



Tarjouskilpailun järjestäminen asuinkerrostalotonteista 92-22-3-1 ja 92-22-3-2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Keimolasta / AK

VD/5051/10.00.02.01/2024

AK/LT/HR

Esitetään asuinkerrostalotonttien 92-22-3-1 ja 92-22-3-2 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Tarjouskilpailu esitetään järjestettäväksi ilman pohjahintaa.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee kilpailutettavaksi asuinkerrostalotontit 92-22-3-1 ja 92-22-3-2, jotka sijaitsevat Keimolassa Ajolenkki ja Varikkokaarre -nimisillä kaduilla. Tontit kilpailutetaan erikseen. Asemakaavassa tontit on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK. Kummallakin tontilla on asuinrakennusoikeutta 3 600 k-m², ja suurin sallittu kerrosluku on kuusi.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttajat, jotka rakentavat kohteisiin vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontit myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Tarjouskilpailussa tonteille ei aseteta pohjahintaa. Tontit luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Kilpailuun asetettavat tontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontit varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varausajalle jatkoa, ja mikäli jatkoaikaa myönnetään, peritään tällöin tontin myyntihintaan perustuva asuinrakentamisen rakennuskustannusindeksiin sidottu korotus. Indeksikorotus peritään varauksen jatkopäätöksen yhteydessä. Indeksikorotus määritellään siten, että perusindeksinä on alkuperäisen tonttivarauksen ajankohdan (kuukausi) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä varauksen jatkopäätöksen ajankohdan (edellinen kuukausi) pisteluku. Indeksikorotusta ei hyvitetä kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin indeksikorotusta ei palauteta.

Varausmaksu

Kummankin tontin varausmaksu on 45 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Lisäkauppahinta

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Kaupunkikuva

Kilpailuehdoissa huomioidaan kaupungin ympäristötavoitteet ja alueen kaupunkikuvallinen merkitys. Asemakaava-alueelle on laadittu rakentamisohje, jota on noudatettava.

Rakennusten julkisivujen arkkitehtonisen toteutuksen tulee olla yhtenäinen ja korkeatasoinen. Asuinkerrostalojen tulee olla luonteeltaan värillisiä kivitaloja. Mahdolliset elementtisaumat on



häivyttävä arkkitehtuurin keinoin. Asuinrakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa taiteen keinoin. Keimolantien puoleinen sivusta tulee ratkaista ympäristörakentamisen ja taiteen keinoin.

Autopaikat

Autopaikat sijoittuvat maantasopysäköintinä samoille luovutettaville AK-tonteille 92-22-3-1 ja 92-22-3-2. Pysäköintialueet tulee jäsentää kävelyreitein sekä istutuksin ja enintään 20 autopaikan jaksoissa. Asemakaavamääräyksen mukaisesti asuntoa kohti vaaditaan yksi autopaikka.

Kaikkiin pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 §). Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tonttien kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

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

Asuntojen pinta-alasääntely

Asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän asuntojen pinta-alasääntelyyn ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen pinta-alasääntelyn ehdoista poiketaan.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A-energialuokkaa.

Vihertehokkuus

Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tarkoitus järjestää vuoden 2024 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan 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 kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 14.8.2024 § 10

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kiinteistöjohtaja täydensi esittelytekstin kohdan ”Asuntojen pinta-alasääntely” ensimmäistä kappaletta seuraavasti (täydennys *kursiivilla*):

”Asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja. *Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän asuntojen pinta-alasääntelyyn ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.*”

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Liitteet:

- kartta tonteista 92-22-3-1 ja 92-22-3-2

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)