



Tonttivarauksen jatkaminen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontille 3 ja korttelin 23186 tonteille 1, 2, 3 ja 4 / Fira Oy / AK

VD/7705/10.00.02.00/2016
AK/GK

Fira Oy on hakenut tonttivarauksen jatkamista korttelin 23186 tonteille 2 ja 3 30.12.2021 saakka sekä korttelin 23184 tontille 3 ja korttelin 23186 tonteille 1 ja 4 30.9.2022 saakka.

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 kohteita 2 ja 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.

Kohteen 3 osalta kaupunki päätti varata 10.10.2017 § 20 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, rahoitus- ja hallintamuodoltaan vapaat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 sekä pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa varten korttelin 23186 tontin 2. Kaikkien näiden tonttien tonttivaraus olivat voimassa 30.9.2020 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta jatkoi 29.9.2020 § 31 korttelin 23186 tontin 2 varausta 30.6.2021 asti ja korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 varausta 30.9.2021 asti. Fira Oy oli löytämässä korttelin 23186 tonteille 1, 2 ja 4 rakennuttajat. Tonttivarauksia oli tällöin perusteltua jatkaa, kunnes ARA-päätökset ovat olemassa ja tontit on mahdollista ostaa. Jatkoajat määräytyivät ARA-prosessien käsittelyaikataulujen mukaisesti.

Kohteen 2 osalta kaupunginhallitus päätti 10.10.2017 § 20 varata korttelin 23184 tontin 3 toteutettavaksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona yksityisomistukseen ja korttelin 23186 tontin 3 toteutettavaksi pitkän korkotuen asumisoikeusasuntotuotantona kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Ehdotuksen nimi oli Now&Zen2. Tonttivaraukset olivat voimassa 30.6.2019 asti. Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 § 14 jatkaa korttelin 23184 tontin 3 ja korttelin 23186 tontin 3 varauksia 30.6.2021 asti. Tässä vaiheessa Fira Oy oli juuri saanut OP Asuntorahasto I Ky varaukset ja Fira Oy aikataulutti tonttien toteutuksen uudelleen.

Fira Oy on hakenut kirjeellään 12.4.2021 jatkoaikaa tonttivarauksilleen seuraavasti:

- korttelin 23184 tontti 3 30.9.2022 saakka,
- korttelin 23186 tontti 1 30.9.2022 saakka,
- korttelin 23186 tontti 2 30.12.2021 saakka,
- korttelin 23186 tontti 3 30.12.2021 saakka,
- korttelin 23186 tontti 4 30.9.2022 saakka.

Hakija on esittänyt tonttikohtaisesti, mikä niissä on suunnittelutilanne.



Tontille 23184-3 on suunnitteilla ryhmärakennuttamishanke. Hanke on edennyt suunnittelussa jo pidemmälle, ja hankkeella on olemassa jo tilaaja (Firan ryhmärakennuttamishanke). Hanketta on puollettu kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Hankkeen ennakkomarkkinointi alkaa syksyllä 2021. Arvioitu rakentamisen aloitus on kesä/syky 2022. Fira Oy hakee lisäaikaa 30.9.2022 saakka.

Tontti 23186-1 (10-vuotinen ARA-vuokrakohde) on tarkoitus toteuttaa Avaralle. Kiinteistöt ja tilat - palvelualue on puoltanut tilaohjelmaa, ja hanketta on puollettu kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Firalla on myös kaupungin päätös poikkeamisluvasta, jolla tontin rakennusoikeutta on nostettu asemakaavaan verrattuna. Rakennusoikeuden nosto perustuu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaisuun. Osapäätöshakemus hankkeesta jätettiin ARA:lle joulukuussa 2020. Hankkeella on ollut rakennuslupavalmius huhtikuussa 2021. ARA oli tehnyt Fira Oy:n tonttivarauksen jatkohakemusta seuraavana päivänä 13.4.2021 päätöksen korkotukilainvarausta koskevan hakemuksen hylkäämisestä. Hanke ei mahtunut tänä vuonna rahoitettavien hankkeiden joukkoon, koska Kivistössä on ARA:n mielestä liikaa tarjontaa tällä hetkellä. Ensi vuoden rahoituskierröksellä Fira Oy olettaa, että tämä hanke on kärkipäässä. Avara ei voi rahoittaa hanketta, eikä ostaa tonttia, ennen kuin hankkeella on ARA:lta rahoituspäätös. Ilman ARA:n osapäätöstä tilaaja ei voi sitoutua tontin ostamiseen 30.9.2021 mennessä. Siksi Fira Oy hakee lisäaikaa 30.9.2022 saakka.

Tontti 23186-2 (pitkän korkotuen ARA-vuokrakohde) on edennyt suunnittelussa jo pidemmälle, ja hankkeella on olemassa jo tilaaja (TA-Yhtiöt). Kiinteistöt ja tilat - palvelualue on puoltanut tilaohjelmaa, ja hanketta on puollettu myös kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Fira Oy on hakenut kaupungilta poikkeamispäätöstä asemakaavasta poikkeamiseen rakennusoikeuden takia. Rakennusoikeutta on nostettu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaisun perusteella. ARA edellyttää poikkeamispäätöstä, jotta se hyväksyy tontin myyntihinnaksi kokonaan käytettävän rakennusoikeuden. Hakemuksen käsittely on käynnissä kaupungilla. Hankkeen rakennuslupahakemus on jätetty, ja se on käsittelyssä. Hankkeen osapäätös on jätetty ARA:n käsiteltäväksi maaliskuussa 2021. Osapäätös ei ole vielä saapunut tilaajalle. Koska osapäätöstä ei ole vielä saapunut, ei tilaaja voi sitoutua tontin ostamiseen 30.6.2021 mennessä. Tämän takia Fira Oy hakee puolta vuotta lisäaikaa 30.12.2021 saakka.

Myös tontin 23186-3 hanke on edennyt suunnittelussa jo pidemmälle, ja hankkeella on olemassa jo tilaaja (Asuntosäätiön asumisoikeus). Kiinteistöt ja tilat - palvelualue on puoltanut tilaohjelmaa, ja hanketta on puollettu myös kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Fira Oy on hakenut kaupungilta poikkeamispäätöstä asemakaavasta poikkeamiseen rakennusoikeuden takia. Rakennusoikeutta on nostettu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaisun perusteella. ARA edellyttää poikkeamispäätöstä, jotta se hyväksyy tontin myyntihinnaksi kokonaan käytettävän rakennusoikeuden. Hakemuksen käsittely on käynnissä kaupungilla. Hankkeen rakennuslupahakemus on jätetty, ja se on käsittelyssä. Hankkeen osapäätös on jätetty ARA:n käsiteltäväksi maaliskuussa 2021. Osapäätös ei ole vielä saapunut tilaajalle. Koska osapäätöstä ei ole vielä saapunut, ei tilaaja voi sitoutua tontin ostamiseen 30.6.2021 mennessä. Tämän takia Fira Oy hakee puolta vuotta lisäaikaa 30.12.2021 saakka.

Tontti 23186-4 oli alun perin tarkoitus toteuttaa yhdessä tontin 23186-1 kanssa, mutta neuvotteluissa Vantaan kaupungin kanssa tuli esille mm. asemakaava, joka jää joka tapauksessa voimaan, ja mm. polkupyörävarastoon liittyviä asiat, jotka poikkesivat kilpailuehdotuksesta. Mikäli tontille 4 rakennetaan kilpailuehdotuksen mukaisesti tontin 1 varastot, niin myöhemmin tontin 4 omistaja voi purkaa varastot ja rakentaa siihen asemakaavan mukaisesti asuntoja. Tontin 4 rakennusoikeus on 800 kerrosneliometriä. Tällöin tontti 1 jää ilman polkupyörä- ja muita varastoja. Kaupunki siksi edellytti, että tontti 4 on toteutettava asemakaavan mukaisesti. Fira Oy ilmoittaa hakemuksessaan, että yhtiöllä on neuvottelut käynnissä Avaran kanssa. Avara haluaa ensin saada naapuritontin 23186-1 ARA-päätöksen, ennen kuin



Avara voi sitoutua hankkeeseen. Hankkeen luonnossuunnittelu on käynnistetty. Fira Oy hakee lisäaikaa 30.9.2022 saakka.

Kivistön markkinatilanne ei ole edelleenkaan kovin hyvä. Asuntorakentaminen odottaa kaupallisten ja julkisten palvelujen tuloa kaupunkikeskustaan. Kivistön palvelukeskittymän rakentaminen toivotaan lisäävän Kivistön asutuskysyntää niin, että vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asunto-kohteiden rakentaminen lähtee liikkeelle. ARA-rahoitteisissa kohteissa on odotettava myönteistä rahoituspäätöstä, ennen kuin tontteja ostetaan. ARA:n kanssa on keskusteltu myös asemalisän soveltamisesta ARA-kohteissa. ARA sallii asemalisäksi korkeintaan 15 %, mikä on ilmoitettu myös Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuohjelmassa.

Hallintosäännön 10 luvun 2 § 19 ja 8 kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asuntotonttien tonttivarauksen jatkamisesta, kun kyseessä on kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan kuuluvien asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä silloin kuin kauppahinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 3 tonttivarauksia 30.9.2022 asti. Tontti varataan Fira Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon yksityisomistukseen. Tontin kilpailuohjelmassa ilmoitettu myyntihinta 530 €/k-m² heinäkuu 2016 sidotaan rakennuskustannusindeksitasoon 2015=100.
- b) kaupunki jatkaa korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 tonttivarauksia 30.9.2022 asti. Tontit varataan Fira Oy:lle rahoitus- ja hallintamuodoltaan Fira Oy:n päättämään asuntotuotantoon. Tonttien kilpailuohjelmassa ilmoitettu myyntihinta 530 €/k-m² heinäkuu 2016 sidotaan rakennuskustannusindeksitasoon 2015=100.
- c) kaupunki jatkaa korttelin 23186 tonttien 2 ja 3 tonttivarauksia 31.12.2021 asti. Tontti 2 varataan Fira Oy:lle ARA:n pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, ja tontti 3 varataan Fira Oy:lle pitkän korkotuen asumisoikeusasuntotuotantoon. Tonttien myyntihinta on asemalisineen ARA +15%.
- d) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa,
- e) 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,
- f) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka Fira Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
- g) 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 hakemus 12.4.2021
- Liitekartta Fira Oy:n tonttivarauksen jatkamisen sijainnista



Vantaa

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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