



Tonttien 23125/6 ja 23132/11 varaaminen Kivistön keskustasta / VAV Asunnot Oy ja A-Kruunu Oy / LM-H

VD/6921/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 alueiden rakentaminen on käynnissä ja keskusta-asuminen 1 alueen ensimmäiset kohteet ovat jo valmistuneet. Valmiina ja valmistumassa on yhteensä noin 300 asuntoa ja rakenteilla on kaikkiaan noin 600 asuntoa. Vuoden 2016 lopulla Kivistön keskustassa on valmiina noin 900 asuntoa. Nämä asunnot ovat pääosin vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntoja on kahdessa kohteessa yhteensä noin 80 kappaletta ja takauslainalla toteutettavia vuokra-asuntoja yhdessä kohteessa 32 kappaletta. Lisäksi alueelle on valmistumassa 60 asuntainen Kivistön palvelukoti, joka toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksissa todetaan, että koko Kivistön alueen asuntotuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Tämä on linjassa myös valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-aiesopimuksen tavoitteiden kanssa. Kaupunki pidätti itsellään keskusta-asuminen 1 sopimusalueelta kortteleista 23163 ja 23125 yhteensä noin 10.000 k-m² rakennusoikeutta ja keskusta-asuminen 2 sopimusalueelta korttelista 23132 noin 4000 k-m² rakennusoikeutta valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona tai muutoin kaupungin päättäminä kohteina toteutettavaksi. Kortteleista 23163 ja 23125 on kilpailutettu kaksi tonttia, yhteensä 5150 k-m², joille toteutetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi 18.5.2015 näiden tonttien toteuttajaksi T2H Rakennus Oy:n.

Kivistön keskusta-asuminen 1 alueella on ilman toteuttajaa korttelin 23125 tontti 6. Yrityspalvelut on neuvotellut VAV Asunnot Oy:n kanssa yhtiön mahdollisuuksista toteuttaa em. tontille valtion tukemia vuokra-asuntoja. VAV on kehittänyt yhdessä Fira Oy:n kanssa hanketta, jonka tavoitteena on parantaa ARA-hankkeiden elinkaarijohtamista ja kustannushallintaa ja luoda ohjeistus rakennushankkeiden elinkaarisuunnitteluun tietomallipohjaisesti. VAV on kiinnostunut toteuttamaan Kivistön tontin 23125/6 osana tietomallinnushanketta, jonka ARA on hyväksynyt kehittämishankkeeksi.

Kivistön tontti 23125/6 esitetään varattavaksi VAV:lle em. kehittämishanketta varten. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen rakennusoikeus on 5000 k-m². Tontti on tällä hetkellä tilapäisenä pysäköintialueena ja työmaaparakkien sijoituspaikkana ja se vapautuu rakentamiseen vuoden 2016 puolella, jolloin Ruusuparkin pysäköintilaitos ja viereisten tonttien asuinrakennukset valmistuvat. Tontin rakentaminen voi käynnistyä keväällä 2016, joten tonttivarauksia esitetään 30.6.2016 saakka. VAV:lle varattavaa tonttia palvelevat autopaikat sijoittuvat tontille 23127/1 rakenteilla olevaan KOY Vantaan Ruusuparkin pysäköintilaitokseen, josta VAV ostaa Ruusuparkin yhtiöjärjestyksessä em. tontille osoitettavan määrän autopaikkoja myyntiajankohtana noudatettavaan hintaan.

Kivistön keskusta-asuminen 2 alueella on ilman toteuttajaa korttelin 23132 tontti 11. VAV:lla on rakenteilla ja suunnitteilla useita hankkeita, joten yhtiö ei katso voivansa toteuttaa samalla alueella toista kohdetta samanaikaisesti tontin 23125/6 kanssa. Valtion tukemia vuokra-asuntoja (pitkä korkotuki) toteuttaa VAV:n lisäksi harva toimija. Maapoliittisten linjausten mukaan voidaan asuntotonttien luovutuksensaajat valita tarvittaessa tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hinnalla ei voi kilpailla, koska ARA hyväksyy niiden hinnan vuosittain päätettävän hintakäyrästä mukaisesti. Myöskään laatukilpailu ei tule Kivistön keskustassa kysymykseen, koska alueelle on laadittu tarkka asemakaava ja rakentamisohje.

Yrityspalvelut on tiedustellut A-Kruunu Oy:n kiinnostusta toteuttaa tontille 23125/6 valtion tukemia vuokra-asuntoja. A-Kruunu on ilmoittanut kiinnostuksestaan em. kohteen toteuttamiseen. Tontti 23125/6 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen rakennusoikeus on 4100 k-m². Tontin rakentaminen on mahdollista aloittaa niin pian, kun suunnittelu- ja lupaprosessi on hoidettu. Käytännössä suunnitteluun ja rakennustöiden valmisteluun kuluu aikaa noin vuosi, joten tonttivarauksia esitetään 30.6.2016 saakka. A-Kruunulle varattavaa tonttia palvelevat autopaikat sijoittuvat tontille 23132/1 rakennettavaan KOY Timanttikujan Paikoituksen omistamaan pysäköintilaitokseen, josta A-Kruunu ostaa autopaikkoihin oikeuttavat osakkeet yhteistoimintasopimuksessa määritellyin ehdoin.



Tonttien 23125/6 ja 23132/11 luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja -hintoja sekä soveltuvin osin (mm. pysäköintijärjestelyt ja jätteen putkikeräysjärjestelmä) Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksia niihin tehtyine muutoksineen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään,

- a) että kaupunki ei kilpailuta Kivistön korttelin 23132 tontin 11 toteuttajia,
- b) varata A-Kruunu Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23132 tontti 11 ja
- c) varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23125 tontti 6.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin ja noudattaen soveltuvin osin Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksen ehtoja niihin tehtyine muutoksineen.
- 2) Varaukset ovat voimassa 30.6.2016 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartat tonteista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi