



Kivistön tontin 23056/14 rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoiteaikojen jatkaminen, LähiTapiola Tontit II Ky ja Aura Rakennus Uusimaa Oy /AK

VD/3402/10.00.02.00/2023

AK/HR

Esitetään, että kaupunki myöntää Kivistössä sijaitsevan tontin 92-23-56-14 rakentamatta jääneen tontinosan rakentamisvelvoiteaikoihin jatkoaikaa. Esitetään myös, että tontille saa rakentaa vapaarahoitteisen asuntotuotannon sijaan kehitysvammaisten palveluasumista.

Kaupunki on myynyt 1.7.2013 tontit 23056/12 ja 23056/13 Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnoille valtion tukemaa kehitysvammaisten hoiva-asuntolina sekä valtion tukemaa vuokra-asuntolina toteutettavaksi. Tontit on myöhemmin lohkottu yhdeksi tontiksi 23056/14. Tonttien kauppakirjaan on kirjattu rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaan ostaja on sitoutunut rakentamaan 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tonteille rakennukset, joiden kerrosala on 80 % tonttien rakennusoikeudesta.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on rakentanut tontille kehitysvammaisten hoiva-asunnon, jonka kerrosala on 948 k-m², joka on noin 44 % tontin rakennusoikeudesta. Tontille ei ole rakennettu valtion tukemia vuokra-asuntoja alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti, koska haasteellisen tontinosan rakentamisen kustannustaso on ylittänyt Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) vaatimukset.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot -yhtiön edustajan mukaan tontin vuokra-asuntojen rakentamiseksi järjestettiin urakkakilpailu, mutta rakentamisen kustannustaso ylitti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) vaatimukset. Tämän jälkeen kohde suunniteltiin uudelleen tehostamalla tilojen käyttöä ja muuttamalla rakennusmassoja. Muutokseen haettiin poikkeamislupaa, josta valitettiin hallinto-oikeuteen. Oikeus kumosi valituksen, mutta aikaa oikeuden käsittelyyn kului yli vuosi. Tässä ajassa rakennuskustannukset olivat nousseet ja poikkeamisluvan mukaisen suunnitelman kustannustaso oli ARA-tuotantoon edelleen liian korkea. Rakentamattoman tontinosan rakentamista on vaikeuttanut myös kaavassa oleva johtorasitealue.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot teki kolmannen suunnitelman tontin rakentamisesta ja **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017** päätti myöntää rakennusvelvoitteen täyttämislle jatkoaikaa 31.3.2019 saakka. Lisääjasta ja uudesta yrityksestä huolimatta tontille ei pystytty suunnittelemaan toteuttamiskelpoista ARA-tuotantoa kauppakirjan mukaisesti.

Tämän jälkeen toimijan kanssa käytiin keskusteluja hankalan tilanteen ratkaisemiseksi ja **Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 34** päätti neuvottelujen tuloksena, että Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot vapautettaisiin ARA-velvoitteesta tontin rakentamattoman rakennusoikeuden osalta ja samalla perittäisiin kaupungille lisäkauppahintaa tältä osuudelta, koska tontti on alun perin myyty ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla. Näin ollen tontin 23056/14 käyttämättä oleva rakennusoikeus (1 194 k-m²) voitiin toteuttaa rahoitus- ja hallintamuodon suhteen vapaarahoitteisena omistus- tai vuokra-asuntotuotantona. Lisäkauppahinnan määrä laskettiin kertomalla käyttämättä jätetty rakennusoikeus käyvän hinnan ja alkuperäisen ARA-hinnan erotuksesta eli $1194 \text{ k-m}^2 * (510 - 318) \text{ €/k-m}^2 = 229\,248 \text{ €}$. Lisäkauppahinnan perimisen jälkeen tämä vastasi lopulta sellaista tilannetta, että rakennettu osa tontista olisi myyty yhtiölle ARA-hinnalla ja lopputontti käyvällä hinnalla. Näin ollen Kiinteistö Oy Artun



Hoiva-asunnot on maksanut rakentamattomasta tontinosasta kokonaisuudessaan 1194 k-m² * 510 €/k-m² = 608 940 euroa.

Edellisestä päätöksestä huolimatta tontinosaa ei saatu rakennettua, vaikka hanketta on pyritty edistämään ja sille on saatu rakennuslupa. Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot ovat nyt neuvotelleet kohteen myymisestä. Tontista myytäisiin määräosa LähiTapiola Tontit II Ky:lle ja toteuttajana toimisi Aura Rakennus Oy. Tonttirahasto vuokraa tontinosan siihen perustettavalle asunto-osakeyhtiölle ja kohteeseen rakennetaan omistusasuntoja.

Kaupungin kannalta on positiivista, että haasteellinen tontti saataisiin lopulta valmiiksi ja alueelle saataisiin omistusasuntoja. Tontinosan kauppahinta tulee olla sama kuin Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot ovat siitä maksaneet kaupungille eli 608 940 euroa. Kauppakirjaan on lisäksi otettava vanhasta kauppakirjasta edelleen siirrettävät ehdot sopimussakkoineen. Päätöksen liitteenä on kauppakirjaluonnos, joka on kaupungin puolesta tarkistettu ja esitetään tässä hyväksyttäväksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 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. Lisäksi hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 29 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli vuoden.

Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnolle suostumus myydä rakentamattoman määräosan tontista 23056/14 enintään 608 940 euron kauppahinnalla,
- b) hyväksyä liitteenä oleva kauppakirjaluonnos ja antaa lupa tehdä siihen kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluysikön kirjallisella suostumuksella teknisluonteisia korjauksia,
- c) myöntää alkuperäisiin rakentamisvelvoitteisiin jatkoaikaa liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti,
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä, raukeaa tämä päätös. Lopullinen kauppakirja on toimitettava kaupungille tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on myynyt tontin 23056/14 rakentamattoman tontinosan (määräosa 1220/2142) LähiTapiola Tontit II Ky:lle 25.5.2022 allekirjoitetulla kauppakirjalla, jossa toteuttajaosapuolena on Aura Rakennus Oy. Kyseisen kauppakirjan mukaan toteuttaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen määräosalla yhden (1) vuoden kuluessa Vantaan kaupungin lainvoimaisesta päätöksestä (kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 19, päätös tullut lainvoimaiseksi 8.6.2022). Toteuttaja sitoutuu rakentamaan määräosalle Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan hyväksymien piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % tontin kerrosalasta, 2,5 vuoden kuluessa



Vantaan kaupungin lainvoimaisesta päätöksestä. Myyjä on totuttanut tontille rakennukset, joiden kerrosala on 54 % vaaditusta.

Toteuttajaosapuoli Aura Rakennus Oy on siirtänyt kyseisen hankkeen syksyllä 2022 tytäryhtiölleen Aura Rakennus Uusimaa Oy:lle, joka on käynnistänyt operatiivisen toimintansa Uudellamaalla vuoden 2023 alussa. Aura Rakennus Uusimaa Oy on pyytänyt, että edellä viitattua kauppakirjan mukaista rakentamisen aloittamisen määräaika pidennetään vuodella siten, että rakentaminen tulee aloittaa 8.6.2024 mennessä. Vastaavasti myös rakentamisen valmistumisen määräaika pitenisi vuodella ja olisi näin ollen 8.12.2025. Syynä pidennyksen tarpeelle on esitetty se, että Ukrainan sodan myötä seurannut korkojen, rakennuskustannusten ja elinkustannusten nousu on voimakkaasti heikentänyt maamme asuntomarkkinoita ja uudisasuntokauppa on hiljentynyt alkuvuoden 2023 aikana merkittävästi. Kiinteistön 23056/14 asuinrakennushanketta on pyritty edistämään ja kohdentamaan haastavaan markkinaan yhteistyössä mm. kiinteistövälittäjien kanssa, mutta toistaiseksi tuloksetta. Kohde ei ole tällä hetkellä soveltuva vallitsevaan uudisasuntomarkkinaan, eikä optimaalinen taloudellisen yhtälön puolesta tässä suhdanteessa. Lainvoimaiselle rakennusluvalle on saatu rakennusluvan voimassaoloajan pidennys 29.05.2024 saakka.

Edellä mainituista syistä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia 23056/14 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 8.6.2024 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 8.12.2025. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 28 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kiinteistön ja muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä. Edelleen Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 29 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli vuoden.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 12

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään,

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein LähiTapiola Tontit II Ky:lle ja Aura Rakennus Uusimaa Oy:lle tontin 23056/14 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 8.6.2024 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 8.12.2025, ja
- b) että rakentamisvelvoitteen jatkoajalta ei peritä sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Aura Rakennus Uusimaa Oy on pyytänyt jatkoaikaa tontin 92-23-56-14 rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi. Rakentamisvelvoitetta on jäljellä 46 % vaaditusta rakentamisvelvoitteesta. Aura Rakennus Uusimaa Oy perustelee jatkoajan hakemista seuraavasti. Talouden kokonaiskuva on Suomessa heikentynyt ja kuluttajien epävarmuus omasta taloudesta lisääntynyt entisestään viimeisen vuoden aikana, mikä on heijastunut voimakkaasti asuntokauppaan,



erityisesti inflaation ja lainankorkojen kautta. Uudisasuntokauppa on lähes pysähtynyt vuoden 2023 aikana pääkaupunkiseudulla, ollen edelleen hyvin alhaisella tasolla. Myymättömiä valmiita uudisasuntoja on tullut markkinoille edelleen enemmän odottamaan talouden kohentumista ja markkinoiden piristymistä. Kiinteistön 92-23-56-14 asuinrakennushanketta ei ole saatu yrityksistä huolimatta liikkeelle tässä vaikeassa uudisasuntomarkkinassa ja kilpailutilanteessa. Aura Rakennus Uusimaa Oy on kuitenkin edelleen sitoutunut jatkamaan työskentelyä sen eteen, että kohde saataisiin sopivalla hetkellä ja sopivana tuotteena markkinoille. Aura Rakennus Uusimaa Oy:n hallitus on helmikuussa 2024 päättänyt lähteä edistämään hanketta uudelleensuunnittelun kautta. Uusi tontinkäyttösuunnitelma sisältää aiemmin suunnitellun kerrostalon sijaan rivitalohankkeen, minkä yritys uskoo olevan paremmin soveltuva Kivistön/Kanniston jo valmiiksi pientalovaltaiseen asuinympäristöön. Uusi suunnitteluratkaisu tuottaisi alueelle edullisia ja väljiä perheasuntoja pienten kerrostaloasuntojen sijaan, mikä osaltaan tukee myös Vantaan kaupungin tahtotilaa perheasuntojen määrän lisäämiseksi. Kohde voidaan alustavasti tuoda uusilla suunnitelmilla markkinoille loppukesällä 2024, mikäli lainakorot kääntyvät laskuun ja asuntokauppa alkaa elpyä. Edellä mainittujen syiden perusteella Aura Rakennus Uusimaa Oy hakee kiinteistön 92-23-56-14 rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa yhden vuoden niin, että rakentamisvelvoitteen jatkoajasta ei peritä toteuttajalta sopimussakkoa.

Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu. Kaupungin edun mukaista on, että hanke saataisiin liikkeelle ja alueelle saataisiin perheasuntoja omistusasuntotuotantona. Tämän takia esitetään tonttia 92-23-56-14 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoajan myöntämistä siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 8.6.2025 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 8.12.2026. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 28 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kiinteistön ja muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä. Edelleen Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 29 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli vuoden.

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein LähiTapiola Tontit II Ky:lle ja Aura Rakennus Uusimaa Oy:lle tontin 92-23-56-14 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 8.6.2025 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 8.12.2026, ja
- b) että rakentamisvelvoitteen jatkoajalta ei peritä sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Aura Rakennus Uusimaa Oy on hakenut kiinteistön 92-23-56-14 rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa yhden vuoden niin, että rakentamisvelvoitteen jatkoajasta ei peritä toteuttajalta sopimussakkoa. Aura Rakennus Uusimaa Oy on myös pyytänyt, että



saisi luvan edistää hanketta vapaarahoitteisen asuinrakennushankkeen sijaan yhdyskuntahankkeena kehitysvammaisten palveluasuntotuotannon rakentamiseksi. Tontti on asemakaavamerkinnältään YSA, sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue. Hanketta ei ole saatu yrityksistä huolimatta liikkeelle asuinrakennushankkeena johtuen heikosta asuntomarkkinatilanteesta ja kuluttajien epävarmuudesta omaan talouteensa.

Aura Rakennus Uusimaa Oy on sitoutunut jatkamaan työskentelyä sen eteen, että kohde saataisiin käynnistettyä, ja on esittänyt hankkeen etenemisestä seuraavan aikataulun. Hoivatoimijoiden kanssa on tarkoitus neuvotella ja tehdä sopimus elokuuhun 2025 mennessä. Rakentamisluvan suunnitelmat on tarkoitus laatia vuoden 2025 loppuun mennessä ja jättää lupahakemus sisään tammikuuhun 2026 mennessä. Näin ollen rakentamislupa voisi olla lainvoimainen ja rakentamisen voisi aloittaa kesäkuuhun 2026 mennessä.

Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 2142 k-m², josta rakentamisvelvoite on 80 %, eli 1713 k-m². Tontille on rakennettu 922 k-m² suuruinen kehitysvammaisten hoivakoti, joten rakentamisvelvoitetta on jäljellä vielä 791 k-m².

Tontin 92-23-56-14 asemakaavamerkintä YSA, sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue, mahdollistaa kehitysvammaisten palveluasuntotuotannon rakentamisen tontille. Lisäksi kehitysvammaisten palveluasunnot sopivat toiminnoltaan yhteen ja voivat tuottaa synergiaetuja tontille jo rakennetun kehitysvammaisten palvelukodin kanssa. On kaupungin edun mukaista, että hanke saataisiin valmiiksi ja kaupungin palveluverkkoa laajennettua yhdyskuntahankkeen myötä. On myös nähtävissä, että kehitysvammaisten palveluasunnoille on kysyntää, ja siten hankkeella on hyvät menestymisedellytykset. Näin ollen esitetään tonttia 92-23-56-14 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoajan myöntämistä siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 8.6.2026 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 8.12.2027. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta. Esitetään myös, että tontin 92-23-56-14 rakentamattoman rakennusvelvoitteen voi toteuttaa kehitysvammaisten palveluasuntotuotantona.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 28 mukaan kaupunkilalautakunta päättää kiinteistön ja muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä. **Edelleen Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 29** mukaan kaupunkilalautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli vuoden.

Kaupunkilalautakunta 4.6.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein LähiTapiola Tontit II Ky:lle ja Aura Rakennus Uusimaa Oy:lle tontin 92-23-56-14 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 8.6.2026 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 8.12.2027,
- b) että rakentamisvelvoitteen jatkoajalta ei peritä sopimussakkoa, ja
- c) että tontin 92-23-56-14 rakentamattoman rakennusvelvoitteen voi toteuttaa kehitysvammaisten palveluasuntotuotantona.



Liitteet:

- Kartta tontista 92-23-56-14

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 826 9117

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)