



Kivistön AK-tontin 23151/5 ja LPA-tontin 92-23-152-2 määräosan varauksen jatkaminen Asunto Oy Vantaan Keidakselle / YIT Rakennus Oy / AK

VD/3548/10.00.02.00/2017

AK/HR

Esitetään Kivistön AK tontin 23151/5 ja määräosan 4030/45515 LPA-tontista 23152/2 varauksen jatkamista 30.6.2026 saakka.

Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 29.5.-29.9.2017. Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja.

Arviointiryhmä valitsi parhaaksi ehdotukseksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä "Korttelikylä", jonka rakennuttajina toimivat YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö. Voittaja valittiin kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Arviointiryhmän arvioinnin mukaan kilpailuehdotus Korttelikylässä yhteisöllisyyden konsepti on toteutuskelpoinen ja pitkälle mietitty. Yhteisöllisyyttä tuetaan asukkaiden osallistavalla suunnittelulla ja yhteisellä taideprojektilla. Korttelikylän asuntovaihtoehdot ovat monipuolisia, ja huoneistomuoto- ja hallintajakauma täyttävät kilpailuohjelman vaatimukset. Yhteisöllinen toiminta keskittyy luontevasti hyvin suunnitellulle toiminnalliselle korttelipihalle ja asukastiloihin.

Kilpailutontti 23151/3 on jaettu kolmeksi eri tontiksi, joista kaksi varattiin YIT:lle (tontit 23151/4 ja 5). Tontti 23151/4 on jo rakenteilla. Kilpailussa Asuntosäätiölle varattu tontti 23151/6 on jo rakennettu.

YIT Rakennus Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 23151/5.

YIT on suunnitellut tontille nro 5 seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon.

Tontti 23151/5 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4030 k-m². Rakennusluvassa tontille on myönnetty asemakaavanmukaista kerrosalaa 3778 k-m². Eli (4030 k-m²-3778 k-m²) = 252 k-m² vähemmän kuin asemakaavan mukainen rakennusoikeus.

Kiinteistöhallinta ja asuminen ja YIT ovat sopineet, että tonttien 23151/4 ja 5 rakennusoikeus katsotaan yhtenä kokonaisuutena eli alkuperäisen tontin nro 3 rakennusoikeuden mukaan yhteensä 6130 k-m². Tontin 4 kauppahinnassa on huomioitu asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2100 k-m², vaikka tontti käyttää rakennusoikeutta 2386 k-m². Kokonaisrakennusoikeudesta 6130 k-m² jää jäljelle enää 3744 k-m², poiketen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudenmäärästä 4030 k-m². Nyt kun tontti 5 myydään, jää tontin 5 käytettäväksi 3744 k-m². Koska rakennusoikeus ylitetään (6130-2386=) 3744 k-m²:stä, peritään siitä lisähintaa seuraavasti: (3778 k-m² - 3744 k-m²) x 550 €/k-m² = 18 700 euroa.

Tontti myydään käypään hintaan 550 €/k-m². Joten tontin 23151/5 kauppahinnaksi tulee (3778 k-m² +34 k-m²) x 550 €/k-m² = 2 096 600 €.

Tontin 23151/5 autopaikat 39 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta myydään määräosa 4030/45515. Määräosan kauppahinta muodostuu 39 autopaikan rakentamiskustannuksista, joten määräosan 4030/45515 tontista 23152/2 kauppahinnaksi tulee (39 kpl x 23 637 euroa) 921 843 euroa.



YIT on pyytänyt, että Asunto Oy Vantaan Keidas saa seuraavat autopaikat (39 kpl):

72, 73, 74, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 ja 384

Kaupunki on rahoittanut etupainotteisesti tonttien 23151/4 ja 5 autopaikkojen 64 kpl rakentamisen. Kaupunki on maksanut 23151/4 ja 5 autopaikkojen 64 kpl vastikkeet 30.8.2021 saakka. Tontin 23151/4 (25 autopaikan) osalta vastikkeet ovat menneet YIT:lle 1.9.2021 alkaen. YIT ja kaupunki ovat sopineet, että YIT maksaa kaupungille Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (64 kpl) yhtiövastikkeet kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2019 § 28 päätöksen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes YIT ostaa kaikki autopaikat. YIT:ltä ei ole vielä peritty pysäköintilaitoksen vastikkeita. Kaupunki laskuttaa kaupungille tulleet autopaikkojen vastikkeet YIT:ltä AK-tontin 23151/5 ja LPA-tontin 23152/2 määräosan kaupan jälkeen.

Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy, jonka 39 osaketta myydään Asunto Oy Vantaan Keidakselle. Osakekannan myynti kuuluu kiinteistöjohtajan toimivaltaan, joten osakekannan myynti tehdään kaupunkilautakunnan päätöksen jälkeen.

YIT Rakennus Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23151/5 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

YIT Rakennus Oy sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 mukaan kaupunkilautakunta 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.

Kaupunkilautakunta 15.12.2021 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) Kivistön korttelin 23151 tontti 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 096 600 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) 921 843 euron kauppahinnalla määräosa 4030/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2,
- c) periä YIT Rakennus Oy:ltä 64:n autopaikan yhtiövastikkeet, jotka kaupunki on maksanut, ja mikäli laskuja tulee vielä kaupanteon jälkeen, kaupunki laskuttaa YIT:tä,
- d) periä 157 300 euroa rakennusoikeuden ylityksestä tontin 23151/4 osalta, mikäli YIT Rakennus Oy ei osta tonttia 23151/5, ja



- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

YIT Suomi Oy rakentaa parhaillaan Kivistön alueella saman korttelin 23151 tontille 4 Asunto Oy Vantaan Kangastusta, jonka arvioitu valmistumisajankohta on joulukuu 2022, sekä korttelin 23131 tontille 8 Asunto Oy Vantaan Aventuriinia, jonka arvioitu valmistumisajankohta on elokuun 2022 loppu.

YIT Suomi Oy on hakenut 30.3.2022 vuoden jatkoaikaa Kivistössä sijaitsevan kerrostalotontin 23151/5 ja pysäköintitontin 23152/2 määräosan kauppakirjojen allekirjoittamiselle, koska Kivistössä rakenteilla olevien kohteiden asunnot tulisi saada myytyä ennen kuin YIT voi aloittaa seuraavan kohteen ennakkomarkkinointia. YIT uskoo asuntojen kysynnän parantuvan, kun alueelle tulee palveluita.

Kivistön alueen palveluiden puute sekä Ukrainaan sotaan liittyvät epävarmuudet aiheuttavat asunnonostajille epävarmuutta. Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista antaa tontin ja määräosan ostamiselle jatkoaikaa 31.12.2023 saakka.

Safiiriparkin Huolto Oy:n 39 osakkeen myynnistä ei ole vielä tehty päätöstä. Osakekannan myynti kuuluu kiinteistöjohtajan toimivaltaan, joten osakekannan myynti tehdään kaupunkitilalautakunnan päätöksen jälkeen lähempänä tontin 23151/5 ja tontin 23152/2 määräosan kauppaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 §:n 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.

Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) Kivistön korttelin 23151 tontti 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 096 600 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) 921 843 euron kauppahinnalla määräosa 4030/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2,
- c) periä YIT Rakennus Oy:ltä 64:n autopaikan yhtiövastikkeet, jotka kaupunki on maksanut, ja mikäli laskuja tulee vielä kaupanteon jälkeen, kaupunki laskuttaa YIT:tä,
- d) periä 157 300 euroa rakennusoikeuden ylityksestä tontin 23151/4 osalta, mikäli YIT Rakennus Oy ei osta tonttia 23151/5,
- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



YIT Suomi Oy on rakentanut valmiiksi Kivistön alueella saman korttelin 23151 tontille 4 Asunto Oy Vantaan Kangastuksen, joka valmistui joulukuussa 2022, sekä korttelin 23131 tontille 8 Asunto Oy Vantaan Aventuriinin, joka valmistui elokuussa 2022. Molempien kohteiden myynti on edelleen käynnissä, mutta asuntoja ei ole saatu myytyä odotusten mukaisesti. Johtuen alueen asuntojen heikosta myyntitilanteesta, Asunto Oy Vantaan Keitaan hankkeen rakentamisen käynnistäminen ei ole toistaiseksi mahdollista, eikä kauppvoja ole mahdollista tehdä edellisen myyntipäätöksen eräpäivään 31.12.2023 mennessä. Edellä mainittuun viitaten YIT Suomi Oy on pyytänyt tontin 92-23-151-5 ja tontin 92-23-152-2 määräosan varauksen jatkamista 30.6.2025 saakka.

YIT Suomi Oy on maksanut kaupungille tonttien 92-23-151-4 ja 92-23-151-5 Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (64 kpl) tähän asti kertyneet yhtiövastikkeet. Tontin 92-23-151-4 Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (25 kpl) yhtiövastikkeiden laskutus on siirtynyt Asunto Oy Vantaan Kangastukselle tontin 92-23-151-4 myynnin yhteydessä. YIT Suomi Oy ja kaupunki ovat sopineet, että YIT maksaa jatkossa kaupungin kerran kuussa maksamat tontin 92-23-151-5 Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (39 kpl) yhtiövastikkeet kaupungin lähettämää laskua vastaan siihen asti kunnes tontti myydään YIT:lle.

YIT Suomi Oy ja kaupunki ovat sopineet, että tonttien 92-23-151-4 ja 92-23-151-5 rakennusoikeus katsotaan yhtenä kokonaisuutena eli alkuperäisen tontin nro 92-23-151-3 rakennusoikeuden mukaan, joka on yhteensä 6130 k-m². Tontin 92-23-151-4 kauppahinnassa on huomioitu asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2100 k-m², vaikka tontti käyttää rakennusoikeutta 2386 k-m². Kokonaisrakennusoikeudesta 6130 k-m² jää tontille 92-23-151-5 jäljelle enää 3744 k-m², poiketen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeuden määrästä 4030 k-m². Tontin 92-23-151-5 kauppahinta lasketaan kuitenkin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan: 4030 k-m² * 550 €/k-m² = 2 216 500 €. Lisäksi, jos tontin 92-23-151-5 jäljellä oleva rakennusoikeus (6130-2386=) 3744 k-m² ylitetään, peritään siitä lisäkauppahintaa seuraavasti: 550 €/k-m² kertaa ylitetty rakennusoikeuden määrä.

Mikäli YIT Suomi Oy ei osta tonttia 92-23-151-5 kaupungilta, maksaa YIT Suomi Oy kaupungille rakennusoikeuden ylityksen 286 k-m² * 550 €/k-m² = 157 300 €. Lisäkauppahinta 157 300 € peritään myös siinä tapauksessa, ettei tontin 92-23-151-5 varausta myöhemmin jatketa YIT Suomi Oy:lle.

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 13.12.2023 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa tontin 92-23-151-5 ja tontin 92-23-152-2 määräosan varausaikaa YIT Suomi Oy:lle 30.6.2025 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kivistön korttelin 23151 tontit 4, 5 ja 6 on kilpailutettu vuonna 2017 yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla. Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja. Arviointiryhmä valitsi parhaaksi ehdotukseksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä ”Korttelikylä”, jonka rakennuttajina toimivat YIT Rakennus Oy (nykyään YIT Housing Oy) ja Asuntosäätiö. Voittaja valittiin kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella.

YIT Housing Oy vastaa kilpailun tonteista 23151/4 ja 5, joista tontti 4, As Oy Vantaan Kangastus, on rakennettu vuonna 2022. As Oy Vantaan Kangastuksessa on vielä useita myymättömiä asuntoja. Asuntosäätiö vastaa tontista 23151/6, joka on rakennettu vuonna 2020.

YIT Housing Oy on pyytänyt kaupungilta jatkoaikaa tontin 23151/5 ja tontin 23152/2 määräosan varaukselle 30.6.2026 saakka. Alueen asuntojen myyntitilanteesta sekä asuinhuoneistojen tämänhetkisen markkinatilanteen takia tontille 23151/5 sijoittuvan hankkeen rakentamisen käynnistäminen ei ole YIT:n mukaan ollut, eikä toistaiseksi ole mahdollista. YIT:n näkemys alueesta on positiivinen ja YIT:n tavoite on päästä käynnistämään tontille 23151/5 suunniteltu hanke, kun uudisasuntoihin sidoksissa oleva markkinatilanne paranee.

YIT Housing Oy on myös esittänyt kaupungille, että tontin 23151/5 alkuperäisiin suunnitelmiin tehtäisiin muutoksia hankkeen toteuttamisedellytysten parantamiseksi. Muutoksia on esitetty muun muassa julkisivuun, korttelin yhteissaunan sijaintiin sekä muiden yhteistilojen uudelleenjärjestelyyn. Esitetyt muutosehdotukset käydään läpi kaupungin toimesta ja tarkistetaan, että suunnitelmat ovat edelleen kilpailuehtojen mukaiset. Muutosesitykset viedään kiinteistöt ja tilat palvelualueen johtoryhmän käsiteltäväksi, minkä pohjalta kaupunki neuvottelee YIT:n kanssa yhteisen näkemyksen saavuttamiseksi. Hyväksyntä mahdollisiin muutoksiin tarvitaan myös Asuntosäätiöltä.

Korttelin 23151 saattaminen valmiiksi on kaupungin edun mukaista, joten tonttivarausta esitetään jatkettavaksi alkuperäisillä ehdoilla 30.6.2026 saakka. Varausaikana kaupunki ja YIT Housing Oy pyrkivät löytämään esitetyistä muutoksista yhteisen näkemyksen, jonka pohjalta YIT hakee tarvittavat muutokset rakentamislupaun. Esitys tontin myyntipäätöksestä voidaan tehdä, kun rakentamislupa on myönnetty suunnitelmille, joista on yhdessä sovittu.

YIT Housing Oy ja kaupunki ovat sopineet, että YIT maksaa tontin 92-23-151-5 Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (39 kpl) yhtiövastikkeet kaupungin lähettämää laskua vastaan siihen asti, kunnes tontti myydään YIT:lle.

YIT Housing Oy ja kaupunki ovat sopineet, että tonttien 23151/4 ja 23151/5 rakennusoikeus katsotaan yhtenä kokonaisuutena eli alkuperäisen tontin nro 23151/3 rakennusoikeuden mukaan, joka on yhteensä 6130 k-m². Tontin 23151/4 kauppahinnassa on huomioitu asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2100 k-m², vaikka tontti käyttää rakennusoikeutta 2386 k-m². Kokonaisrakennusoikeudesta 6130 k-m² jää tontille 23151/5 jäljelle enää 3744 k-m², poiketen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeuden määrästä 4030 k-m². Tontin 23151/5 kauppahinta lasketaan kuitenkin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan: 4030 k-m² * 550 €/k-m² = 2 216 500 €. Jos tontin 23151/5 jäljellä oleva rakennusoikeus (6130-2386=) 3744 k-m² ylitetään, peritään siitä lisäkauppahintaa seuraavasti: 550 €/k-m² kertaa ylitetty rakennusoikeuden määrä.



Mikäli YIT Housing Oy ei osta tonttia 23151/5 kaupungilta, maksaa YIT Housing Oy kaupungille rakennusoikeuden ylityksen $286 \text{ k-m}^2 * 550 \text{ €/k-m}^2 = 157\,300 \text{ €}$. Lisäkauppahinta $157\,300 \text{ €}$ peritään myös siinä tapauksessa, ettei tontin 23151/5 varausta myöhemmin jatketa YIT Housing Oy:lle.

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. **Edelleen kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33** kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 4.6.2025 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa tontin 23151/5 ja tontin 23152/2 määräosan varausaikaa YIT Housing Oy:lle 30.6.2026 saakka alkuperäisten suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ehtojen mukaisesti.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tonteista 23151/5 ja 23152/2

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)