



Hiilineutraalisuustavoitteita edistävän hinta- ja laatukilpailun järjestäminen Myyrmäen asuinkerrostalokorttelista 15644 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja asumisoikeustuotantoon / AK

VD/1695/10.00.02.00/2023

AK/HR/JL

Esitetään asuinkerrostakorttelin 15644 luovuttamista hinta- ja laatukilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja valtion tukemaan asumisoikeustuotantoon.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi asuinkerrostakorttelin 15644. Kortteli sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa noin 800 metrin päässä Louhelan juna-asemalta. Asemakaavassa kortteli on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Korttelissa on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 11 000 k-m². Suurin kerrosluku on kahdeksan.

Hinta- ja laatukilpailun tarkoituksena on löytää korttelille toteuttaja, joka rakentaa korttelille vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja valtion tukemia pitkän korkotuen asumisoikeusasuntoja, joiden osuus koko korttelin rakennusoikeudesta tulee olla 25–40 %. Korttelin vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon tontit myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Asumisoikeustuotannon tontit vuokrataan valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa rakentavalle yhtiölle. Kilpailuun voi osallistua myös erilliset rakennuttajat, joista toinen rakentaa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja toinen valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa. Asumisoikeustuotannon tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Hinta- ja laatukilpailun vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon pohjahinnaksi esitetään 670 €/k-m². Hinnan osuus kilpailun kokonaisratkaisuperusteesta on viisikymmentä prosenttia ja kaupungin hiilineutraalisuuden edistämistä koskevien tavoitteiden (rakennushankkeen hiilijalanjälki) osuus on viisikymmentä prosenttia. Tällä kilpailutusmallilla pyritään sovittamaan yhteen kaupungin taloudelliset sekä hiilineutraalisuuden edistämistä koskevat tavoitteet.

Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Varausmaksu

Korttelin omistusasuntotuotannon osuutta koskeva varausmaksu on 200.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään vapaarahoitteisten tonttien kauppahinnoissa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tonttien kauppahinnoissa.

Hiilijalanjälki

Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta tehdään kilpailuohjelman ohjeen mukaisesti. Näin pyritään varmistamaan laskennan ja vertailun yhteismitallisuus, kun kaikkien kilpailuun osallistuvien on ilmoitettava laskentaan vaikuttavat lähtötiedot ja laskentaan olennaisesti vaikuttavat suunnitteluratkaisut samalla tavalla. Hiilijalanjäljen laskenta tulee suorittaa 50 vuoden tarkasteluajalta. Suurimmat hiilijalanjälkeen vaikuttavat ratkaisut tulee laskelmien lisäksi kuvata tarkoin sanallisesti ja/tai kaavioin kilpailuohjelman ohjeen mukaisesti.



Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A-energialuokkaa.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

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

Asuntojen huoneistotyyppijakauma asuntohanketta kohden

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja, joista vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Huoneiksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Tonttien myyntihinta

Kaupungilla on oikeus periä korttelin 15644 tonteista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tonteille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue. Kilpailu järjestetään vuoden 2023 aikana.

Korttelin 15644 tonttijako ja lohkominen suoritetaan lopullisen toteuttajan tarpeiden mukaisesti ja kustannuksella, kun kohteen rakennussuunnitelmat ovat riittävän tarkalla tasolla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 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. Edelleen Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 33 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 22.3.2023 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta korttelista 15644

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,



Vantaa

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