



Tontin varaaminen Keimolanmäen korttelista 22014 / Avain Asumisoikeus Oy ja Lakea Oy / LM-H

VD/6883/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Keimolanmäen asuntoalueen rakentaminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2015 ja alueella on rakenteilla kaikkiaan 485 asuntoa, jotka valmistuvat vuoden 2016 aikana. Ensimmäiset kohteet painottuvat asumisoikeus ja eri tyyppisiin vuokra-asuntoihin (vapaarahoitteinen, ARA ja takauslaina), koska alueen rakentumisen kannalta oli tärkeää saada ns. käärmatalo rakenteille saman aikaisesti. Käärmatalo toimii melusuojauksena Hämeenlinnan väylää vasten ja sen toteutuminen on edellytyksenä eteläosan muulle asuntorakentamiselle. Alueen sosiaalisen eheyden kannalta on tärkeää käynnistää alueella myös omistukseen ja osaomistukseen perustuvaa tuotantoa.

SRV Rakennus Oy omistaa yhdessä kaupungin kanssa Keimolan korttelin 22014. Kortteli muodostaa kokonaisuuden yhteisine piha-alueineen ja sen pysäköinti on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 22016/1 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteli 22014 olisi tärkeää saada rakenteille samanaikaisesti, jolloin yhteiset pysäköinti- ja pihajärjestelyt on helpointa hoitaa. Korttelin rakentaminen voisi käynnistyä keväällä 2016.

SRV on suunnitellut omistamansa tontin 22014/2 toteuttamista vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontin rakennusoikeus on 5500 k-m². Kaupunki omistaa korttelin 22014 tontin 1, jonka rakennusoikeus on 9500 k-m². Ko. tontti on sen suuren rakennusoikeuden vuoksi syytä jakaa kahdeksi hankkeeksi joka tonttijakoa muuttamalla tai hallinnanjakosopimuksella. Hankkeiden koko tarkentuu suunnittelun edetessä.

SRV:n omistusasuntokohteen lisäksi kortteliin voitaisiin toteuttaa osaomistus- ja asumisoikeustuotantoa. Yrityspalvelut on neuvotellut Lakea Oy:n kanssa yhtiön kehittämän ”Omaksi” osaomistusmallin toteuttamisesta Keimolanmäessä. Kohde olisi ensimmäinen Lakean Omaksi-kohde pääkaupunkiseudulla. Valmiita Omaksi-kohteita on Oulussa, Vaasassa, Kuopiossa ja Jyväskylässä ja toteutusvaiheessa on kohteet Seinäjoen asuntomessualueella sekä Vihdissä ja Riihimäellä.

Hanke toteutetaan valtion takauslainalla ja asunnon ostaja maksaa 7 %:n varausmaksun ja saa oikeuden asumiseen sekä myöhempään osakkeiden lunastukseen. Asukas maksaa vastikkeen ja hoitokulujen yhteydessä pääomavuokraa, joka kasvattaa asukkaan omistusosuutta 20 vuodessa 70 %:iin. Loput 30 % asukas voi lunastaa itselleen alkuperäistä kauppahintaa vastaavaan hintaan. Asunnon voi myös vuokrata eteenpäin tai myydä osuutensa toiselle. Osa Keimolan korttelin 22014 tontista 1 esitetään varattavaksi Lakea Oy:lle Omaksi-kohteen toteuttamiseksi.

Omistus- ja osaomistusasuntojen lisäksi korttelin monipuolisuutta lisäävät asumisoikeusasunnot. Yrityspalvelut on tiedustellut neljältä asumisoikeusasuntoja omistavalta ja rakennuttavalta toimijalta kirjallisesti kiinnostusta Keimolanmäkeen. Kiinnostuksensa ilmaisivat Avain Asumisoikeus Oy ja TA-Asumisoikeus Oy. Yrityspalvelut esittää osaa korttelin 22014 tontista 1 varattavaksi Avain Asumisoikeus Oy:lle, koska TA-Asumisoikeus Oy:llä on jo yksi 73 asuntoinen kohde rakenteilla Keimolanmäen alueella. Avain Asumisoikeudelle ja Lakealle varattavan rakennusoikeuden määrä tarkentuu suunnittelun edetessä. Molemmille toimijoille voidaan varata noin 4000 - 5000 k-m² riippuen toimijan omista toiveista varauksen laajuuden suhteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään,

- a) että kaupunki ei kilpailuta Keimolan korttelin 22014 tontin 1 toteuttajia,
- b) varata Lakea Oy:lle Omaksi -osaomistusmallin toteuttamista varten Keimolan korttelin 22014 tontista 1 noin 4000 - 5000 k-m² ja
- c) varata Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantona toteutettavaksi Keimolan korttelin 22014 tontista 1 noin 4000 - 5000 k-m².

Varausehdot ovat seuraavat:



- 1) Tontit tai määräosat luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
- 2) Varaukset ovat voimassa 30.6.2016 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2930
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi