



Simonkylästä tontin 92-65-19-1 määräalan vuokraaminen Tikkurilan asumiskeskusta varten / VAV Palvelukodit Oy / AK

VD/8038/10.00.02.02/2023

AK/LT/HR

Esitetään Simonkylästä tontista 92-65-19-1 noin 5970 m² suuruisen määräalan vuokraamista VAV Palvelukodit Oy:lle vanhusten vuokra-asumiseen suunnatun Tikkurilan asumiskeskuksen toteuttamiseksi.

Sosiaali- ja terveyslautakunta päätöksellään 8.11.2021 § 17 sekä kaupunkitilalautakunta päätöksellään 10.11.2021 § 5 ovat hyväksyneet Tikkurilan vanhustenkeskuksen 27.10.2021 päivätyn hankesuunnitelman. Tikkurilan vanhustenkeskuksen hanke sisältyy Vantaan kaupungin investointiohjelmaan VAV:n vuokrahankkeena, sekä vuosien 2018–2027 palveluverkkosuunnitelmaan. Vuonna 2021 tehdyssä hankesuunnitelmassa on esitetty, että Simonkodin korjaustarpeessa oleva kokonaan tyhjiällä oleva vanha osa puretaan ja laajennetaan Tikkurilan vanhustenkeskukseksi. Vanhan osan tilalle rakennettavaan uudisosaan rakennetaan 144 asuntoa vanhuksille.

VAV Palvelukodit Oy toteuttaa tontille 92-65-19-1 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen tarpeisiin uuden palvelutalokohteen nimellä Tikkurilan asumiskeskus. Kohteeseen tulee yhteensä 144 asuntoa ikääntyneiden käyttöön, ja se toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukilainalla. Kohteen viitesuunnitelmat on laadittu yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa. Kohteen KVR-urakka on kilpailutettu marraskuussa 2023 ja urakoitsija on valittu. Kohteen suunnitelmille ja kustannuksille on saatu ARA:n hyväksyntä joulukuussa 2023, ja sen rakennustyöt voivat alkaa arviolta kesällä 2024. VAV Palvelukodit Oy hakee tontin 92-65-19-1 5970 m² suuruiselle määräalalle varausta 31.12.2024 asti.

Tontti 92-65-19-1 sijaitsee Simonkylän kaupunginosassa korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 15 000 k-m² ja varauksen kohteena olevalla määräalalla noin 8400 k-m². Varauksen kohteena oleva määräala luovutetaan ulkopuolisen arvioitsijan laatiman hinta-arvion mukaisella hinnalla. Tontti tullaan luovuttamaan vuokraamalla.

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 17.1.2024 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Simonkylän tontista 92-65-19-1 (Y, yleisten rakennusten korttelialue) noin 5970 m² suuruinen määräala VAV Palvelukodit Oy:lle valtion tukemana vanhusten vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



VAV Palvelukodit Oy:lle on varattu noin 5 970 m² suuruinen määräala tontista 92-65-19-1 kaupunkitilalautakunnan lainvoimaisella päätöksellä 17.1.2024 § 10. Tontin käyttötarkoitus on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä Y.

VAV Palvelukodit Oy on kilpailuttanut sille varatulle tontin määräalalle kohdistuvan KVR-urakan syksyllä 2023. Hankkeesta on tehty KVR-urakkasopimus 8.2.2024, ja kohteen lopullinen suunnittelu on käynnistynyt tuolloin. Rakennuslupahakemus ollaan jättämässä keväällä 2024. Rakennustyöt tontilla voidaan aloittaa heti rakennusluvan saamisen ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Hankkeelle on saatu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hyväksyntä joulukuussa 2023.

Määräala tontista 92-65-19-1 tullaan vuokraamaan. Määräala luovutetaan ulkopuolisen arvioitsijan laatiman hinta-arvion mukaisella hinnalla, joka kohteessa on 350 €/k-m². Vuosivuokra vuodelta 2024 on (350 €/k-m² x 8406 k-m² x 4 %) 117 684 €. Vuokra määräytyy toteutettavan rakennusoikeudellisen kerrosalan perusteella. Mikäli edellä mainittu käytettävä kerrosala ylitetään, kaupunki perii lisävuokraa samalla yksikköhinnalla. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Vuokra-aika on 45 vuotta.

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 15.5.2024 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- vuokrata n. 5 970 m² suuruinen määräala (8 406 k-m²) Simonkylän tontista 92-65-19-1 VAV Palvelukodit Oy:lle valtion tukeman (ARA) asumiskeskuksen rakentamista varten 45 vuoden vuokrasopimuksella,
- että kyseisen määräalan myyntihinta vuonna 2024 on 2 942 100 euroa ja vuosivuokra on 4 % tontin myyntihinnasta,
- että tontti vuokrataan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin, ja
- että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2024 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontin 92-65-19-1 määräalasta

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle



Vantaa

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))