



Tonttivarauksien jatko Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontteihin 1 ja 2 / SRV Rakennus Oy / AK

VD/7705/10.00.02.00/2016

HP/AK/GK

Kaupunginhallitus päätti varata 10.10.2017 § 20 korttelin 23184 tontin 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen SRV Rakennus Oy:lle Kivistön koulun alueen kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. SRV Rakennus Oy on kolme kertaa järjestänyt korttelin 23184 tontin 2 ennakkomarkkinoinnin, mutta varauksia on tehty toistaiseksi liian vähän. Yhtiö anoo tonttien 1 ja 2 tonttivarauksien jatkamista yhdellä vuodella 30.6.2022 asti.

Kaupunki järjesti Kivistön koulun asemakaava-alueella (231 600) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailu käsitti kahden korttelin asuntotonttien suunnittelua ja rakentamista. Kilpailualue oli jaettu kolmeen osaan.

Kilpailun teemana oli edullista laatua asumiseen. Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin laadullisin perustein (kaupunkikuva, rakennuskonsepti ja asunnot) ja ehdotuksista kahdesta laadullisesti parhaimmasta valittiin asuntojen myyntihinnaltaan edullisin tarjous. Laadullisin perustein jatkoon valittiin kohteesta 1 (korttelin 23184 tontit 1 ja 2) kaksi ehdotusta.

Jatkoon valittujen kahden ehdotuksen vertailuhinnat vaihtelivat huomattavasti. Vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kohteessa 1 korttelissa 23184 tonteilla 1 ja 2 oli Koralli-ehdotus (4550 €/asm²) keskimäärin 225 €/asm² edullisempi kuin Uniikki-ehdotus (4750-4800 €/asm²).

Kilpailun tulokset julkaistiin syksyllä 2017. SRV Rakennus Oy voitti Koralli-ehdotuksellaan korttelin 23184 tontit 1 ja 2. Kaupunginhallitus päätti varata nämä tontit 10.10.2017 § 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen SRV Rakennus Oy:lle. Tonttivaraukset ovat voimassa 30.6.2019 asti. Näiden tonttien hinnat ovat kilpailuohjelman mukaisesti 530 €/k-m².

Kilpailua jatkettiin asuinrakennusten kilpailujen voittajien kesken pysäköintitalon suunnittelulla kortteliin 23185. Se pidettiin joulukuussa 2017 – huhtikuussa 2018. Kaupunki oli päättänyt, että väestönsuojat sijoitetaan pysäköintitaloon, ei siis asuinrakennuksiin. Tällöin kilpailijat eivät olleet tehneet tarpeetonta työtä asuinrakennusten suunnittelussa. Tavoitteena oli alun perin ollut, että väestönsuojista olisi saatu helpotus sisäasiainministeriöltä. Kaupunki joutui määrittelemään tarkennetut tilatarpeet pysäköintitalolle niin, että alueellinen väestönsuojavelvoite täyttyy.

Kilpailutuomaristo valitsi 21.6.2018 kahdesta ehdotuksesta Caravelle 1 -ehdotuksen, koska se oli ainoa, joka täytti kilpailuohjelman vaatimukset. Ehdotukseen sisältyi optiovaihtoehto, joka mahdollistaisi lisäkerroksen rakentamisen kaupungin käyttöön. Caravelle 1:n perusratkaisun hinta (245 autopaikkaa) oli 7 498 000 €, 30 604 €/autopaikka (alv 0 %) ja optioratkaisun hinta (331 autopaikkaa) oli 8 391 000 €, 25 350 €/autopaikka (alv 0 %). Kilpailutuomariston kokouksessa todettiin, että kaupungilla ei ole tällä hetkellä mahdollisuuksia option käyttämiseen.

Pysäköintipaikan hinta oli kilpailuehdotuksessa jaettu asuntojen m²-hintaan ja pysäköintipaikan hintaan kohdistuviin osuuksiin. Caravelle 1 perusratkaisun asuntojen m²-hintaan kohdistuva osuus oli 10 722 € (alv 0 %) ja pysäköintipaikan hintaan kohdistuva osuus 19 882 € (alv 0 %). Asuntojen hintaan kohdistuivat pysäköintitalossa olevat asumista palvelevat tilat kuten väestönsuoja ja eräät aputilat.



SRV Rakennus Oy on lähettänyt 2.11.2018 kaupungille kirjeen, jossa yhtiö pyytää tarkistamaan kilpailussa voittamien asuntojen alkuperäisiä keskimääräisiä myyntihintojaan kilpailuohjelma 6.3.2 kohdan mukaisesti tontin 2 osalta ja jatkamaan tonttivarauksiaan 30.6.2019 asti. Yhtiö on täydentänyt kirjettään 7.1.2019 indeksitarkistuksen osalta. SRV Rakennus Oy on jättänyt korttelin 23184 tontista 2 rakennuslupahakemuksen 28.12.2018, ja yhtiö tarvitsee tietoa keskimääräisistä myyntihinnoista kohteen ennakkomarkkinointia varten.

SRV Rakennus Oy tutki kilpailun aikana yhden kerroksen (6. kerroksen ratkaisu) korotuksen vaikutukset asuntojen hintaan, ja kerroksen korotuksen alentava vaikutus hintaan on -125,00 €/htm².

Pysäköintitalon asuntojen hintoja nostava vaikutus on +216,47 €/htm². Nostava vaikutus syntyy pysäköintiratkaisusta, pysäköintitalon väestönsuojatiloista ja aputiloista, jotka tavallisesti ovat asuinkerrostaloissa.

Kilpailussa hintatarjous piti tehdä heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksitasoon (2015=100) sidottuna. Heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksi on ollut 100,48. Marraskuun 2018 indeksi on 105,7. Hintaindeksin nousun vaikutus hintaan on siten 104,57 % eli +212,03 €/htm². Joulukuun 2018 hintaindeksiä ei ole vielä julkaistu, joten SRV Rakennus Oy:n esittämä peruste on asiallinen.

Näiden hinnan tarkistusten jälkeen tontin 2 lopulliseksi keskimääräiseksi myyntihinnaksi muodostuu 4853,50 €/htm².

Kaupunginhallitus on tehnyt 10.10.2017 § 20 Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tulosten pohjalta päätöksen tonttivarauksista, joiden eräänä osana oli korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 varaaminen SRV Rakennus Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Päätös koski niin tonttivarauksia kuin kilpailuehdotuksen mukaisia asuntojen keskimääräisiä myyntihintoja. Kaupunginhallitus ratkaisee tällöin myös tonttivarauksen jatkamisen ja kilpailuehdotuksen mukaisen asuntojen keskimääräisen myyntihinnan tarkistuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki hyväksyy korttelin 23184 tontin 2 keskimääräiseksi myyntihinnaksi 4853,50 €/htm²,
- b) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 1 tonttivarauksia 30.6.2020 asti,
- c) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
- d) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.1.2019 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:



Päätetään, että

- a) kaupunki hyväksyy korttelin 23184 tontin 2 keskimääräiseksi myyntihinnaksi 4853,50 €/htm²,
- b) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 1 tonttivarausta 30.6.2020 asti,
- c) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
- d) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

SRV Rakennus Oy:lla on tonttivaraus kortteliin 23184 tonttiin 2. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2019 asti. Tontille myönnettiin rakennuslupa 7.3.2019. SRV Rakennus on lähettänyt 27.5.2019 kaupungille kirjeen, jossa yhtiö toteaa, että kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin kilpailun ja sitä seuranneiden päätösten mukaisella keskineliöhinnalla helmikuussa 2019, ennakkomarkkinointi lopetettiin toukokuussa alussa 2019 vaimean kysyntätilanteen vuoksi. Kohteen 99 asunnosta seitsemän varattiin ennakkomarkkinoinnin aikana. SRV Rakennus Oy hakee tontin 2 tonttivarauksen jatkamista markkinatilanteen rauhoittamisen ja hankkeen aloittamisen mahdollistamien keinojen löytämiseksi yhdellä vuodella 30.6.2020 saakka. Tällöin korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 varausajat päättyisivät samaan aikaan.

Kivistön keskustassa on tänä vuonna valmistunut tai valmistumassa yli 700 asuntoa, ensi vuonna odotetaan valmistuvan noin 1400 asuntoa. Tarjontaa Kivistössä on juuri nyt erittäin paljon, mikä varmasti on heikentänyt uusien asuntojen kysyntää. Tilanne rauhoittunee, kun Kivistön keskustan Topaasiaukion ympäristön asuntorakennushankkeet valmistuvat ja kun saadaan kauppakeskuksen toimijoilta virallinen tieto kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen rakentamisen alkamisesta. Tämän takia korttelin 23184 tontin 2 varausajan jatkamiselle on perusteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 12

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 2 tonttivarausta 30.6.2020 asti,
- b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
- c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontin muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes SRV Rakennus Oy ostaa tontin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 2 tonttivaraukseen 30.6.2020 asti,
- b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
- c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontin muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes SRV Rakennus Oy ostaa tontin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

SRV Rakennus Oy on lähettänyt kaupungille kirjeen 28.4.2020, jossa selostetaan tonttien suunnittelutilannetta ja ennakkomarkkinoinnin tulosta, jonka johdosta yritys hakee jatkoa tonttivaraukselleen. Tonttivaraukset ovat nyt voimassa 30.6.2020 asti.

SRV Rakennus Oy:llä on 7.3.2019 myönnetty rakennuslupa As Oy Vantaan Meritähdelle, joka koskee korttelin 23184 tonttia 2. Kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin helmikuussa 2019 ja lopetettiin toukokuun 2019 alussa vaimean kysynnän vuoksi. Kohteen 99 asunnosta varattiin vain seitsemän asuntoa ennakkomarkkinoinnin aikana. Kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin uudelleen 13.1.2020 ja 28.4.2020 mennessä kohteesta oli varattu 13 asuntoa. Ennakkomarkkinointi on päätetty lopettaa jälleen vaimean kysynnän vuoksi. Yhtiö toteaa, että koronaepidemiolla on ollut negatiivisia vaikutuksia kysyntään ja että koronan yhteiskunnalliset ja kansantaloudelliset pitkän aikavälin vaikutukset ovat vielä kaikille epäselviä.

SRV Rakennus Oy hakee korttelin 23184 tonteille 1 ja 2 tonttivarauksen jatkamista 31.12.2021. Yhtiö hakee tonttivarauksille jatkoa markkinatilanteen rauhoittamisen ja hankkeen aloittamisen mahdollistamien keinojen löytämiseksi.

Kivistön entisen koulun alueella järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun talvella 2016-kevällä 2017. Kilpailu käsitti kahden korttelin asuntotonttien suunnittelua ja rakentamista. SRV Rakennus voitti yhden kolmesta kohteesta. Toisen kohteen (kortteli 23184 tontti 3 ja kortteli 23186 tontti 3) voitti Fira Oy. Näiden tonttien varaukset päättyvät 30.6.2021. Kolmannen kohteen (kortteli 23186 tontit 1, 2 ja 4) voitti OP Asuntorahasto I Ky, joka kuitenkin luopui varauksistaan. Varaukset siirrettiin kilpailussa kohteessa toiseksi tulleelle Fira Oy:lle. Näiden tonttien varaukset päättyvät 30.9.2020.

Kilpailun jälkeen on toistaiseksi ainoastaan SRV Rakennus Oy hakenut rakennuslupaa ja tehnyt jo kahdesti ennakkomarkkinointia. Tällä perusteella yhtiöllä on asialliset perusteet tonttivarauksen jatkamiselle. Eräänä syynä huonoon markkinointitulokseen on varmasti ollut kaupallisten palvelujen puute Kivistössä, ja Kivistön kauppakeskuksen tarve on tullut esille useissa keskusteluissa toimijoiden kanssa.

Kivistön entisellä koulun alueella on kuitenkin syytä pohtia kokonaisuudessaan alueen varausten jatkamista ja niiden perusteita, kun Fira Oy:n tonttivaraukset toisessa kohteessa päättyvät 30.6.2021. Tämän jälkeen on mahdollista arvioida kilpailualueen tonttivarauksen ehtoja uudelleen tai laittaa tontit kokonaan uuteen kilpailutukseen. Tämän takia SRV Rakennus Oy:lle on perusteita jatkaa tonttivarauksia



30.6.2021 asti ja toivoo, että markkinatilanne muuttuu tulevana talvena ja yhtiö onnistuisi ennakkomarkkinoissa.

Vuoden 2020 alussa voimaan tulleen hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 20 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. tonttivarauksista silloin, kun kaupunkisuunnittelulautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrausta. Kohdan 8 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. asuntotonttien myymisestä silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen tonttivarauksen jatkamisesta päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 tonttivarauksia 30.6.2021 asti.
- b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
- c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontit muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes SRV Rakennus Oy ostaa tontit.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

SRV Rakennus Oy on lähettänyt kaupungille kirjeen 9.4.2021. Kirjeessä selostetaan tonttien suunnittelutilannetta ja ennakkomarkkinoinnin tulosta, jonka johdosta yritys hakee jatkoa tonttivarauksilleen. Tonttivaraukset ovat nyt voimassa 30.6.2021 asti.

Korttelin 23184 tontista 2 on aloitettu kolmannen kerran ennakkomarkkinointi 5.2.2021. Kohteen 99 asunnosta on varattu 22 asuntoa 9.4.2021 mennessä. Ennakkomarkkinointi päättyi huhtikuun 2021 lopussa, koska hiukan nousseesta mutta riittämättömästä kysynnästä johtuen asuntokohdetta ei kannata aloittaa. Varusasteen tulisi olla noin 50 %, ennen kuin kohdetta on mahdollista toteuttaa.

Kohteessa on merkittävä määrä perheasuntoja ja lisäksi asuntojen yhdistämismahdollisuuksia. Varaustilanne oli 9.4.2021 asuntotyypeittäin seuraava: 1h 10 kpl, 2h 6 kpl, 3h 1 kpl ja 4h 5 kpl.

Alkuvuodesta 2021 Vantaan kaupunki ja Lehtotilat Oy ovat sopineet palvelukeskittymän rakentamisesta. Palvelukeskittymän rakentamisen myötä asuntojen kysyntä ja markkina ennakoidaan piristyvän odotettujen palvelujen saavuttua alueelle. Kun vuotta 2021 verrataan edellisiin vuosiin, varusaste on vuosittain noussut muttei kuitenkaan riittävästi kohteen aloittamiseksi. Yhtiö arvioi, että asuntojen kysyntä alueella kiihtyy tulevina vuosina palvelujen ja infran kehittymisen myötä.



Rakentamisen aloittamiseen riittämättömän varaustilanteen vuoksi SRV Rakennus Oy hakee tonttivarauksilleen jatkoa edellä esitettyjen perusteluiden mukaisesti niin, että korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 tonttivarauksia jatkettaisiin 30.6.2022 saakka.

Kivistön palvelukeskittymän toteuttaminen ei ole vielä heijastunut asuntojen kysyntään Kivistössä. Maarakennustyöt eivät ole vielä alkaneet. Palvelukeskittymän rakennuslupa on myönnetty 20.4.2021. Palvelukeskittymä vaikutus asuntojen kysyntään odottaa konkreettisia toimia kuten rakentamisen käynnistymisen maastossa ennen kuin asunnon hakijoiden luottamus keskustan kehittymiseen syntyy. Ensi talvena palvelukeskittymän rakentamisen pitäisi olla pitkällä käynnissä ja Vantaankoskentie pitäisi olla avattu liikenteelle uuden katulinjauksen mukaisesti. Tämän jälkeen toivottavasti asukkaiden usko Kivistön keskuksen kehittymiseen on lisääntynyt niin paljon, että myös omistusasuntojen kysyntä kasvaa.

Fira Oy on ilmoittanut, että se on aloittamassa Kivistön koulun alueella vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tänä syksynä, kunhan tarvittavat ARA:n rahoituspäätökset saadaan, joten tämänkin osalta usko Kivistön koulun alueen kehittymiseen lisääntyy.

SRV Rakennus Oy on esittänyt riittävät perusteet tonttivarauksiensa jatkamiselle, ja yhtiö on tehnyt työtä ennakkomarkkinoinnin eteen, joten rakentamisen viivästyminen voidaan katsoa johtuvan Kivistön keskuksen kehittymättömyydestä. Tilanteen pitäisi olla tältä osin muuttunut vuoden kuluttua, joten tonttivarauksia on syytä jatkaa.

Vuoden 2021 alussa voimaan tulleen hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 19 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. tonttivarauksista silloin, kun kaupunkisuunnittelulautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrausta. Kohdan 8 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. asuntotonttien myymisestä silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen tonttivarauksen jatkamisesta päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 tonttivarauksia 30.6.2022 asti.
- b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa,
- c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen, ja
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontit muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes SRV Rakennus Oy ostaa tontit.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- SRV Rakennus Oy:n kirje 9.4.2021 / henkilötiedot peitetty

Täytäntöönpano:

Kiinteistöt ja tilat



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi