



Tontin keskimääräisen myyntihinnan tarkistus ja tonttivarauksen jatko Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontteihin 1 ja 2 / SRV Rakennus Oy

VD/7705/10.00.02.00/2016

HP/AK/GK/AV

Kaupunginhallitus päätti varata 10.10.2017 § 20 korttelin 23184 tontin 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen SRV Rakennus Oy:lle Kivistön koulun alueen kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. SRV Rakennus Oy on tarkentanut suunnitelmiaan, jättänyt korttelin 23184 tontin 2 rakennuslupahakemuksen ja on aloittamassa kohteen ennakkomarkkinoinnin. Yhtiö on pyytänyt kaupunkia sen johdosta tarkistamaan tontin 2 asuntojen keskimääräisiä myyntihintoja. Lisäksi yhtiö anoo tontin 1 tonttivarauksen jatkamista 30.6.2020 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.

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. Laadullisin perustein jatkoon valittiin kohteesta 1 (korttelin 23184 tontit 1 ja 2) kaksi ehdotusta.

Jatkoon valittujen kahden ehdotuksen vertailuhinnat vaihtelivat huomattavasti. Vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kohteessa 1 korttelissa 23184 tonteilla 1 ja 2 oli Koralli-ehdotus (4550 €/asm²) keskimäärin 225 €/asm² edullisempi kuin Uniikki-ehdotus (4750-4800 €/asm²).

Kilpailun tulokset julkaistiin syksyllä 2017. SRV Rakennus Oy voitti Koralli-ehdotuksellaan korttelin 23184 tontit 1 ja 2. Kaupunginhallitus päätti varata nämä tontit 10.10.2017 § 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen SRV Rakennus Oy:lle. Tonttivaraukset ovat voimassa 30.6.2019 asti. Näiden tonttien hinnat ovat kilpailuohjelman mukaisesti 530 €/k-m².

Kilpailua jatkettiin asuinrakennusten kilpailujen voittajien kesken pysäköintitalon suunnittelulla kortteliin 23185. Se pidettiin joulukuussa 2017 – huhtikuussa 2018. Kaupunki oli päättänyt, että väestönsuojat sijoitetaan pysäköintitaloon, ei siis asuinrakennuksiin. Tällöin kilpailijat eivät olleet tehneet tarpeetonta työtä asuinrakennusten suunnittelussa. Tavoitteena oli alun perin ollut, että väestönsuojista olisi saatu helpotus sisäasiainministeriöltä. Kaupunki joutui määrittelemään tarkennetut tilatarpeet pysäköintitalolle niin, että alueellinen väestönsuojavelvoite täyttyy.

Kilpailutuomaristo valitsi 21.6.2018 kahdesta ehdotuksesta Caravelle 1 -ehdotuksen, koska se oli ainoa, joka täytti kilpailuohjelman vaatimukset. Ehdotukseen sisältyi optiovaihtoehto, joka mahdollistaisi lisäkerroksen rakentamisen kaupungin käyttöön. Caravelle 1:n perusratkaisun hinta (245 autopaikkaa) oli 7 498 000 €, 30 604 €/autopaikka (alv 0 %) ja optioratkaisun hinta (331 autopaikkaa) oli 8 391 000 €, 25 350 €/autopaikka (alv 0 %). Kilpailutuomariston kokouksessa todettiin, että kaupungilla ei ole tällä hetkellä mahdollisuuksia option käyttämiseen.

Pysäköintipaikan hinta oli kilpailuehdotuksessa jaettu asuntojen m²-hintaan ja pysäköintipaikan hintaan kohdistuviin osuuksiin. Caravelle 1 perusratkaisun asuntojen m²-hintaan kohdistuva osuus oli 10 722 € (alv 0 %) ja pysäköintipaikan hintaan kohdistuva osuus 19 882 € (alv 0 %). Asuntojen hintaan kohdistuivat pysäköintitalossa olevat asumista palvelevat tilat kuten väestönsuoja ja eräät aputilat.



SRV Rakennus Oy on lähettänyt 2.11.2018 kaupungille kirjeen, jossa yhtiö pyytää tarkistamaan kilpailussa voittamien asuntojen alkuperäisiä keskimääräisiä myyntihintojaan kilpailuohjelma 6.3.2 kohdan mukaisesti tontin 2 osalta ja jatkamaan tonttivarauksiaan 30.6.2019 asti. Yhtiö on täydentänyt kirjettään 7.1.2019 indeksitarkistuksen osalta. SRV Rakennus Oy on jättänyt korttelin 23184 tontista 2 rakennuslupahakemuksen 28.12.2018, ja yhtiö tarvitsee tietoa keskimääräisistä myyntihinnoista kohteen ennakkomarkkinointia varten.

SRV Rakennus Oy tutki kilpailun aikana yhden kerroksen (6. kerroksen ratkaisu) korotuksen vaikutukset asuntojen hintaan, ja kerroksen korotuksen alentava vaikutus hintaan on -125,00 €/htm².

Pysäköintitalon asuntojen hintoja nostava vaikutus on +216,47 €/htm². Nostava vaikutus syntyy pysäköintiratkaisusta, pysäköintitalon väestönsuojatiloista ja aputiloista, jotka tavallisesti ovat asuinkerrostaloissa.

Kilpailussa hintatarjous piti tehdä heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksitasoon (2015=100) sidottuna. Heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksi on ollut 100,48. Marraskuun 2018 indeksi on 105,7. Hintaindeksin nousun vaikutus hintaan on siten 104,57 % eli +212,03 €/htm². Joulukuun 2018 hintaindeksiä ei ole vielä julkaistu, joten SRV Rakennus Oy:n esittämä peruste on asiallinen.

Näiden hinnan tarkistusten jälkeen tontin 2 lopulliseksi keskimääräiseksi myyntihinnaksi muodostuu 4853,50 €/htm².

Kaupunginhallitus on tehnyt 10.10.2017 § 20 Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tulosten pohjalta päätöksen tonttivarauksista, joiden eräänä osana oli korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 varaaminen SRV Rakennus Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Päätös koski niin tonttivarauksia kuin kilpailuehdotuksen mukaisia asuntojen keskimääräisiä myyntihintoja. Kaupunginhallitus ratkaisee tällöin myös tonttivarauksen jatkamisen ja kilpailuehdotuksen mukaisen asuntojen keskimääräisen myyntihinnan tarkistuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki hyväksyy korttelin 23184 tontin 2 keskimääräiseksi myyntihinnaksi 4853,50 €/htm²,
- b) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 1 tonttivarauksia 30.6.2020 asti,
- c) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
- d) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) kaupunki hyväksyy korttelin 23184 tontin 2 keskimääräiseksi myyntihinnaksi 4853,50 €/htm²,
- b) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 1 tonttivarausta 30.6.2020 asti,
- c) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
- d) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- SRV Rakennus Oy:n kirje 2.11.2018 / henkilötiedot peitetty
- SRV Rakennus Oy kirjeen täydennys 7.1.2019
- kaupunginhallituksen päätös 10.10.2017 § 20

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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