita on tietyiltä osin vielä tarpeen tarkentaa. Suunnitelmien päivitys ja korttelin voittaneen kilpailuehdotuksen tarkoituksenmukaisen toteutuksen varmistaminen vaatii täten lisää aikaa. Molempien hanketta on koko ajan aktiivisesti edistetty sekä KIAS:n että rakennusvalvonnan kanssa.

Edellä mainituista syistä johtuen on tarkoituksenmukaista jatkaa tontin varausaikaa 31.9.2019 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 31

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa tontin 23151/3 varausaikaa 31.9.2019 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kilpailutontti 23151/3 on jaettu kolmeksi eri tontiksi, joista kaksi on varattu YIT:lle (tontit 23151/4 ja 5) ja yksi Asuntosäätiölle (tontti 23151/6). **Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy** on nyt käynnistämässä asumisoikeuskohdetta Kivistössä tontille 23151/6.

YIT Rakennus Oy on hakenut tonttien 23151/4 ja 5 varausaikojen jatkamista, koska YIT:lle on Kivistössä toinen hanke rakenteilla ja Kivistön asuntomarkkinoilla on paljon myymättömiä asuntoja.

Tonttien 23151/4 ja 5 autopaikat 64 kpl sijoittuvat LPA -tontille 23152/ 2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. Kaupunki on joutunut rahoittamaan etupainotteisesti autopaikkojen rakentamista. Tästä syystä kaupungille aiheutuu ylimääräisiä kustannuksia tonttivarauksen jatkoista. Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut YIT:n kanssa siitä, että YIT maksaa kaupungille rakentamisen aloituksen siirtymisestä johtuvia autopaikkojen (64 kpl) yhtiövastikkeet.

Edellä mainituitten syitten takia on tarkoituksenmukaista jatkaa tontin 23151/4 varausaikaa 30.6.2020 saakka ja tontin 23151/5 varausaikaa 31.12.2020 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa tontin 23151/4 varausaikaa 30.6.2020 saakka ja tontin 23151/5 varausaikaa 31.12.2020 saakka
- b) periä 64 autopaikan osalta yhtiövastikkeet YIT Rakennus Oy:tä

Käsittely:

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

Kiinteistöjohtajan esityksestä tehtiin päätöksen esittelyosaan seuraava korjaus: Esittelytekstissä todetaan, että Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy on nyt käynnistämässä asumisoikeuskohdetta Kivistössä tontille 23151/6. Oikea toteamus on, että Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy on nyt käynnistämässä valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantokohdetta Kivistössä tontille 23151/6.

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

YIT Rakennus Oy on hakenut tonttien 23151/4 ja 5 varausaikojen jatkamista vuodella, koska YIT:lla on Kivistössä toinen hanke ennakkomarkkinoinnissa, joka lähtisi rakenteille ennen tontteja 23151/4 ja 5.

YIT on vastannut tonttien 23151/4 ja 5 pysäköintipaikkojen (64 kpl) ylläpitokustannuksista suunnitteluvarausaikana, joten jo rakennettujen autopaikkojen ylläpitokustannuksista ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



Edellä mainituitten syitten takia on tarkoituksenmukaista jatkaa tontin 23151/4 varausaikaa 30.6.2021 saakka ja 5 varausaikaa 31.12.2021 saakka.

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 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa tontin 23151/4 varausaikaa 30.6.2021 saakka ja tontin 23151/5 varausaikaa 31.12.2021 saakka
- b) periä 64 autopaikan osalta yhtiövastikkeet YIT Rakennus Oy:tä

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tonteista 23151/4 ja 5 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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