



Tonttivarauksen jatkaminen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontille 3 ja korttelin 23186 tontille 4 / Fira Rakennus Oy / AK

VD/7705/10.00.02.00/2016
AK/TH/ER/GK

Esitetään korttelin 23184 tontin 3 ja korttelin 23186 tontin 4 tonttivarauksen jatkamista Fira Rakennus Oy:lle 31.12.2023 saakka.

Vantaan kaupunki järjesti Kivistön koulun asemakaava-alueella (231 600) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailu käsitti kahden korttelin asuntotonttien suunnittelua ja rakentamista. Kilpailualue oli jaettu kolmeen osaan. Käsiteltävänä oleva asia koskee kohteita 2 ja 3.

Kilpailun teemana oli edullista laatua asumiseen. Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin laadullisin perustein (kaupunkikuva, rakennuskonsepti ja asunnot) ja ehdotuksista kahdesta laadullisesti parhaimmasta valittiin asuntojen myyntihinnaltaan edullisin tarjous.

Kohteen 3 osalta kaupunki päätti varata 10.10.2017 § 20 rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä olevat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten ja korttelin 23186 tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi VAV Asunnot Oy:lle kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Ehdotuksen nimi oli Kivitasku.

OP Asuntorahasto I Ky ilmoitti kirjeellään 7.3.2019 luopuvansa tonttivarauksista. Kaupunginhallitus päätti varata tontit 17.6.2019 § 30 Fira Oy:lle, joka oli tullut kilpailussa toiseksi.

Kaupunginhallitus varasi Fira Oy:lle 17.6.2019 § 30 rahoitus- ja hallintamuodoltaan vapaat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 ja pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona varten korttelin 23186 tontin 2. Kaikkien näiden tonttien tonttivaraus olivat voimassa 30.9.2020 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta jatkoi 29.9.2020 § 31 korttelin 23186 tontin 2 varausta 30.6.2021 asti ja korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 varausta 30.9.2021 asti. Fira Oy oli löytämässä korttelin 23186 tonteille 1, 2 ja 4 rakennuttajat. Tonttivarauksia oli tällöin perusteltua jatkaa, kunnes ARA-päätökset ovat olemassa ja tontit on mahdollista ostaa. Jatkoajat määräytyivät ARA-prosessien käsittelyaikataulujen mukaisesti.

Kohteen 2 osalta kaupunginhallitus päätti 10.10.2017 § 20 varata korttelin 23184 tontin 3 toteutettavaksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona yksityisomistukseen ja korttelin 23186 tontin 3 toteutettavaksi pitkän korkotuen asumisoikeusasuntotuotantona kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Ehdotuksen nimi oli Now&Zen2. Tonttivaraukset olivat voimassa 30.6.2019 asti. Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 § 14 jatkaa korttelin 23184 tontin 3 ja korttelin 23186 tontin 3 varauksia 30.6.2021 asti. Tässä vaiheessa Fira Oy oli juuri saanut myös OP Asuntorahasto I Ky varaukset ja Fira Oy aikataulutti tonttien toteutuksen uudelleen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta jatkoi 25.5.2021 § 17 Fira Oy:n korttelin 23184 tontin 3 tonttivarauksia 30.9.2022 asti, korttelin 23186 tonttien 1 ja 4 tonttivarauksia 30.9.2022 asti, ja korttelin 23186 tonttien 2 ja 3 tonttivarauksia 31.12.2021 asti. Näistä tonteista on korttelin 23186 tontit 1, 2 ja 3 myyty, ja tontit ovat parhaillaan rakenteilla.



Korttelin 23184 tontti 3 on varattu Fira Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon yksityisomistukseen. Korttelin 23186 tontti 4 on varattu Fira Oy:lle rahoitus- ja hallintamuodoltaan Fira Oy:n päättämään asuntotuotantoon. Lautakunnan päätöksessä on ilmoitettu, että tontin kilpailuohjelman mukainen myyntihinta 530 €/k-m² (heinäkuu 2016) on sidottu edelleen rakennuskustannusindeksitasoon 2015=100.

Fira Rakennus Oy on hakenut kirjeellään 15.8.2022 em. kahden tontin tonttivarauksille jatkoaikaa 31.12.2023 asti.

Tontille korttelin 23184 tontille 3 on ollut jo useamman vuoden suunnitteilla ryhmärakennuttamishanke. Perusteina yhtiö kertoo, että hanketta on puollettu kaupunkikuvassa ja että suunnitelmat ovat rakennuslupahakemuksen jättövalmiudessa. Yhtiö on markkinoinut hanketta syksystä 2021 saakka sekä pitänyt asiakastilaisuuksia ryhmärakennuttajien kehittämisryhmän kasaamiseksi. Kivistön alueella olevien vapaiden asuntojen runsaan määrän sekä epävarman markkinatilanteen vuoksi hanke ei ole kuitenkaan herättänyt riittävästi kiinnostusta. Yhtiö aikoo jatkaa markkinointia syksyn 2022 - talven 2023 aikana. Yhtiö odottaa Kivistön myyntitilanteen piristyvän vuonna 2023 ja toivoo, että myyntiä vauhdittaa myös rakenteilla olevan Kivistön palvelukeskittymän valmistuminen. Hankkeen arvioitu rakentamisen aloitus on alkusyksystä 2023.

Korttelin 23186 tontille 4 yhtiö on käynnistänyt hankkeen luonnossuunnittelun, tehnyt kannattavuuslaskentaa ja etsinyt rahoittajaa. Viereisen korttelin 23186 tontin 1 rakentamisen vuoksi tontille ei nähdä realistisena toteutettavan mitään ennen syksyä 2023. Hankkeen arvioitu rakentamisen aloitus on vuoden 2023 lopulla.

Kivistön markkinatilanne ei ole edelleenkään kovin hyvä. Asuntorakentaminen odottaa Kivistön palvelukeskittymän valmistumista, jolloin kaupunkikeskustassa asukkaille on tarjottavana kaupalliset ja julkiset lähipalvelut. Palvelukeskittymän pitäisi valmistua syksyllä 2023. Kivistön palvelukeskittymän valmistuminen toivotaan lisäävän Kivistön asuntokysyntää niin, että vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentaminen lähtee liikkeelle.

Parhaillaan on myös rakenteilla Kivistön koulun alueen pysäköintilaitos. Kaupungin varoja on sitoutunut rakennushankkeeseen myymättömien tonttien osalta. Kivistön koulun asuinalueen ja pysäköintilaitoksen toteutumisen kannalta on paras vaihtoehto jatkaa Fira Rakennus Oy:n tonttivarauksia samoin varausehdoin.

Fira Oy:ssä tänä vuonna tehtyjen yritysjärjestelyjen johdosta tonttivarauksista vastaa jatkossa Fira Rakennus Oy.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 33 mukaan kaupunkilautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkilautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkilautakunta 21.9.2022 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa korttelin 23184 tontin 3 ja korttelin 23186 tontin 4 tonttivarauksia Fira Rakennus Oy:lle 31.12.2023 asti,



- b) luovuttaa korttelin 23184 tontti 3 Fira Rakennus Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon yksityisomistukseen,
- c) luovuttaa korttelin 23186 tontti 4 Fira Rakennus Oy:lle rahoitus- ja hallintamuodoltaan Fira Rakennus Oy:n päättämään asuntotuotantoon,
- d) että korttelin 23184 tontin 3 ja korttelin 23186 tontin 4 kilpailuohjelmassa ilmoitettu myyntihinta 530 €/k-m² heinäkuu 2016 sidotaan rakennuskustannusindeksitasoon 2015=100,
- e) että kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa,
- f) että kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka Fira Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen, ja
- g) että kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontit muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes Fira Rakennus Oy tai Fira Rakennus Oy:n ehdottama ja kaupungin hyväksymä rakennuttaja ostaa tontit.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Fira Oy:n hakemus 15.8.2022
- Kartta varattavista tonteista

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)