

Bonavan tonttivaraukset Kivistössä Kortteli 23195, tontit 3,4 ja 8

Yleistä

Bonava on yksi Euroopan johtavista asuntorakennuttajista. Bonava on listattu Nasdaq Tukholmassa. Kaikki Suomen rakentamisen aloituspäätökset hyväksytään Ruotsin pääkonttorilla maayhtiön tekemän esityksen perusteella.

Vantaan Kivistö on ollut Bonavalle haastava alue, asuntojen heikon kysynnän vuoksi. Bonava ei ole Kivistön alueella voinut käynnistää uusien yhtiöiden rakentamista Asunto Oy Vantaan Plutonin myymättöimien asuntojen vuoksi. Plutonin asuntomyynti käynnistyi marraskuussa 2018 ja asuntoyhtiön rakentaminen valmistui joulukuussa 2019. Yhtiöön valmistui 31 asuntoa, joista vielä 3 vuoden kuluttua asuntomyynnin aloittamisesta oli myymättä 19 asuntoa. Vuoden 2021 lopussa alensimme myyntihintoja noin 20 %. Edelleen yhtiössä myymättä 5 asuntoa (14.3.2022).

Bonavalla on korttelissa aloittamatta 3 tonttia, noin 90 asuntoa (Asunto oy:t Magma, Basalitti ja Dioriitti). Uskomme Kivistön vetovoiman kehittymiseen tulevan liikekeskuksen ja alueen lisärakentamisen vuoksi. Tämä kehitys ei ole vielä näkynyt Kivistön asuntojen kysynnässä. Bonavalla 90 asunnon aloituspäätöksen saaminen edellyttäisi n. 50 asunnon ennakkovarauksen saamista. Myös useat RS-pankit edellyttävät vastaavaa ennakkovarausastetta. Tarvittava ennakkovarausten määrä on erittäin haastava, ehkä jopa mahdoton esim. Ukrainan kriisin tuoman riskin ja yleisen taloudellisen epävarmuuden vuoksi.

Esitämme kohteliaimmin, että voisimme toteuttaa yhden kohteen (Asunto Oy Vantaan Magma) vapaarahoitteisena vuokrakohteena ja siten pienentää aloituspäätöksen edellyttämää ennakkovarausastetta n. 30 asuntoon.

Olemme alustavasti luonnostelleet kohteisiin kaavan mukaisella rakennusmassoittelulla toimivan ja alueen asuntokysyntää mukailevan asuntojakauman. Kysynnän vaatimukset, asemakaavan rakennusmassoittelun vaatimukset ja asuntoratkaisujen laadukkuus huomioiden, on muodostunut asuntojakautuma, joka poikkeaa Vantaan kaupungin nykyisistä asuntojakaumatavoitteista. Laadukkaan ja taloudellisesti toteutuskelpoisen kokonaisuuden mahdollistamiseksi esitämme vähäisen poikkeaman myöntämistä näille tonteille, Vantaan yleisiin asuntojakautumatavoitteisiin nähden. Nykyisessä, vuonna 2015 solmitussa, yhteistoimintasopimuksessa ei ole vaateita huoneistojakautumalle.

1 Sopimustilanne

- Yhteistoimintasopimus Vantaan kaupungin kanssa, Kivistön kaupunkikeskus 1 4.12.2015 (kortteli 23195 ja 23196 1,2 ja 4)
- Asemakaava 14.12.2015
- Hallinnanjakosopimus 28.6.2018 (kortteli 23195 la LPA tontti 23196/4)

- Rasitesopimus 31.7.2018 (23195/1-9 ja 23196/4-5)
- Yhteisjärjestelysopimus 25.1.2019 (23195/1-9)

2 Vaatimukset yhteistoimintasopimuksessa 4.12.2015 sekä Bonava Suomi Oy:n esitys tonttien rakentamisen mahdollistamiseksi

Aikataulu

Yhteistoimintasopimukseen kirjatut vaatimukset tonttikauppojen aikataululle / rakentamisen aloittamiselle:

- Ensimmäinen tontti ostettava viimeistään 12 kk asemakaavan voimaantulosta, seuraavat 18 kk välein
- Rakentamisen käynnistytävä viimeistään yhden vuoden sisällä kunkin toimijan ensimmäisestä tonttikaupasta, tämän jälkeen käynnistettävä yksi asuntokohde 18 kk välein
- Kaikki kohteet oltava rakenteilla viimeistään kahdeksan vuoden kuluttua ensimmäisestä tonttikaupasta

Tilanne sopimuksen mukaan ja toteutumat:

- 1) Tontti 1, 6040 k-m² (AsOy Vantaan Topaasikuja 11)
Sopimus: tontinosto 12/2016, rakentaminen 12/2017
Toteutunut: tontinosto ?, rakentaminen 8/18 – 12/19)
- 2) Tontti 9, 1800 k-m² (AsOy Vantaan Plutoni)
Sopimus: tontinosto 6/2018, rakentaminen 6/2019
Toteutunut: tontinosto ?, rakentaminen 10/18 – 12/19)
Asuntomyynti: käynnistyi 11/2018, myymättä 3/2022 viisi asuntoa
- 3) Tontti 8, 1800 k-m² (AsOy Vantaan Magma)
Sopimus: tontinosto 12/2020, rakentaminen 12/2021
 - Hanketta ei ole voitu käynnistää Plutonin myymättömien asuntojen vuoksi, sekä sen vuoksi että laskemien mukaan hanke olisi kannattamaton
 - Bonava esittänyt kesällä 2021 tontinoston siirtämistä 1 vuodella eteenpäin, (sähköposti 21.6.2021 Toni Henrikson & puhelinkeskustelut tätä ennen)
 - Rakennuslupa 6/2018 myönnetty, luvan voimassaoloa jatkettu 31.7.2022 asti
- 4) Tontti 3, 1550 k-m² (AsOy Vantaan Basaltti)
Sopimus: tontinosto 6/2022, rakentaminen 6/2023
- 5) Tontti 4, 1550 k-m² (AsOy Vantaan Dioriitti)
Sopimus: tontinosto 12/2024, rakentaminen 12/2025

Esitys aikatauluksi:

Tontti ostamisen takarajat olisi mahdollista asettaa seuraavasti:

- Tontti 23195/8 viimeistään 12/2022

- Tontti (23195/3 ja 4) viimeistään 6/2023
Tonttien rakentamisen käynnistymisen takarajat olisi mahdollista asettaa seuraavasti:
- Tontti 23195/8 viimeistään 6/2023
- Tontti (23195/3 ja 4) viimeistään 12/2023

Aikataulun mahdollistamiseksi Bonva Suomi Oy esittää poikkeamaa asuntojen hallintamuotovaatimukseen sekä seuraava asuntojakautumaa.

Asuntojen hallintamuoto

Sopimustilanne:

- Maininta yhteistoimintasopimuksessa: ”Pääosa asunnoista omistusasuntoja ”
- Huoneistojakautumalle ei yhteistoimintasopimuksessa ole vaatimuksia.
- Vapaarahoitteista vuokraa nyt $6040/12740 = 47 \%$

Bonava Suomi Oy esittää yllä olevan kokonaisaikataulun mahdollistamiseksi, että tontti 3 (AsOy Vantaan Magma) voitaisiin toteuttaa hallintamuodoltaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntokohteena. Tontin 3 rakennusoikeus on 1800 k-m². Mikäli tontti 3 toteutetaan hallintamuodoltaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntokohteena, vuokra-asuntojen osuus korttelissa olevilla Bonavan tonteilla nousisi 61 %:iin asuntorakentamisen rakennusoikeudesta.

Huoneistojakautuma

Sopimustilanne:

- Huoneistojakautumalle ei yhteistoimintasopimuksessa ole vaatimuksia

Mikäli uuteen yhteistoimintasopimukseen tarvitaan rajoituksia asuntojakautumalle, Bonava Suomi Oy esittää yllä olevan kokonaisaikataulun mahdollistamiseksi, että tonttien 8, 4 ja 5 huoneistojakautumavaatimukset olisivat enimmillään seuraavat:

- yksiötä maksimissa 35 % asuntojen kappalemäärästä
- kolmen asuinhuoneen asuntoja minimissää 25 % asuntojen kappalemäärästä

Tehdyn arvion mukaan tällä asuntojakautumalla perheasuntojen osuus asuntopinta-alasta olisi yli 45 %

Helsingissä 15.3.2022

Bonava Suomi Oy

Antero Nuutinen
yksikönjohtaja

Lasse Vanhanen
projektinjohtaja