



Tonttivarauksen muuttaminen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23186 tontteihin 1, 2 ja 4 / Fira Oy / AVP

VD/7705/10.00.02.00/2016

HP/AK/GK

Kaupunginhallitus päätti varata 10.10.2017 § 20 kohteen 3 eli korttelin 23186 tontit 1 ja 4 OP Asuntorahasto I Ky:lle, tontit ovat rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä. Lisäksi kaupunginhallitus päätti varata yhtiölle tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteuttavaksi VAV Asunnot Oy:lle. OP Asuntorahasto I Ky on ilmoittanut vetäytyvänsä varauksista. Kaupunki on neuvottelut Fira Oy:n kanssa kiinnostuksesta toteuttaa tontit kilpailusääntöjen mukaisesti Fira Oy:n ilmoittamin myynti- ja vuokrahinnoin. Fira Oy on ilmaissut kiinnostuksensa, ja yhtiö anoo tonttivarauksen jatkamista yhtiön nimiin 30.9.2020 asti.

Kaupunki järjesti Kivistön koulun asemakaava-alueella (231 600) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun talvella 2016-keväänä 2017. Kilpailu käsitti kahden korttelin asuntotonttien suunnittelua ja rakentamista. Kilpailualue oli jaettu kolmeen osaan. Käsiteltävänä oleva asia koskee kohdetta 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. Kaupunki päätti varata 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: on ilmoittanut kirjeellään 7.3.2019, että se joutuu valitettavasti luopumaan kyseisistä tonttivarauksista. Suurin ongelma on ollut ns. ARA-kohteen toteuttaminen hyväksyttävässä hintaraamissa. Yhtiö on käynyt keskusteluja myös muiden toimijoiden kanssa, mutta valitettavasti ratkaisua ei ole löytynyt. OP Asuntorahaston kannalta ARA-kohteen subventointi on kestävä ajatusmalli ns. vapaarahoitteiseen osaan sijoittuvien vuokralaisten ja rahaston sijoittajien näkökulmasta. Kilpailuehdotuksessa yhtiö ilmaisi millä hintatasolla yhtiö on valmis toteuttamaan kohteet. Yhtiö totesi myös, että on valitettavaa, että ARA-kohdetta ei voi erottaa erilliseksi hankkeeksi, jonka ARA-toimija toteuttaisi itsenäisesti.

Kaupunginhallitus päätti 10.10.2017 § 20, että se oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi. Kohteeseen 3 jätettiin viisi kilpailuehdotusta, joissa oli kaksi kärkiehdotusta, joiden välillä hintakilpailu ratkesi OP Asuntorahasto I Ky:n eduksi. Toinen kärkiehdotuksen nimimerkillä Now&Zen ehdotuksen oli laatinut Fira Oy. Fira Oy:n tarjouksen mukaan tontin 1 myyntihinta olisi 4850 €/m² ja tontin 4 myyntihinta olisi 5690 €/m². ARA-vuokratontin 2 myyntihinta ARA-toimijalle olisi 3600 €/m².

Vantaan kaupunki on kysynyt Fira Oy:ltä, onko yhtiö kiinnostunut toteuttamaan kohteen 3 korttelin 23186 tontit 1, 2 ja 4 Fira Oy:n kilpailuehdotuksen pohjalta kilpailussa mainituin myynti- ja vuokrahinnoin.

Fira Oy vastasi 30.4.2019, että yhtiö on kiinnostunut toteuttamaan tontit yhtiön kilpailuehdotuksessa mainituin myyntihinnoin. Fira Oy pyytää varaamaan kortteli 23186 tontti 1, 2 ja 4 Fira Oy:n nimiin



20.9.2020 saakka. Yhtiön tämän hetkisen näkemyksen mukaan tonteille on löydettävissä sijoittajat tämän vuoden aikana, ja kohteen tonttien 1 ja 2 rakennustyöt voidaan aloittaa syksyllä 2020 ja tontin 4 rakennustyöt vuoden 2021 aikana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 13

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki merkitsee tiedoksi, että OP Asuntorahasto I Ky on luopunut tonttivarauksistaan kortteli 23196 tonteille 1, 2 ja 4.
- b) kaupunki varaa rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä olevat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
- c) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
- d) tonttivaraukset ovat voimassa 30.9.2020 asti.
- e) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontit muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes Fira Oy ostaa tontit.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- OP Asuntorahasto I Ky:n kirje 7.3.2019
- Fira Oy:n kirje 30.4.2019

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot: projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi