



Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen sopimusehtojen tarkentaminen, Bonava Suomi Oy

VD/5009/10.00.02.00/2015

TeA/AK/TH/ER/GK/JT

Esitetään, että Kivistön kaupunkikeskus 1:n yhteistoimintasopimukseen tehdään Bonava Suomi Oy:ta koskevia tarkennuksia tonttien ostamisen ja rakentamisen aikataulusta sekä huoneistotyyppijakaumasta.

Kaupunginvaltuusto on 14.12.2015 § 13 hyväksynyt Kivistön kaupunkikeskus 1 (nro 230800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 24.8.2016.

Kaupunginhallitus päätti **15.6.2015 § 30** tehdä yhteistoimintasopimuksen Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamisesta NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa Kivistön kaupunkikeskus 1 -alueen toteuttamiseksi. Kaupunki ja em. rakennusliikkeet allekirjoittivat 4.12.2015 asuntorakentamista koskevan **yhteistoimintasopimuksen** samanaikaisesti Kivistön kauppakeskustaa koskevan kiinteistökaupan esisopimusten kanssa. Vuonna 2016 NCC:n uudelleen järjestelyjen ja nimenmuutosten jälkeen NCC Rakennus Oy:n asuntotuotanto on siirtynyt Bonava Suomi Oy:lle.

Yhteistoimintasopimus on voimassa 31.12.2025 asti. Yhteistoimintasopimuksessa on sovittu kaupungin sekä Skanskan ja Bonavan välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

Yhteistoimintasopimuksella sovittiin koko korttelin 23195 yhdeksän tontin ja korttelin 23196 tonttien 1, 2 ja 4 toteuttamisesta. Sopimuksen mukaan kaupunki luovuttaa Bonava Suomi Oy:lle seuraavat tontit asuntorakentamiseen (suluissa tontin rakennusoikeus): 23195/1 (6 040 k-m²), 23195/3 (1 550 k-m²), 23195/4 (1 550 k-m²), 23195/8 (1 800 k-m²), 23195/9 (1 800 k-m²). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 12 740 k-m².

Bonava Suomi Oy osti 21.8.2018 ensimmäisen tontin 23195/1 (Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 11), joka toteutettiin vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Bonava Suomi Oy vuokrasi 11.10.2018 toisen tontin 23195/9 (Asunto Oy Vantaan Plutoni), joka toteutettiin vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Nämä tontit on siis jo rakennettu. Tämän lisäksi Bonava Suomi Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat rakentaneet pysäköintilaitoksen LPA-tontille 23196/4. Pysäköintilaitoksen omistavat Bonavan ja Skanskan perustamat asuntoyhtiöt.

Bonava Suomi Oy:lla on vielä rakentamatta kolme tonttia. **Kaupunginhallitus**, päättäessään **4.5.2018 § 24** kahden ensimmäisen tontin luovutuksesta, päätti myös myydä tai vuokrata Asunto Oy Vantaan Magma -nimiselle yhtiölle tontin 23195/8. Bonava Suomi Oy ei ostanut tai vuokrannut kyseistä tonttia 31.12.2018 mennessä, joten luovutuspäätös on rauennut.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan kunkin toteuttajan on ensimmäisen asuntorakentamiskohteen jälkeen käynnistettävä keskimäärin 18 kuukauden välein vähintään yksi asuinkohde. Kaikki kohteet on oltava rakenteilla viimeistään kahdeksan vuoden kuluttua ensimmäisestä tonttikaupasta.



Bonava Suomi Oy on lähettänyt Vantaan kaupungille 15.3.2022 kirjeen, jossa yhtiö esittää, että rakentamisaikataulun tarkistamista ja asuntojen hallintamuotojen muuttamista. Vastineeksi yhtiö esittää huoneistojakautuman lisäämistä, jota yhteistoimintasopimuksessa ei ole ohjattu.

Bonava Suomi Oy ilmoittaa perusteluina, että Kivistö on ollut yhtiölle haastava alue asuntojen heikon kysynnän vuoksi. Yhtiö ei ole voinut käynnistää uusien asuinkerrostalojen rakentamista Asunto Oy Vantaan Plutonin myymättömien asuntojen vuoksi. Plutonin asuntomyynti käynnistyi marraskuussa 2018 ja kerrostalo valmistui joulukuussa 2019. Yhtiöön valmistui 31 asuntoa, joista vielä kolmen vuoden kuluttua asuntomyynnin aloittamisesta oli myymättä 18 asuntoa. Yhtiö alensi myyntihintoja noin 20 %:lla vuoden 2021 lopussa, ja edelleen yhtiössä on myymättä viisi asuntoa (tilanne 14.3.2022)

Bonava Suomi Oy:llä on aloittamatta kolme tonttia eli noin 90 asuntoa (Asunto Oy:t Magma, Basalitti ja Dioriitti). Yhtiö uskoo Kivistön vetovoiman kehittymiseen tulevan liikekeskuksen ja alueen lisärakentamisen vuoksi. Yhtiö toteaa, että tämä kehitys ei ole vielä näkynyt Kivistön asuntojen kysynnässä. Yhtiö jatkaa, että 90 asunnon aloituspäätöksen saaminen edellyttäisi noin 50 asunnon ennakkovarauksen saamista, ja myös useat RS-pankit edellyttävät vastaavaa ennakkovarausastetta. Tämän johdosta yhtiö esittää, että yhtiö voisi toteuttaa yhden kohteen (As Oy Magma) vapaarahoitteisena vuokrakohteena ja siten pienentää aloituspäätöksen edellyttämää ennakkovarausastetta noin 30 asuntoon.

Toteutusaikataulu

Bonava Suomi Oy esittää seuraavaa muutosta aikatauluun:

- Kolmas tontti (23195/8, As Oy Vantaan Magma) ostettaisiin joulukuun 2020 sijaan joulukuussa 2022, rakentaminen käynnistyisi joulukuun 2021 sijaan viimeistään kesäkuussa 2023.
- Neljäs (23195/3, As Oy Vantaan Basalitti) ostettaisiin kesäkuun 2022 sijaan viimeistään kesäkuussa 2023 ja rakentaminen käynnistyisi kesäkuun 2023 sijaan viimeistään joulukuussa 2023.
- Viides tontti (23195/4, As Oy Vantaan Dioriitti) ostettaisiin joulukuun 2024 sijaan viimeistään kesäkuussa 2023 ja rakentaminen käynnistyisi joulukuun 2025 sijaan viimeistään joulukuussa 2023. Tontit 23195/3 ja 4 ovat vierekkäin, ja mitä ilmeisemmin ne kannattaa rakentaa yhdessä.

Kaupunginhallitus päätti **13.12.2021 § 24** siirtää samalla alueella Skanska Talonrakennus Oy:n rakentamattomat tonttivaraukset T2H Helsinki Oy:lle. Aikataulun osalta siirrettäessä tonttivarauksia Skanska Talonrakennus Oy:ltä T2H Helsinki Oy:lle nollattiin aikataulutilanne siten, että päätöksen tultua voimaan T2H:n osalta lähti juoksemaan yhteistoimintasopimuksen velvoitteet käynnistää aina uusi kohde 18 kuukauden välein. Aikataulun osalta Bonava Suomi Oy:n esittämiin muutoksiin voidaan suostua siten, että nollataan yhteistoimintasopimuksen mukainen tilanne tämän päätöksen voimaantuloon. Tämä antaa loppujen lopuksi enemmän joustoa kolmen viimeisen tontin rakentamiselle.

Asuntojen hallintamuoto

Yhteistoimintasopimuksen mukaan rahoitus- ja hallintamuodoista sekä asuntojakaumasta päättävät toteuttajat itse kuitenkin siten, että pääosa tulee olla omistusasuntoja. Bonava Suomi Oy on toteuttanut ensimmäisen kohteensa (Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 11) vapaarahoitteisena vuokra-asuntokohteena, jonka asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6040 k-m². Muiden tonttien rakennusoikeus on yhteensä 6700 k-m². Mikäli As Oy Magma toteutettaisiin vapaarahoitteisena vuokra-asumisena, niin kokonaisrakennusoikeudesta toteutuisi 61,5 % vapaarahoitteisena vuokra-asumisena, ja omistusasunnoille jäisi 38,5 %. Yhteistoimintasopimuksen mukainen tavoite asuntojen hallintamuodosta ei toteutuisi.



Kaupunginhallitus päätti **13.12.2021 § 24** siirtää Skanska Talonrakennus Oy:n rakentamattomat tonttivaraukset T2H Helsinki Oy:lle. Skanskalla oli alkujaan rakennusoikeutta 14 790 k-m², josta yhtiö oli toteuttanut 6040 k-m² vapaarahoitteisena vuokrakohteena ja 3600 k-m² vapaarahoitteisena omistusasumiskohteena. Päätökseen sisältyi ehto, että loput rakennusoikeudesta 5150 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasumisena. Mikäli Bonavalle annettaisiin oikeus toteuttaa vielä yksikin kohde vapaarahoitteisena vuokrakohteena, niin tontinvaraajat asetettaisiin eriarvoiseen asemaan. Tämän johdosta Bonava Suomi Oy:n esittämää muutosta hallintamuotojen muuttamisesta esitetään hylättäväksi.

Huoneistojakautuma

Yhteistoimintasopimuksessa, joka on allekirjoitettu 4.12.2015, ei ole esitetty vaatimuksia huoneistojakaumalle. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia on tämän jälkeen muutettu niin, että nykyisin uusissa sopimuksissa rajoitetaan pienten asuntojen lukumäärää ja edellytetään rakennettavaksi myös isompia perheasuntoja. Rajoitukset on ilmaistu huoneiden lukumääränä, ei asuntojen tai huoneiden vähimmäiskokona.

Bonava Suomi Oy esittää, että mikäli uuteen yhteistoimintasopimukseen tarvitaan rajoituksia huoneistojakautumalle, niin yhtiö esittää uuden kokonaisuuskaavun mahdollistamiseksi, että kolmen rakentamattoman tontin huoneistojakautumavaatimukset olisivat enimmillään seuraavat: yksiöitä enintään 35 % asuntojen kappalemäärästä ja kolmen asuinhuoneen asuntoja vähintään 25 % asuntojen kappalemäärästä.

Huoneistojakautuman osalta siirrettäessä tonttivarauksia Skanska Talonrakennus Oy:ltä T2H Helsinki Oy:lle **kaupunginhallitus** lisäsi **13.12.2021 § 24** yhteistoimintasopimuksen ehtoihin, että asuntoja saa olla korkeintaan 30 % yksiöitä ja että vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. T2H Helsinki Oy:lle siirtyvän kolmen tontin tonttivaraukset voitiin katsoa huoneistotyyppijakauman osalta kokonaisuutena, koska rakennukset tulevat olemaan kiinni toisissaan.

Bonava Suomi Oy:lle tulisi siten lisätä vastaava huoneistojakaumaehto kuin on lisätty T2H Helsinki Oy:tä koskevaan yhteistoimintasopimukseen. Esitys siten poikkeaa hieman Bonava Suomi Oy:n esittämästä huoneistojakaumasta, mutta se olisi linjassa yhteistoimintasopimusalueen muiden tonttien kanssa ja myös linjassa kaupungin noudatetun yleisen huoneistojakautumavaatimuksen kanssa. Huoneistojakauman vaatimusta voidaan katsoa edellytettävän sen johdosta, että toteutusaikatauluun annetaan joustoa. Tontit 23195/3 ja 4 ovat vierekkäin, joten niitä voidaan katsoa huoneistotyyppijakauman osalta yhtenä kokonaisuutena, koska rakennukset tulevat olemaan kiinni toisissaan.

Kaupungin kannalta on tärkeää, että keskeisellä paikalla olevat tontit Kivistössä rakentuvat ja tontit toteutetaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, kuten yhteistoimintasopimuksessa on aiemmin sovittu.

Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n kyseessä olevalla paikalla hyväksymää enimmäishintaa (449 €/k-m²) 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta (24.8.2016), seuraavien 3–4 vuoden aikana aikaisempaan myyntihintaan lisätään toiset 10 %:a ja neljän vuoden jälkeen kaavan voimaantulosta luovutushetken perushinnan mukaan laskettuun aikaisempaan (3–4 v) hintaan lisätään vielä 10 %:a, jolloin tonttien yksikköhinnaksi tulisi 597 €/k-m². Tämän jälkeen yksikköhintoja ei yhteistoimintasopimuksen mukaan nosteta. Yksikköhinnan vakiintumisen uskotaan helpottavan tonttien hankintaa.



Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 36 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista.

Kaupunginhallitus 9.5.2022 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) että tonteista 23195/3, 4 ja 8 ensimmäinen tonttikauppa on tehtävä vuoden sisällä tämän päätöksen voimaantulosta ja että ensimmäisen asuinalueen rakentaminen on käynnistettävä viimeistään vuoden sisällä ensimmäisestä tonttikaupasta ja että tämän jälkeen on käynnistettävä keskimäärin 18 kuukauden välein vähintään yksi asuntokohde,
- b) todeta yhteistoimintasopimuksen ehtojen mukaisesti, että tontit 23195/3, 4 ja 8 on toteutettava vapaarahoitteisin omistusasuntoina,
- c) että yhteistoimintasopimuksen ehtoihin lisätään Bonava Suomi Oy:n osalta seuraava ehto: kussakin rakennuksessa asunnoista korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % asunnoista on oltava kolmioita tai tätä suurempia asuntoja. Tontit 23195/3 ja 4 voidaan katsoa huoneistotyyppijakauman osalta yhtenä kokonaisuutena, koska rakennukset tulevat olemaan kiinni toisissaan,
- d) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistoimintasopimuksen muutoksen, ja
- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli Bonava Suomi Oy ei ole allekirjoittanut 30.9.2022 mennessä Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen muutosta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Bonava Suomi Oy:n kirje 15.3.2022
- Kartta Bonava Suomi Oy:n tonteista ja tonttivarauksista yhteistoimintasopimusalueella

Täytäntöönpano: kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915
asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta puh. 043 826 9419
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)