



Hiekkaharjusta tontin 60070/3 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK

VD/7049/10.00.02.00/2019

AK/HR

Esitetään Hiekkaharjusta tontin 60070/3 varausajan jatkamista VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2023 saakka.

Kulleropuiston asemakaavan muutos (nro 002261) on tullut voimaan 13.6.2018. Kulleropuiston kaavalla luodaan monipuolista uutta asuinrakennetta. Rakentamisen määrä lisääntyy verrattuna vanhaan kaavaan. Alueelle tulee sekä kerrostaloja että omakotitaloja. Pysäköinti toteutetaan maantaseratkaisuna. Alueen rakennusoikeus on kasvanut 11 009 kerrosneliömetristä 22 702 kerrosneliömetriin.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016-2019 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 480 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain. **Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 9** hyväksyi Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jonka toimenpiteisiin kuuluu:

- *Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.*
- *Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevina vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään tontin 60070/3 varaamista VAV Asunnot Oy:lle 30.6.2021 saakka.

Tontti 60070/3 sijaitsee Hiekkaharjun kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 3 200 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 2 kohdan 11 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Hiekkaharjun korttelin 60070 tontti 3 VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 30.6.2021 saakka.

Käsittely:



Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 60070/3 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2022 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Hanketta suunniteltiin alun perin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) kehityshankkeena ”Hiilineutraalin rakentamisen toimintamallin perusteiden luominen ja hiilijalanjäljen todentaminen ASSI-konseptin keinoin projekti johtopalvelu urakkamallilla PJP-urakkamallilla”, mutta hankkeen toteuttamisesta kyseisellä mallilla luovuttiin hankintalakiin liittyvien kysymysten takia. Uuden innovaatiohankkeen kilpailutus on vasta käynnistymässä ja rakentamisen aloitusajankohta menee vuoden 2022 loppupuolelle.

Hankkeen toteuttamistapa on innovaatiokumppanuus. Hankintayksikkö valitsee yhden tai useamman kumppanin toteutusta edeltävään kehitystyöhön sekä rakennusurakkaan. Hankintayksikön tavoitteena on kehitysvaiheen aikana tutkia ja kehittää vähähiilistä rakentamista sekä hamppubetoniharkkojen käyttöä rakentamisessa huomioiden skandinaaviset sääolosuhteet. Hankkeen tavoitteena on rakentaa kestävä ja vähähiilisyys pyrkivä asuinkerrostalo käyttäen rakentamismateriaalina osittain hamppubetoniharkkoja.

Tontti 60070/3 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuokra-aika on 40 vuotta.

Vantaan kaupungin 1.8.2021 alkaen voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan 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 22.9.2021 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Hiekkaharjun tontin 60070/3 varausaikaa 31.12.2022 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 60070/3 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2023 loppuun saakka seuraavin perustein: ”Rakennushankkeen kustannuksille on saatu 3.11.2022 hyväksyntä Asumisen rahoitus- ja kehittämishanke ARA:lta, ja VAV Asunnot Oy käy parhaillaan sopimusneuvotteluja urakkatarjouksen jättäneen urakoitsijan kanssa. Hanke on kilpailutettu KVR-urakkana, joten



urakkasopimuksen tekemisen jälkeen KVR-urakoitsija aloittaa kohteen varsinaisen suunnittelutyön, ja sen rakennustyöt alkaisivat aikaisintaan keväällä 2023.”

Tontti 60070/3 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuokra-aika on 40 vuotta.

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.

Kaupunkitilalautakunta 14.12.2022 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Hiekkaharjun tontin 60070/3 varausaikaa 31.12.2023 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 60070/3

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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