



Tarjouskilpailun järjestäminen asuntotonteista 92-23-184-1, 2 ja 3 sekä 92-23-186-4 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Kivistöstä / AK

VD/5067/10.00.02.01/2024

AK/HR/LT

Esitetään asuntotonttien 92-23-184-1, 2 ja 3 sekä 92-23-186-4 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Kivistöstä. Tarjouskilpailu esitetään järjestettäväksi ilman pohjahintaa. Rakentamiselle asetetaan hiilijalanjäljen raja-arvo, jolla pyritään edistämään kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee kilpailutettavaksi asuntotontit 92-23-184-1, 2 ja 3 sekä 92-23-186-4. Tontit sijaitsevat Kivistön kaupunginosassa noin 300 metrin päässä Kivistön juna-asemalta. Asemakaavassa tontit on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä A. Alla olevassa taulukossa on esitetty tonttien pinta-alat, asemakaavan mukaiset asuinrakennusoikeudet, suurin sallittu kerrosluku sekä tonttikohtainen varausmaksu.

Tontti	Pinta-ala, m ²	Rakennusoikeus, k-m ²	Suurin sallittu kerrosluku	Varausmaksu, €
92-23-184-1	2 300	4 000	V	70 000
92-23-184-2	2 153	5 000	V	90 000
92-23-184-3	1 375	3 700	VIII	65 000
92-23-186-4	741	800	III	15 000

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttajat, jotka rakentavat tonteille 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. Tarjouskilpailuun osallistuva voi tehdä tarjouksen yhdestä tai useammasta tontista.

Kilpailutontit 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 varausajan jatkamispäätöksen 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

Tonttien varausmaksut on esitetty edellä olevassa taulukossa. 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. Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungille (kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö), mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

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

Kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntely

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.

Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungille (kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö), mikäli asuntojen pinta-alasääntelyn ehdoista poiketaan.

Autopaikat

Tonttien 92-23-184-1, 2 ja 3 sekä 92-23-186-4 autopaikat sijoittuvat LPA-tontille 92-23-185-1 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. Autopaikat on valmiiksi rakennettu. Autopaikkojen kauppahinta muodostuu autopaikkojen rakentamiskustannuksista. Tontilla 92-23-186-4 autopaikkoja voidaan sijoittaa pysäköintilaitoksen lisäksi tontille enintään 1 ap/asunto.

LPA-tontista 92-23-185-1 myydään määräosat asuntotontit ostaville asunto-osakeyhtiöille. LPA-alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan puolueettoman arvioijan arvioon.

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.

Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Toteuttaja sitoutuu liittymään alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Hiilijalanjäljen raja-arvo

Asuinrakennuksen kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää arvoa 16,0 kgCO₂e/m²/a, 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan ympäristöministeriön vähähiilisyyden arviointimenetelmällä.

Kaupunkikuva

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista. Kaava-alueelle on laadittu rakentamisohje ja taiteen konsepti, joita tulee noudattaa rakentamisessa.



Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus ja pihasuunnitelma

Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungille (kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö) pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Väliaikaispysäköinti

Mikäli kaupunki toteuttaa tonteilla väliaikaispysäköintiä, niin väliaikaispysäköinti tullaan lopettamaan tonttien myymisajankohtaan mennessä.

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

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 **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.

Kaupunkitilakunta 14.8.2024 § 12

Kiinteistöjohtaja esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Asian käsittelyn aikana kiinteistöjohtaja täydensi esittelytekstin kohdan ”Kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntely” 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.

Liite:

- kartta tonteista 92-23-184-1, 2 ja 3 sekä 92-23-186-4

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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