



Keimolanmäen AP-tonttien 22006/1 ja 2 varausten jatkaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle / AK

VD/1102/10.00.02.00/2022

AK/LT/HR

Esitetään Keimolanmäen AP-tonttien 22006/1 ja 2 varaamista Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2026 saakka.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi asuinpientalotontit 22006/1 ja 2. Tontit sijaitsevat Keimolanmäessä.

Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä AP (asuinpientalotonttien korttelialue). Tontilla 1 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 100 k-m². Tontilla 2 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 250 k-m². Autopaikat sijoittuvat omille tonteilleen maantasopysäköintinä.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttaja, joka rakentaa tonteille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontit myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailussa tontin pohjahinnaksi esitetään 530 €/k-m² eli tontin 1 myyntihinta olisi vähintään 583 000 euroa ja tontin 2 myyntihinta olisi vähintään 662 500 euroa.

Kilpailutontit luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi kilpailuehdoissa huomioidaan kaupungin ympäristötavoitteet ja ekologinen ja kestävä rakentaminen.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Varausmaksu

Yhden tontin varausmaksu on 20.000 euroa. Varausmaksuja peritään yhteensä 40.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. 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 tontin kauppahinnassa.

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.

Autopaikat

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuinrakennusten julkisivumateriaali

Vaativuutena puujulkisivu (puutaloja), vaikka asemakaava mahdollistaa myös kivitalojen rakentamisen.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kiinteistöhallinta ja asumiselle tästä dokumentin.



Vihertehokkuus

Asemakaavoituksessa on linjattu 1.9. 2020, että kaikissa asemakaavoissa tarkistetaan vihertehokkuuden toteutuminen. Kaavamääräyksellä tuetaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tavoitteiden mukaista ekologisesti kestävä kehitystä, ympäristöarvoja ja Vantaan resurssiviisauden strategiaa. Koska alueen asemakaava on tullut ennen 1.9.2020 voimaan, otetaan kilpailuehtoihin ehto, jossa vaaditaan viherkerrointa 0,9. Tällä vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan.

Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungille (kiinteistöhallinta ja asumiselle) pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin laskuria.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue. Kilpailu järjestetään vuoden 2022 aikana.

Tontin myyntihinta

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

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 16.2.2022 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontit 22006/1 ja 2 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarjouskilpailu pidettiin 7.11. - 31.12.2022. Määräaikaan mennessä saapui neljä tarjousta. Korkeimman tarjouksen tehnyt perui myöhemmin tarjouksensa, joten tontteja tarjottiin seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehneelle eli Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle, jonka tarjous oli 555 €/k-m2. Rakennuspalvelu Jopera Oy on ilmoittanut ottavansa tontit vastaan ja maksanut niistä 40.000 euron suuruisen varausmaksun. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.



Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

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.

Kaupunkitilalautakunta 6.9.2023 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Keimolanmäen AP-tontit 22006/1 ja 2 Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Keimolanmäessä sijaitsevien asuinpientalotonttien 22006/1 ja 2 varauspäätös on voimassa 31.12.2024 saakka. Rakennuspalvelu Jopera Oy on pyytänyt varauspäätöksen jatkamista. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 2 350 k-m².

Rakennuspalvelu Jopera Oy:ltä saadun selvityksen mukaan kohteen ennakkomarkkinointia ei ole voitu käynnistää heikon markkinatilanteen vuoksi. Selvityksen mukaan kuitenkin kohteen suunnittelu on aloitettu ja ennakkomarkkinointi on tarkoitus käynnistää vuoden alussa. Yhtiöllä on tarkoitus saada hanke käynnistettyä markkinatilanteen sen salliessa.

Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu, ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke käynnistettyä. Tämän takia esitetään, että varauspäätökselle myönnetään jatkoaika. Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja.

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.

Kaupunkitilalautakunta 11.12.2024 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Keimolanmäen AP-tonttien 22006/1 ja 2 varausta Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2025 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kiinteistöhallinta ja asuminen on järjestänyt tontinluovutuskilpailun Keimolanmäessä asuinpientalotonteista 22006/1 ja 2. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 2 350 k-m². Tontit on varattu Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle, joka tarjosi tonteista 555 €/k-m². Tonttien myyntihinta on siten 693 750 euroa ja 610 500 euroa. Suunnitteluvaraus on päättynyt 31.12.2025.

Rakennuspalvelu Jopera Oy on pyytänyt ennen varauksen päättymistä vuoden jatkoaikaa suunnitteluvaraukselle.

Toimijalta saadun selvityksen mukaan kohteessa on käynnistetty ennakkomarkkinointi ja kohde on ollut välittäjällä myynnissä, mutta kysyntä on ollut melko vähäistä. Jatkoaikapyyntöä perustellaan heikolla markkinatilanteella. Yhtiöllä on tarkoitus saada hanke käynnistettyä markkinatilanteen sen salliessa.

Kaupungin kannalta pyyntö on perusteltu, ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke käynnistettyä. Tämän takia esitetään, että varauspäätökselle myönnetään jatkoaika. Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja.

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 14.1.2026 § 6

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Keimolanmäen AP-tonttien 22006/1 ja 2 suunnitteluvarausta Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2026 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tonteista 22006/1 ja 2

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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