



Tonttivarauksen jatkaminen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23186 tontteihin 1, 2 ja 4 / Fira Oy / AK

VD/7705/10.00.02.00/2016

AK/GK

Fira Oy on hakenut tonttivarauksen jatkamista korttelin 23186 tonteille 1, 2 ja 4 30.9.2021 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. Käsiteltävänä oleva asia koskee kohdetta 3.

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. Kaupunki päätti varata rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä olevat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten ja korttelin 23186 tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi VAV Asunnot Oy:lle kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Ehdotuksen nimi oli Kivitasku.

OP Asuntorahasto I Ky ilmoitti kirjeellään 7.3.2019 luopuvansa tonttivarauksista. Kaupunginhallitus päätti varata tontit 17.6.2019 § 30 Fira Oy:lle, joka oli tullut kilpailussa toiseksi.

Kaupunginhallitus varasi Fira Oy:lle 17.6.2019 § 30 rahoitus- ja hallintamuodoltaan vapaat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 ja pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa varten korttelin 23186 tontin 2. Kaikkien näiden tonttien tonttivaraus on voimassa 30.9.2020 asti.

Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuohjelmassa kaupunki ilmoitti kunkin tontin myyntihinnat. Vapaarahoitteisten omistusasuntojen ja lyhyen korkotuen ARA -vuokra-asuntojen tonttien hinta on 530 €/k-m². Kilpailuohjelmassa tontin myyntihintaa ei ole selkeästi sidottu rakennuskustannusindeksiin, mutta asuntojen myyntihinta oli sidottu heinäkuun 2016 rakennuskustannusindeksitasoon 2015. Tältä osin on syytä sitoa kaupungin tontinmyyntihinnat samaan indeksiin. Pitkän korkotuen ARA -vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen tonttien hinta on ARA-hinta + asemalisä 15 %, ja ARA-hintaa tarkistetaan vuosittain.

Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa kilpailijat ilmoittivat asuntojen myynti- tai vuokrahinnat. Fira Oy ilmoitti Now&Zen -ehdotuksessaan, että vapaarahoitteisten omistusasuntojen myyntihinta on 4850 €/asm² korttelin 23186 tontilla 1 ja 5690 €/asm² korttelin 23186 tontilla 4. Fira Oy ilmoitti myös, että pitkän korkotuen ARA:n vuokrakohteen korttelin 23186 tontin 2 myyntihinta on 3600 €/asm².

Yhtiön kevään 2019 näkemyksen mukaan tonteille olisi ollut löydettävissä sijoittajat vuoden 2019 aikana. Tällöin kohteen tonttien 1 ja 2 rakennustyöt olisi voitu aloittaa syksyllä 2020 ja tontin 4 rakennustyöt vuoden 2021 aikana.

Fira Oy on lähettänyt 26.8.2020 hakemuksen, jossa yhtiö pyytää tonttivarauksille jatkoa 30.9.2021 saakka. Yhtiö esittää vallitsevien olosuhteiden johdosta, että tonttihinna pysyy aiemmin tonttivarauksen hinnan mukaisena.



Tontti 23186/2 (pitkän korkotuen ARA-vuokrakohde) on edennyt suunnittelussa ja hankkeelle on olemassa jo tilaaja, TA-Yhtymä Oy. Seuraava vaihe on hankkeen esittely kaupunkikuvaneuvottelukunnalle ja ARA-käsittelyn aloittaminen. ARA-suunnitelmat on tarkoitus jättää marraskuussa 2020, jolloin ARA:n päätös arvioidaan saatavan helmikuussa 2021. Keväällä 2021 TA-Asunnot Oy voisi ostaa tontin, jolloin rakentaminen voisi käynnistyä syksyllä 2021.

Tontti 23186/1 ja tontin 23186/4, jotka ovat Fira Oy:n rahoitus- ja hallintamuodoltaan päätettävissä, muodostavat yhden kokonaisuuden, jonka luonnossuunnittelu on käynnistetty ja neuvottelut hankkeen tilaajan Avara Vuokrakodit I Ky:n kanssa ovat pitkällä. Suunnitelmat edellyttävät vielä kaupunkikuvaneuvottelukunnan hyväksyntää. ARA:lle on tarkoitus saada hakemus sisälle tammikuussa 2021 ja ARA:n päätös arvioidaan saatavan huhtikuussa 2021. Avara Vuokrakodit I Ky toteuttaisi tontille asuntoja 10 vuoden korkotukimallilla. Tonttien 23186/1 ja 23186/4 rakentaminen on tarkoitus käynnistää keväällä 2022.

Kivistön koulun kilpailualue ei ole lähtenyt rakenteille kaupungin toiveista huolimatta. Fira Oy:lle ei ole myönnetty vielä jatkoaikaa nyt hakemuksessa mainituille tonttivarauksille. Vantaan kaupunki on kiirehtinyt Kivistön koulun kilpailualueen toteutusta. Fira Oy on nyt löytämässä korttelin 23186 tonteille 1, 2 ja 4 rakennuttajat. Tonttivarauksia on perusteltua jatkaa, kunnes ARA-päätökset ovat olemassa ja tontit on mahdollista ostaa.

Korttelin 23186 tontin 2 ARA-päätöksen pitäisi tulla ensi vuoden alkupuolella, jolloin keväällä pitäisi olla valmius tontin ostamiseen. Tonttivarauksia tulisi tällöin jatkaa 30.6.2021 asti.

Korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 ARA-prosessi seuraa muutaman kuukauden jäljessä, jolloin tonttivarauksia voi perustellusti jatkaa hakijan esittämään 30.9.2021 asti.

Hallintosäännön 10 luvun 2 § 19 ja 8 kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asuntotonttien tonttivarauksen jatkamisesta, kun kyseessä on kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan kuuluvien asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 31

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki jatkaa korttelin 23186 tontin 2 tonttivarauksia 30.6.2021 asti,
- b) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 2 Fira Oy:lle ARA:n pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon,
- c) kaupunki jatkaa korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 tonttivarauksia 30.9.2021 asti,
- d) kaupunki varaa korttelin 23186 tontit 1 ja 4 Fira Oy:lle rahoitus- ja hallintamuodoltaan Fira Oy:n päättämään asuntotuotantoon,
- e) korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 kilpailuohjelmassa ilmoitettu myyntihinta 530 €/k-m² heinäkuu 2016 sidotaan rakennuskustannusindeksitasoon 2015=100,
- f) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa,
- g) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 tonttivaraukset, mikäli korttelin 23186 tontin 2 tonttivaraus on päättynyt ja tontin myyntipäätöstä ei ole tehty,



- h) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontit muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes Fira Oy tai Fira Oy:n ehdottama ja kaupungin hyväksymä rakennuttaja ostaa tontit.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Fira Oy:n kirje 26.8.2020

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi