



Tonttien 23138/1, 2 ja 3 varaaminen Kivistöstä vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon sekä lyhyen korkotukivuokra-asuntotuotantoon ja pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / AK

VD/9579/10.00.02.02/2021

AK/MH/JL

Esitetään Kivistöstä asuintalotontin 23138/1 varaamista Puukoti Group Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, asuintalotontin 23138/2 varaamista Elämäni Kodit 10 Oy:lle lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja asuintalotontin 23138/3 varaamista Elämäni Kodit 40 Oy:lle pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Tonteille esitetään puukerrostalorakentamista ja varaukset ovat voimassa 31.12.2022 saakka.

Kaupunginvaltuusto 24.9.2018 § 12 on hyväksynyt asemakaavan nro 231900 (23 Kivistö / Puu-Kivistö), joka tuli voimaan 12.11.2018. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 850 asukasta.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue on neuvotellut Puukoti Group Oy:n, Elämäni Kodit 10 Oy:n ja Elämäni Kodit 40 Oy:n kanssa korttelin 23138 tonttien 1, 2 ja 3 toteuttamisesta eri asumistuotantomuotoihin. Toivo Group Oy on luvannut toteuttaa korttelikokonaisuuden kestävä kehityksen periaattein. Toivo Groupin konseptin mukaisesti puukerrostalojen lämmönlähteenä toimii maalämpö, lisäksi uusiutuvan energian moninaisia ratkaisuja tutkitaan suunnitteluprosessin aikana. Toivo Group on luvannut käyttää hiililaskentaa yleisesti hyväksytyllä laskentamenetelmällä, jotta vertailtavuus eri hankkeiden välillä voidaan turvata.

Korttelin tuotanto jakaantuu kolmeen eri asumismuotoon: vapaarahoitteisiin omistusasuntoihin, lyhyen korkotuen vuokra-asuntoihin ja pitkän korkotuen vuokra-asuntoihin. Rakennukset rakennetaan puukerrostaloina. Tontit luovutetaan ilman kilpailua, koska tavoitteena on ollut löytää innovatiivisia asumisen kehittämishankkeita ja saada Vantaalle ympäristöystävällisiä ja energiatehokkaita asuinkerrostaloja, jotka myös toteuttavat Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Kortteli toteutetaan myös eri asumistuotantomuotoihin. Toteuttamalla kolmea eri tuotantomuotoa yhteen kortteliin voidaan luoda monimuotoinen asuinympäristö, joka palvelee useita eri elämäntilanteita.

Puukoti Group Oy, Elämäni Kodit 10 Oy ja Elämäni Kodit 40 Oy ovat tietoisia siitä, että asemakaava-alueella on lahoaviosammale-esiintymiä, joiden siirtoluvasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Toimijat voivat omalla riskillään lähteä suunnittelemaan tontteja. Kaupunki ei vastaa suunnittelu- tai muista kustannuksista, mikäli hanke viivästyy tai estyy.

Puu-Kivistön kunnallistekniikan rakentamiselle on varattu rakentamisrahat ensi vuodelle. Mikäli lahoaviosammaleen siirtäminen onnistuu, voidaan kunnallistekniikka rakentaa vuoden 2022 aikana.

Huoneistotyyppijakauma

Varattavilla tonteilla huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Asuntojen kokonaislukumäärästä rakennuksittain korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita ja sitä suurempia perheasuntoja siten, että vähintään 10 % asuntojen kokonaismäärästä on 4h + k/kk asuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin luovutuskirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.



Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksien tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Kantava rakenne ja julkisivu

Korttelin asuintalojen tulee oltava kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta. Julkisivujen on oltava pääosin puuta.

Pysäköinti

Asemakaava-alueen asukaspysäköinti on ratkaistu keskistetyksi LPA-tontille 23140/1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaan rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat: asuminen 1 ap / 130 k-m² sekä palvelu- ja liiketilat 1 ap / 50 k-m². Pysäköintilaitoksesta tullaan vuokraamaan käypään hintaan määräosa kullekin asuntotontille. Pysäköintilaitoksen toteuttaa kaava-alueen toteuttajat yhdessä. Kaupunki ei tule rahoittamaan pysäköintilaitoksen rakentamista.

Tontin hinta

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan tai vuokran perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tonttien 23138/1 ja 2 hinnat ovat voimassa 31.12.2022 saakka. Tontin 23138/3 hinta on voimassa 31.12.2021 saakka. Tonttien hinnoittelu perustuu ulkopuoliseen arvioon asuintonttien käyvästä hinnasta sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vuosittain vahvistettaviin enimmäistonttihintoihin.

Tontit luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Tontti 23138/1

Toivo ja Puukoti on yhdessä kehittänyt puukerrostalokonseptin, joka ei ainoastaan ole hiilineutraali, vaan toimii myös hiilinieluna merkittävän osan elinkaarestaan.

Tontille tulee rakentaa asuintalo vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 2 140 k-m² ja liikehuoneiston kerrosala on 100 k-m². Asuinrakennuksen maksimi kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen kerrokseen.

Tontti vuokrataan käypään hintaan. Vapaarahoitteisen tontin käypä yksikköhinta tällä hetkellä on 580 €/k-m². Liiketilän osalta hinta on 200 €/k-m². Tontin vuosivuokra on vapaarahoitteisilla tonteilla 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Tontti 23138/2

Tontille tulee rakentaa asuintalo lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 1 950 k-m² ja yhteiskäyttötilojen kerrosala on 110 k-m². Asuinrakennuksen maksimi kerrosluku vaihtelee neljästä viiteen kerrokseen.

Tontti vuokrataan käypään hintaan. Tontin käypä yksikköhinta tällä hetkellä on 580 €/k-m². Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Tontti 23138/3



Tontille tulee rakentaa asuintalo pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 3 210 k-m². Asuinrakennuksen maksimi kerrosluku vaihtelee kuudesta seitsemään kerrokseen.

Tontti tullaan vuokramaan. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Tontin ARA-hinta on 413 €/k-m² tämän vuoden loppuun. Tontin vuosivuokra on 4 % tontin myyntihinnasta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 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 13.10.2021 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) olla kilpailuttamatta Kivistön tonttien 23138/1, 2 ja 3 toteuttajia,
- b) varata Puukoti Group Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalo-rakentamisena toteutettavaksi tontti 23138/1 Kivistöstä 31.12.2022 saakka,
- c) varata Elämäni Kodit 10 Oy:lle lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona sekä puukerrostalo-rakentamisena toteutettavaksi tontti 23138/2 Kivistöstä 31.12.2022 saakka, ja
- d) varata Elämäni Kodit 40 Oy:lle pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona sekä puukerrostalo-rakentamisena toteutettavaksi tontti 23138/3 Kivistöstä 31.12.2022 saakka

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) olla kilpailuttamatta Kivistön tonttien 23138/1, 2 ja 3 toteuttajia,
- b) varata Puukoti Group Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalo-rakentamisena toteutettavaksi tontti 23138/1 Kivistöstä 31.12.2022 saakka,
- c) varata Elämäni Kodit 10 Oy:lle lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona sekä puukerrostalo-rakentamisena toteutettavaksi tontti 23138/2 Kivistöstä 31.12.2022 saakka, ja
- d) varata Elämäni Kodit 40 Oy:lle pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona sekä puukerrostalo-rakentamisena toteutettavaksi tontti 23138/3 Kivistöstä 31.12.2022 saakka

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- kartta tonteista 23138/1, 2 ja 3 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)