



Suostumuksen antaminen Kivistössä rakentamattoman tontinosan 23056/14 edelleen luovuttamiseen ja rakentamisvelvoiteaikojen jatkaminen / Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot / AK

VD/2866/10.00.02.00/2017

AK/JL

Esitetään suostumuksen antamista Kivistössä sijaitsevan rakentamatta jääneen tontinosan 23056/14 edelleen luovuttamiselle. Samalla esitetään, että kaupunki myöntää määräosan rakentamisvelvoiteaikoihin jatkoaikaa.

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 $1194 \text{ k-m}^2 \cdot (510 - 318) \text{ €/k-m}^2 = 229\,248 \text{ €}$. 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 -palveluyksikön 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.

Liitteet:

- kartta tontista 23056/14
- kauppakirjaluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle



Vantaa

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)