



Puu-Kivistön aloituskorttelin kerrostalotontin 92-23-141-2 varausajan jatkaminen A-Kruunu Oy:lle / AK

VD/481/10.02.08.01/2018

AK/HR

Esitetään Puu-Kivistön aloituskorttelin kerrostalotontin 92-23-141-2 varausajan jatkamista A-Kruunu Oy:lle pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon 31.5.2025 saakka.

Kaupunginhallitus 5.2.2018 § 25 päätti järjestää Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 14.2.-31.5.2018 kaikille toimijoille avoimena kilpailuna. Kilpailulla etsittiin puurakentamisen toteuttajia kahdelle Puu-Kivistön asemakaavoitettavalle asuinkorttelille Kivistön keskustassa.

Kilpailun erityisenä tavoitteena oli puurakentamisen edistäminen Vantaalla. Puu-Kivistö on valittu Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi, jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Puurakentamisen edistämisen lisäksi kortteleiden suunnittelulle ja toteutukselle on asetettu ehdottomia sisältövaatimuksia sekä tavoitteita. Ehdottomat sisältövaatimukset koskivat puurakentamista, rakennusoikeiden määrää, asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, huoneistyyppijakaumaa, autopaikkojen ja pyöräpysäköintiä, väestönsuojatiloja, kevyen liikenteen sillan suunnittelua ja kilpailijaryhmän kokoonpanoa. Tavoitteet koskivat puurakentamisen edistämistä, monimuotoista korttelirakennetta, monipuolisia ja toimivia asumisratkaisuja, vehreitä ja yhteisöllisiä korttelipihoja, kiinnostavaa liikkumisympäristöä, värikästä ja leikkisää kaupunkikuvaa sekä taiteen tuomista osaksi korttelia.

Kilpailuehdotuksia saapui määräaikaan mennessä yhteensä kahdeksan kappaletta. Ehdotuksista seitsemän sisälsi kilpailuohjelmassa vaaditut nimimerkki- ja hankesuunnitelmakuoret, joten ne hyväksyttiin mukaan kilpailuohjelman mukaiseen arviointiin. Yhdessä kilpailuehdotuksessa ei ollut nimimerkkikuorta tai hankesuunnitelmakuorta, eikä se täyttänyt kilpailuehdotukselle esitettyjä vaatimuksia, joten ehdotusta ei hyväksytty mukaan arviointiin. Kilpailuehdotuksista 5 kpl koski kilpailukohdetta 1 ja 2 kpl kilpailukohdetta 2.

Kaupunginhallitus 17.9.2018 § 25 valitsi Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailukohde 1:en voittajaksi kilpailuryhmän Sisco Oyj, Sisco Vuokra-asunnot Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Tieno Arkkitehdit Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja taiteilija Osmo Rauhala nimimerkillä "Bosco" ja antoi suunnitteluvarauksen kilpailukohteen 1 voittaneelle kilpailuryhmälle Sisco Oyj, Sisco Vuokra-asunnot Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Tieno Arkkitehdit Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja taiteilija Osmo Rauhala Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueelle (kaavanro 232400) liitteen 1 mukaisesti enintään 31.8.2020 asti.

Kaupunginhallitus päätti myös oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulleiden kilpailuryhmien kanssa, mikäli voittanut kilpailuryhmä päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta. Kaupunki on todennut, että Sisco Oyj:llä ja Zn Vuokra-Asunnot Oy:llä (ent. Sisco Vuokra-asunnot Oy:llä) ei ole edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta, koska Sisco Oyj on asetettu konkurssiin ja Zn Vuokra-Asunnot Oy on taas selvitystilassa.



Puu-Kivistön aloituskorttelit (nro 232400) asemakaava on kuitenkin viety voittajan suunnitelman pohjalta eteenpäin päätöksentekoon. Kaupunginvaltuusto on 16.12.2019 § 15 hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, mutta asemakaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Kaupunki on tarjonnut kohdetta kilpailussa seuraavaksi tulleelle ryhmälle Arkta Reponen Oy:lle (ent. Rakennusliike Reponen Oy:lle) ja A-Kruunu Oy:lle, jotka ovat halukkaita rakentamaan voittaneen kilpailuehdotuksen (Bosco) mukaan tehdyn asemakaavan tontit sitoutuen kilpailuohjelmaan. Tonttivaraus on voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta

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 8.9.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 232400 mukaiset tontit 23141/1 ja 2 Arkta Reponen Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon sekä pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Tonttivaraus on voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- b) oikeuttaa kiinteistöt ja tilat -palvelualueen käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulneiden kilpailuryhmien kanssa, mikäli voittanut kilpailuryhmä päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tontin 23141/2 varausaika on päättynyt ja A-Kruunu Oy on pyytänyt tontin varausajan jatkamista. Perusteluna tonttivarauksen jatkamiselle on esitetty seuraavaa:

”Tämänhetkinen suhdanne on hankala myös A-Kruunulle ja se vaikeuttaa hankkeiden rakenteille saamista. Etenkin korkealla olevat korot ja melko nopeasti nousseet rakentamiskustannukset hankaloittavat tilannetta merkittävästi esim. vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna. Hankaloitunut tilanne viivästyttää tällä hetkellä suurinta osaa pääkaupunkiseudun asuinrakennushankkeista.

Kaavan mukaisia rakennuksia ei voida toteuttaa tehokkaasti, koska kaava edellyttää matalia osia/osuuksia taloihin. Korkeiden osuuksien kerrospinta-ala on niin pieni, että yläosiin tulee vain 4 asuntoa per kerros. Kaavan edellyttämät hoikat rakennusmassat nostavat rakennuskustannusta arviolta n. 10 % (tehoton porras, paljon ulkoiseinäpintaa). Lisäksi puukerrostalon toteuttaminen on edelleen hieman kalliimpaa (arviolta 10–15 %) verrattuna betonikerrostaloon, jonka toteuttaminen tontille olisi myöskin haastavaa nykyisessä suhdannetilanteessa.

Tontin sijainti on riittävän lähellä palveluja sekä juna-asemaa, jotta tontti soveltuu hyvin ARA-tuotantoa ja etenkin vuokra-asumista varten. Sijainti on pitkällä tähtäimellä hyvä ja toteutettavat asunnot hyvin vuokrattavissa, eli kysyntäriski on suhteellisen pieni. A-Kruunun keskimääräistä suurempi asuntojen



keskipinta-ala, ja sitä myöten kohteeseen toteutettavat perheasunnot ovat varmasti kysyttyjä, sillä niitä on Kivistössä vähän vapaana/saatavilla. A-Kruunun kohtuuhintaiset asunnot sekä monipuolinen asuntajakauma 1h+k - asunnoista aina 4h+k - asuntoihin soveltuvat mielestämme markkinaan hyvin.”

Ottaen huomioon Kivistön alueen tämänhetkisen markkinatilanteen ja sen, että hanke edistää puurakentamista Vantaalla, pitää Kiinteistönhallinta ja asuminen -yksikkö tonttivarauksen jatkamista perusteltuna. Tonttivarausta esitetään jatkettavaksi 28.2.2024 saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 14

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään jatkaa Kivistön tontin 23141/2 varausaikaa 28.2.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tontin 92-23-141-2 varausaika on päättynyt 28.2.2024 ja A-Kruunu Oy on pyytänyt tontin varausajan jatkamista. A-Kruunu on esittänyt tonttivarauksen jatkamiselle seuraavat perusteet.

A-Kruunu on valtion omistama erityistehtäväyhtiö. Puurakentamisen edistäminen ja puukerrostalojen toteuttaminen kuuluu A-Kruunun keskeisiin tehtäviin. A-Kruunun omistuksessa on useita puukerrostalokohteita pääkaupunkiseudulla ja tälläkin hetkellä on rakenteilla yksi suuri puukerrostalokohde.

A-Kruunu on aikoinaan osallistunut kilpailuun kahdella ehdotuksella, jotka päättyivät toiselle ja kolmannelle sijalle. Tontille laadittu kaava perustuu kilpailuehdotukseen, jonka voittaja ei ole pystynyt toteuttamaan ehdotustaan. Myöhemmin on osoittautunut, ettei kaava ole riittävän kustannustehokkaasti toteutettavissa ja alue vaatii uudelleen kaavoittamista.

Tämänhetkinen suhdanne on hankala myös A-Kruunulle ja se vaikeuttaa hankkeiden rakenteille saamista. Etenkin korkealla olevat korot hankaloittavat tilannetta merkittävästi aiempaan verrattuna. Hankaloitunut tilanne viivästyttää tällä hetkellä suurinta osaa pääkaupunkiseudun asuinrakennushankkeista.

Vantaa on A-Kruunulle tärkeä toimintapaikkakunta. Tontin sijainti on riittävän lähellä palveluja sekä juna-asemaa, jotta tontti soveltuu hyvin ARA-tuotantoa ja etenkin vuokra-asumista varten. Sijainti on pitkällä tähtäimellä hyvä ja toteutettavat asunnot hyvin vuokrattavissa, eli kysyntäriski on suhteellisen pieni. A-Kruunun keskimääräistä suurempi asuntojen keskipinta-ala, ja sitä myöten kohteeseen toteutettavat perheasunnot ovat varmasti kysyttyjä, sillä niitä on Kivistössä vähän vapaana/saatavilla. A-Kruunun kohtuuhintaiset asunnot sekä monipuolinen asuntajakauma 1h+k - asunnoista aina 4h+k - asuntoihin soveltuvat markkinaan hyvin.



Ottaen huomioon Kivistön alueen tämänhetkisen markkinatilanteen ja sen, että hanke edistää puurakentamista Vantaalla sekä mahdollisen asemakaavamuutoksen tontilla, pitää Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö tonttivarauksen jatkamista perusteltuna. Tonttivarausta esitetään jatkettavaksi 31.5.2025 saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 20.3.2024 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Kivistön tontin 92-23-141-2 varausaikaa 31.5.2025 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 92-23-141-2

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)