



Koivuhaasta tontin 68161/13 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy / AK

VD/5315/10.00.02.00/2017

AK/MH

Esitetään tontin 68161/13 varausajan jatkamista 31.12.2021 saakka.

Korttelin 68161 tonttien 12 ja 13 toteutuksesta on neuvoteltu **Fira Rakennus Oy:n** ja **VAV Asunnot Oy:n** kanssa, jotka ovat yhdessä kehittäneet asuinkerrostalorakentamisen kehittämishankkeen, jossa energiantuotantoa ja sen tehokasta käyttöä kehitetään yhdistämällä geolämpötekniikkaa, aurinkosähköä ja älykästä talotekniikkaa. Hankekehityksessä hyödynnetään myös VAV:n aiempien kehityshankkeiden tuloksia. Hanke on mukana Vantaan Smart&Clean –ohjelmassa ja sen toteuttamiseen on tarkoitus osallistua useita eri kumppaneita mm. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Tontit luovutetaan ilman kilpailua, koska tavoitteena on ollut löytää uusia, mielenkiintoisia ratkaisuja ja saada Vantaalle ympäristöystävällisiä ja energiatehokkaita asuinkerrostaloja, jotka myös toteuttavat Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Tonttien 68161/12 ja 13 asuinrakennusoikeus on yhteensä 9 400 k-m². Fira toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja VAV valtion pitkällä korkotuella tukemia vuokra-asuntoja (ARA vuokra). Tonttien 68161/12 ja 13 autopaikat tulevat sijoittumaan omille tonteille pihakannen alle sekä LPA-tontille 68161/17.

Fira Oy:lle varattavaksi esitettävän tontin 68161/12 rakennusoikeus on 4 100 k-m² ja VAV Asunnot Oy:lle varattavaksi esitettävän tontin 68161/13 rakennusoikeus on 5 300 k-m². Tontit 68161/12 ja 13 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

Tontille 68161/12 tulee rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja tontille 68161/13 valtion pitkällä korkotuella tukemia vuokra-asuntoja.

Tonttien 68161/12-17 omistajien kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontti 68161/12 myydään käypään hintaan ja tontti 68161/13 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Tontin 68161/12 käypä yksikköhinta on 550 €/k-m² perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 28

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:

Päätetään

- a) ettei kilpailuta tonttien 68161/12 ja 13 toteuttajia.



b) varata Fira Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68161 tontti 12 sekä varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68161 tontti 13.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varauspäätöksen (5.6.2017 § 28) jälkeen huomattiin, että tonttien 68161/12 ja 13 varausaika puuttuu päätöksestä. Tonttien varauspäätöksissä tulisi olla varausaika. Tämän takia täsmennetään tonttien 68161/12 ja 13 varausaika. Tonttien 68161/12 ja 13 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään tarkentaa tonttien 68161/12 ja 13 varausaika päättymään 31.12.2018.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 68161/13 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2019 loppuun saakka, koska VAV:n ja Firan yhteinen kehittämishanke kariutui rakentamiskustannusten takia. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus katsoi, etteivät suunnitellut asunnot olleet rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia.

VAV vie hanketta nyt omatoimisesti eteenpäin. VAV rakentaa tontille valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. VAV pyrkii saamaan uuden lainavarauksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:sta) vielä tänä vuonna.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/13 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2019 saakka.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 68161/13 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2020 loppuun saakka, koska hanke on vasta lähdössä urakkakilpailuun. Tonttia ei ole mahdollista ostaa eikä rakennusprojektia aloittaa ennen kuin urakoitsija on valittu ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta saatu osapäätös. Näillä näkymin urakoitsija on valittu alkuvuodesta 2020.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/13 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2020 saakka.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 68161/13 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2021 loppuun saakka, koska hankkeella on suunnitteilla naapuritontin kanssa yhteinen piha-alue ja pysäköinti. Tonttien yhteistä piha-aluetta ja pysäköintiä ei ole vielä voitu sovittaa yhteen toimijan vaihtumisen vuoksi, mistä syystä rakennusurakkaa ei ole vielä voitu kilpailuttaa eikä hanketta ole voitu käsitellä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA:ssa) tai VAV Asunnot Oy:n hallituksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/13 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2021 saakka.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 68161/13 varauksen jatko

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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