



Koivuhaan tontin 68053/5 myynti / Koisoniityn palvelukeskus, VAV Palvelukodit Oy / AK

VD/7649/10.00.02.00/2014

AK/WT

Esitetään Koivuhaan tontti 68053/5 myytäväksi VAV Palveluasunnot Oy:lle 1 118 300 euron kauppahinnalla asunnottomille suunnatun Koisoniityn palvelukeskuksen toteuttamiseksi.

Vantaan kaupunki on sitoutunut pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan vuosille 2008–2011. Asunnottomuuden vähentämishjelma jatkuu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamishjelmalla vuosille 2012–2015, jota koskevan aiesopimuksen ja toimeenpanosuunnitelman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2012 § 11.

Toimeenpanosuunnitelman mukaiselle uudisrakennushankkeelle, jossa yhdistyy kumppanuustila ja asuminen, on etsitty tonttia yhteistyössä **yrittäjäpalvelujen, tilakeskuksen sekä sosiaali- ja terveystoimen** kanssa. Hankkeelle soveltuvaksi paikaksi valikoitui Koivuhaassa Koisotien varrella korttelissa 68053 sijaitseva kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YY. Korttelin osalle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 002193, jossa osa YY-alueesta on osoitettu erityisasumisen korttelialueeksi AE. Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotusta 2.6.2014 ja ehdotuksen nähtävillä olo on päättynyt 4.9.2014. Nähtävillä olo aikana ei asemakaavan muutosehdotuksesta jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus on 18.11.2013 § 7 hyväksynyt Koisoniitty-hankkeen 14.10.2013 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman ja todennut, että hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Asunnot Oy. Asunnoille ja palvelutiloille haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukivarausta ja avustuksia. Tonttien varaaminen VAV Asunnot Oy:lle on perusteltua, koska erityisryhmien investointiavustusten ja korkotukilainojen haku vuodelle 2015 päättyy 7.10.2014. Koisoniitty-hankkeen rakentaminen voi käynnistyä vuonna 2015, mikäli sen rakentamisen mahdollistava asemakaava tulee voimaan ja ARA myöntää kohteen rahoitukseen investointiavustuksen ja korkotukilainan.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen AE korttelialue on mahdollista jakaa kahdeksi tontiksi, joista toisen rakennusoikeus on 2500 k-m² ja toisen 150 k-m². Asumisen lisäksi alueelle saa sijoittaa sosiaalipalveluja, kokoontumis- ja toimistotiloja, tuotantotiloja sekä harraste- ja opetustiloja. Asuntoja kohteeseen on suunniteltu 40 kappaletta, jonka lisäksi kumppanuustila tarjoaa myös muille käyttäjille kuntoutusta ja elämänhallintaa tukevia toimintoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 26

Yrittäjäpalvelujohtajan esitys:

Päätetään varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja kumppanuustilana toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68053 muodostettavat erityisasumisen tontit AE. Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja hinnoin.
2. Varaukset ovat voimassa 31.12.2015 saakka.



Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén poistui työsuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 92-68-53-5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2016 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Kohteen suunnittelutyö on käynnissä. VAV Asunnot Oy kilpailuttaa kohteen urakan, kun suunnitelmat valmistuvat.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on tehnyt ehdollisen avustusvarauksen tontille 92-68-53-5 rakennettavan erityisryhmien vuokra-asuntojen rakentamiseen, jolle on myös haettu jatkoaikaa ARA:lta.

VAV Asunnot Oy:llä on tarkoitus aloittaa rakentaminen vielä tämän vuoden puolella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 92-68-53-5 varausaikaa 31.12.2016 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on hakenut rakennuslupaa tontille 68053/5. Vantaan kaupunginmuseo on rakennuslupalausunto vaiheessa ilmoittanut, että tontilla 68053/5 on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista museoviraston määräämä arkeologinen tarkkuusinventointi, koska suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama muinaisjäännöskohde.

Tarkkuusininventoinnin tavoitteena on selvittää, sijaitseeko suunnittelualueella edelleen säilyneenä muinaismuistolain rauhoittamia rakenteita tai kerrostumia. Mikäli tarkkuusininventoinnin aikana löydetään muinaisesta asutuksesta kertovia säilyneitä rakenteita tai maakerroksia, tulee nämä tutkia arkeologisin kaivauksin ennen rakentamisen aloittamista. Arkeologinen tarkkuusinventointi voidaan tehdä sulan maan aikana. Yrityspalvelut teettää arkeologinen tarkkuusinventoinnin tontilla 68053/5 ennen kuin se myy tontin VAV Asunnot Oy:lle. Tästä syystä yrityspalvelut esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2017 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2017 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Vantaan kaupunginmuseo suoritti 5.-9.6.2017 arkeologisen tarkkuusinventoinnin Koivuhaan tontilla 68053/5. Tarkkuusinventoinnin tuloksena paikalta löytyi vanhaan kyläasutukseen viittaavia kulttuurikerroksia, jonka johdosta kaupunginmuseo suoritti tontilla arkeologiset kaivaukset 11.-15.9.2017. Kaivausten perusteella kaupunginmuseo on todennut, että mahdolliset keskiaikaiset tai 1700-lukua vanhemmat kerrokset ovat tuhoutuneet jo aikaisemmin tontin useiden rakennusvaiheiden aikana. Näin ollen arkeologisten kaivausten loppuraportin myötä kaupunginmuseo on ilmoittanut, että tontti 68053/5 on vapaa rakentamiselle.

Koisoniitty-hankkeen tilaohjelmaa ja hankesuunnitelmaa tullaan tarkentamaan yhteistilojen osalta, jonka jälkeen hankkeelle joudutaan hakemaan uusi rahoituspäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta. Lisäksi VAV Asumnot Oy joutuu kilpailuttamaan urakan uudestaan suunnitelmien tarkentumisen jälkeen. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2018 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 34

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2018 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asumnot Oy on pyytänyt Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2019 asti. Rahoituksen myöntämisen edellytyksenä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on vaatinut merkitykselliseltä osin muutoksia aiempaan hankesuunnitelmaan. Suunnitelmat saatiin valmiiksi kesään 2018 mennessä, ja hankkeelle on elokuussa 2018 haettu muutosrakennuslupaa.

Mikäli hankkeelle myönnetään muutosrakennuslupa, saadaan urakkalaskenta käynnistettyä todennäköisesti vuoden 2019 alussa. Tämän jälkeen urakalle haetaan uusi rahoituspäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2019 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2019 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:

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

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2020 asti. VAV Asunnot Oy on kilpailuttanut urakan kesän 2019 aikana mutta kilpailuun ei jätetty yhtään tarjousta. VAV Asunnot Oy on sittemmin pyytänyt asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlta lupaa käynnistää hanke neuvottelumenettelyin suora hankintana. Urakoitsijan puuttumisen vuoksi rakentamista ei voida aloittaa vuoden 2019 aikana, minkä vuoksi Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2020 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2020 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Koisoniitty-hanke kuuluu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelmiin PAAVO I (2008-2011) ja PAAVO II (2012-2015) sekä Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaan AUNE (2016-2019). **Kaupunginvaltuusto 16.4.2012 § 11** hyväksyi valtion ja Vantaan kaupungin välisen aiesopimuksen (2012–2015) pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi sekä Vantaan toimeenpanosuunnitelman pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi 2012–2015. Edellä mainittuihin aiesopimukseen ja toimeenpanosuunnitelmaan perustuvan Koisoniitty-hankkeen 14.10.2013 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksyi **kaupunginhallitus 18.11.2013 § 7**.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 26 päätti varata Koisoniitty-hankkeelle Koivuhaasta tontin 68053/5. Tontin varausaikaa on jatkettu **kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.2.2016 § 21, 19.12.2016 § 20, 18.12.2017 § 34, 5.11.2018 § 28 ja 30.9.2019 § 21** johtuen muun muassa tontilla suoritetuista arkeologisista kaivauksista, hankesuunnitelmaan edellytetyistä tarkennuksista sekä urakkakilpailutuksista.

Koisoniitty-hankkeen 21.2.2018 päivitetty hankesuunnitelma on hyväksytty **sosiaali- ja terveyslautakunnassa 12.3.2018 § 6 ja teknisessä lautakunnassa 20.3.2018 § 13**. Hankesuunnitelman mukaisesti toteutettavassa Koisoniityn palvelukeskuksessa yhdistyy työ- ja päivätoiminta sekä asuminen. Tontille sijoittuu yhteensä 41 asuntoa, jotka kohdennetaan siihen asunnottomien ryhmään, joka sosiaalisten ja terveydellisten ongelmien vuoksi tarvitsee erityistä tukea asumiseensa. Asunnoista 26 kpl on tuettua asumista, jossa tarvittavat palvelut viedään asiakkaan kotiin. Asunnoista 10 kpl on tehostettua palveluasumista, jossa on henkilökunta paikalla ympäri vuorokauden. Lisäksi tontille sijoitetaan viisi erillistä yhden henkilön pientaloa, jotka on tarkoitettu erittäin vaikeasti asutettaville. Koisoniityn palvelukeskuksen palvelut tullaan tuottamaan kaupungin omana palvelutuotantona ja kilpailutettuna ostopalveluna.



Hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Palvelukodit Oy, joka on hakenut Koisoniitty-hankkeelle korkotukilainaa ja erityisryhmien investointiavustusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta. Tontinluovutus tehdään sen jälkeen, kun VAV Palvelukodit Oy on saanut hankkeelle rahoituspäätöksen. Alustava rakennushankkeen aloitusajankohta on kesä-heinäkuu 2020 ja rakentamisen kesto on noin 15 kuukautta.

Tontti 68053/5 sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa erityisasumisen korttelialueella (AE) ja tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 2650 k-m². Vuoden 2020 ARA-hinta kyseiselle tontille on 412 €/ k-m² ja näin ollen tontin kauppahinta on 1 091 800 euroa. Ostaja on tietoinen tontilla sijaitsevista johdoista ja putkista.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2650 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 41

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Koivuhaan tontti 68053/5 VAV Palvelukodit Oy:lle 1 091 800 euron kauppahinnalla Koisoniityn palvelukeskuksen toteuttamiseksi kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien erityispalvelutonttien luovutusehdoin.
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 41 päätti myydä Koivuhaan tontin 68053/5 VAV Palvelukodit Oy:lle. Tontin myyntipäätös on voimassa 31.12.2020 asti. Päätöksen jälkeen VAV Palvelukodit Oy on hakenut tontin varausajan jatkamista 31.12.2021 asti, koska Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA edellyttää muutoksia rakennushankkeen suunnitelmissa. ARA:n edellyttämiä muutoksia on työstetty loppuvuoden 2020 aikana, mutta niille tulee saada vielä kaupungin



rakennusvalvonnan sekä ARA:n hyväksyntä. Lisäksi muutosten myötä hankkeen rakennuskustannuksista on neuvoteltu uudestaan urakoitsijan kanssa, ja kustannuksille tulee saada vielä hyväksyntä ARA:lta sekä VAV Palvelukodit Oy:n hallitukselta. Edellä mainituista syistä johtuen tontinluovutus ja hankkeen rakennustöiden aloittaminen siirtyvät vuodelle 2021. Kiinteistöt ja tilat -palvelualue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2021 asti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2021 asti varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 26 päätti varata Koisoniitty-hankkeelle Koivuhaasta tontin 68053/5. Tontin varausaikaa on jatkettu **kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.2.2016 § 21, 19.12.2016 § 20, 18.12.2017 § 34, 5.11.2018 § 28, 30.9.2019 § 21, 12.5.2020 § 41 ja 12.1.2021 § 12** johtuen muun muassa tontilla suoritetuista arkeologisista kaivauksista, hankesuunnitelmaan edellytetyistä tarkennuksista sekä urakkakilpailutuksista.

Koisoniitty-hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Palvelukodit Oy. Koisoniityn palvelukeskuksessa tulee olemaan työ- ja päivätoiminta tiloja sekä 42 asuntoa, jotka kohdennetaan siihen asunnottomien ryhmään, joka sosiaalisten ja terveydellisten ongelmien vuoksi tarvitsee erityistä tukea asumiseensa. Asunnoista 26 kpl on tuettua asumista ja 11 kpl on tehostettua palveluasumista. Lisäksi tontille sijoitetaan viisi erillistä yhden henkilön pientaloa, jotka on tarkoitettu erittäin vaikeasti asutettaville. Koisoniityn palvelukeskuksen palvelut tullaan tuottamaan kaupungin omana palvelutuotantona sekä kilpailutettuna ostopalveluna. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on 6.5.2021 osapäätöksellään hyväksynyt hankkeen rakennussuunnitelmat ja kustannukset sekä antanut luvan rakennustöiden aloittamiselle. Alustava rakennushankkeen aloitusajankohta on kesällä 2021 ja rakentamisen kesto on noin 15 kuukautta.

Tontti 68053/5 sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa erityisasumisen korttelialueella (AE) ja tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 2650 k-m². Vuoden 2021 ARA-hinta kyseiselle tontille on 422 €/k-m² ja näin ollen tontin kauppahinta on 1 118 300 euroa. Ostaja on tietoinen tontilla sijaitsevista johdoista ja putkista.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (422 €/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn



asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan ja/tai muutosluban tultua lainvoimaiseksi esittämään Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ja/tai muutosluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Koivuhaan tontti 68053/5 VAV Palvelukodit Oy:lle 1 118 300 euron kauppahinnalla Koisoniityn palvelukeskuksen toteuttamiseksi kaupunginhallituksen päättämän luovutushetkellä voimassa olevin erityispalvelutonttien luovutusehdoin.
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- johtokartta tontista 68053/5
- kartta tontin 68053/5 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Asumisen erityisasiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)