



Kivistön asuinkerrostalotonttien 23195/10, 11, 12 ja 13 varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Helsinki Oy:lle / AK

VD/7294/10.00.02.00/2017

AK/HR

Esitetään Kivistön asuinkerrostalotonttien 23195/10, 11, 12 ja 13 varaamista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Helsinki Oy:lle.

Kaupungin ja T2H Helsinki Oy:n välillä on voimassa alun perin 4.12.2015 allekirjoitettu yhteistoimintasopimus, johon T2H Helsinki Oy on tullut sopimusosapuoleksi 17.3.2022 allekirjoitetulla muutossopimuksella. Yhteistoimintasopimus on voimassa 31.12.2025 saakka. Yhteistoimintasopimuksen ja sen muutossopimuksen nojalla T2H Helsinki Oy on sitoutunut toteuttamaan Kivistössä tontit 23195/10, 11, 12, 13 ja 14. Ensimmäiseksi toteutettavan tontin 23195/14 tonttivaraus menee umpeen 31.12.2024. T2H Helsinki Oy:n mukaan kyseiselle hankkeelle ei ole saatu riittävästi kysyntää, eikä rakentamista ole tästä syystä voitu vielä aloittaa. Tontille on myönnetty rakennuslupa 27.6.2023. T2H olettaa asuntojen kysynnän elpyvän vuoden 2025 aikana, ja uskoo voivansa aloittaa kohteen rakentamisen ensi vuonna. T2H Helsinki Oy on pyytänyt myynti-/vuokrauspäätöstä tontille 23195/14 sekä tonttivarausta tonteille 23195/10, 11, 12 ja 13.

Tämä päätösesitys koskee tonttien 23195/10, 11, 12 ja 13 varaamista. Tontin 23195/14 myymistä/vuokraamista koskeva päätös on valmisteltu omana päätösesityksenään.

Tonttien 23195/10, 11, 12, 13 ja 14 luovutus- ja toteuttamisaikataulut eivät ole toteutuneet yhteistoimintasopimuksen mukaisesti, joten ne on syytä määritellä uudelleen. Tonttien 23195/10, 11, 12 ja 13 varaamiselle esitetään asetettavaksi seuraava ehto: tonttien luovutusajankohta sidotaan tontin 23195/14 luovutushetkeen siten, että T2H ostaa/vuokraa vähintään yhden tontin vuodessa edellä mainitun tontin luovutushetkestä lukien. Tämä varauspäätös esitetään olevan voimassa vuoden 2025 loppuun. Mahdollisuutta varauspäätöksen jatkamiselle arvioidaan kulloinkin uudelleen tonttien rakentamis- ja luovutustilanteen puitteissa.

Tonttien 23195/10, 11, 12 ja 13 kauppahinta/vuosivuokra määräytyy luovutushetken käyvän hinnan perusteella. Tontit luovutetaan luovutushetkellä voimassa olevilla tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusehdoilla.

Tonttien 23195/10, 11, 12, 13 ja 14 pysäköinti on osoitettu Skanskan ja Bonavan toteuttamaan, LPA-tontille 23196/4 rakennettuun, maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. T2H Helsinki Oy on ottanut vastattavakseen Skanskan osuuden autopaikkojen kustannuksista, 1 362 804 euroa. Mikäli T2H ei toteuta tontteja 23195/10, 11, 12, 13 ja 14, niin T2H on velvollinen myymään autopaikat alkuperäisellä hinnalla kaupungin valitsemaalle tonttien toteuttajalle.

Koska kyseessä on vanha sopimus, jonka perusteella ensimmäiselle tontille 23195/14 on myönnetty rakennuslupa, on asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskeva ehto syytä jättää voimaan. Yhteistoimintasopimuksen muutoksen (17.3.2022) mukaan tonteille 23195/10, 11, 12, 13 ja 14 toteutettavista asunnoista saa korkeintaan 30 % olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Tontit 23195/10, 11, 12, 13 ja 14 katsotaan huoneistotyyppijakauman osalta yhtenä kokonaisuutena, koska rakennukset tulevat olemaan kiinni toisissaan.



Tonttien kauppakirjaan/vuokrasopimukseen sisällytetään tarvittavat ehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta, Kivistön Putkijäte Oy:n putkijätejärjestelmään ja muihin infraliittymäjärjestelmiin liittymisvelvollisuudesta sekä sopimusalueelle laaditun taiteen konseptin noudattamisesta.

Kaupunki katsoo, että tontit 23195/10, 11, 12 ja 13 on tarkoituksenmukaista varata T2H Helsinki Oy:lle edellä esitetyin osin päivitetyn ehdoin, koska T2H:n tontille 23195/14 suunnittelema asuinrakennus on osa kokonaisuutta, joka käsittää myös tontit 10–13. T2H Helsinki Oy on myös ottanut vastattavakseen Skanskan osuuden tonttien autopaikkojen kustannuksista, ja omistaa näin ollen kyseiset autopaikat. Lisäksi T2H Helsinki Oy on ottanut vastattavakseen Skanskan osuuden ulkoisen kunnallistekniikan kustannuksista 115 178 euroa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää 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 11.12.2024 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Kivistön asuinkerrostalotontit 23195/10, 11, 12 ja 13 T2H Helsinki Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 31.12.2025 saakka.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupungin ja T2H Helsinki Oy:n (T2H) välillä on voimassa alun perin 4.12.2015 allekirjoitettu yhteistoimintasopimus, johon T2H Helsinki Oy on tullut sopimusosapuoleksi 17.3.2022 allekirjoitetulla muutossopimuksella. Yhteistoimintasopimus on ollut voimassa 31.12.2025 saakka. Yhteistoimintasopimuksen ja sen muutossopimuksen nojalla T2H Helsinki Oy on sitoutunut toteuttamaan Kivistössä tontit 23195/10, 11, 12, 13 ja 14. Tonttien toteuttamiselle on myönnetty lisääaikaa niin, että viimeisin eräpäivä tontin 23195/14 kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle on ollut 30.6.2025 ja tonttien 23195/10, 11, 12 ja 13 varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.

T2H on pyytänyt vuoden lisääaikaa tontin 23195/14 ostamiseen/vuokraamiseen kaupungilta sekä tonttien 23195/10, 11, 12 ja 13 varaukselle. Heikentyneen asuntokysynnän johdosta T2H ei ole saanut riittävää kysyntää asunnoille, minkä vuoksi hanketta ei ole vielä voitu aloittaa. T2H odottaa asuntojen kysynnän elpyvän Kivistössä alkuvuodesta 2026, ja odottaa saavansa aloitettua kyseisiä hankkeita ensi vuoden alkupuolella.

Tontille 23195/14 on myönnetty rakennuslupa 27.6.2023 ja tontit 23195/10-14 on tarkoitus toteuttaa kokonaisuutena. T2H on ottanut vastattavakseen tonttien 23195/10-14 pysäköintipaikkojen



rakentamiskustannukset LPA-tontille 23196/4 rakennetussa pysäköintilaitoksessa, 1 362 804 euroa. On kaupungin edun mukaista, että tontit 23195/10-14 saadaan rakennettua, joten tonttien 23195/10-13 varausaikaa esitetään jatkettavaksi vuodelle 31.12.2026 saakka. Lisäaikaa tontin 23195/14 myymiselle/vuokraamiselle esitetään erillisessä päätösesityksessä.

Tonttien 23195/10, 11, 12 ja 13 luovutusajankohta sidotaan tontin 23195/14 luovutushetkeen siten, että T2H ostaa/vuokraa vähintään yhden tontin vuodessa tontin 23195/14 luovutushetkestä lukien.

Tonttien 23195/10, 11, 12 ja 13 kauppahinta/vuosivuokra määräytyy luovutushetken käyvän hinnan perusteella. Tontit luovutetaan luovutushetkellä voimassa olevilla tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusehdoilla.

T2H Helsinki Oy on ottanut vastattavakseen Skanskan osuuden autopaikkojen kustannuksista, 1 362 804 euroa. Mikäli T2H ei toteuta osaa tai yhtään tonteista 23195/10, 11, 12, 13 ja 14, on T2H velvollinen myymään toteuttamattomien tonttien LPA-tontin 23196/4 pysäköintilaitoksessa sijaitsevat autopaikat alkuperäisellä hinnalla kaupungin valitsemalle tonttien toteuttajalle.

Tonteille 23195/10, 11, 12, 13 ja 14 toteutettavista asunnoista saa korkeintaan 30 % olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Tontit 23195/10, 11, 12, 13 ja 14 katsotaan huoneistotyyppijakauman osalta yhtenä kokonaisuutena, koska rakennukset tulevat olemaan kiinni toisissaan.

Tonttien kauppakirjaan/vuokrasopimukseen sisällytetään tarvittavat ehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta, Kivistön Putkijäte Oy:n putkijätejärjestelmään ja muihin infraliittymäjärjestelmiin liittymisvelvollisuudesta sekä sopimusalueelle laaditun taiteen konseptin noudattamisesta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkilalautakunta päättää 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 kaupunkilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkilalautakunta 13.8.2025 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Kivistön asuinkerrostalotontit 23195/10, 11, 12 ja 13 T2H Helsinki Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 31.12.2026 saakka.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tonteista 23195/10, 11, 12 ja 13



Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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