



Tontin 72215/1 myyminen Asolasta Asunto Oy Lipstikkakaarteelle c/o Jukkatalo Oy / AK

VD/7544/10.00.02.01/2016

AK/JL/MH/ET

Asolassa sijaitseva tontti 72215/1 on kilpailutettu yhdessä seurakunnan omistamien tonttien kanssa ja varattu kilpailun voittajalle Jukkatalo Oy:lle. Esitetään tontin 72215/1 myymistä Asunto Oy Lipstikkakaarteelle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 509 300 euron kauppahintaan. Kohteen toteuttajana on Jukkatalo Oy.

Vantaan kaupungin **maapoliittisten linjausten** mukaisesti (KV 17.12.2012) kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen **maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden** (KH 17.6.2013 § 24) mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Yrityspalvelut on yhteistyössä Vantaan ja Helsingin seurakuntien kanssa valmistellut kilpailutettavaksi neljä pientalo- tai pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue) ja AP (asuinpienalojen korttelialue). Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimija, joka rakentaa asunto-osakeyhtiöt kohtuuhintaisen asumisen konseptiin perustuen niin, että asuntojen myyntihinnat (sisältäen tonttihinnan) ovat 10 prosenttia edullisemmat kuin muiden vastaavanlaisten uusien asuntojen hinnat lähialueella. Myös asumisaikaiset kustannukset, kuten hoitovastikkeen arvioitu määrä pyritään pitämään kohtuullisena.

Asolassa kilpailutettavat tontit:

Tontti	Lähiosoite	Kaava-määräys	Pinta-ala (m2)	Rak.oik (k-m2)	Yksikkö-hinta (€/k-m2)	Myynti-hinta (€)	Vuosi-vuokra (€)
92-72-215-1	Lipstikkakuja 14	AP	3109	1100	463	509.300	
92-72-215-2	Lipstikkakuja 10	AP	3320	1100	463		25.465
92-72-215-3	Lipstikkakuja 12	A	1516	450	463		10.418
92-72-215-4	Lipstikkakuja 8	A	2765	900	463		20.835

Kilpailutonteille 72215/1-4 on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että kaupungin omistama tontti 72215/1 myydään ja seurakuntien omistamat tontit 72215/2-4 vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiölle tai -yhtiöille. Kaupungin omistaman tontin 72215/1 luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja. Kilpailutuksen arviointiryhmä muodostetaan toimialan johdon, yrityspalvelujen ja kaupunkisuunnittelun edustajista sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien edustajista.

Rakennusten ja ympäristön laatu sekä arkkitehtoninen kokonaisuus, asuntojen asuttavuus sekä suunnitteluhankkeen toteuttamiskelpoisuus arvioidaan kilpailuehdotuksista. Edellä mainittujen laatutekijöiden lisäksi kilpailussa otetaan huomioon asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta (€/h-m2 sisältäen tonttikustannukset) sekä asuntojen arvioitu hoitovastike (€/h-m2). Myöhemmin luovutettavien asuntojen velattoman myyntihinnan toteutuminen kilpailuehdotuksen mukaisena varmistetaan kaikkien tonttien kauppakirjoihin ja vuokrasopimuksiin kirjattavilla ehdoilla ja sopimussakolla.



Kilpailuehdotusten arvioinnin perusteella kaupunki ja seurakuntayhtymät tekevät päätökset tonttien luovuttamisesta omistamiensa tonttien osalta. Yrityspalvelujohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tontille 72215/1 toteuttajan.

Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti asuntotontit myydään käypään hintaan. Asolassa hinnaksi esitetään 463 euroa/k-m², mikä on käypä hinta AP-tontille Asolan alueella.

Kaikki tontit ovat rakentamiskelpoisia. Kaupungin tontin 72215/1 kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailu on kaikille avoin. Alustava kilpailuaika on **20.9. – 18.10.2016**.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki järjestää edellä esitetyn kilpailun neljästä asuintontista Asolassa yhdessä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien kanssa,
- b) tontin 72215/1 hinta on 463 euroa/k-m² ja
- c) tontti 72215/1 luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Yrityspalvelut on järjestänyt Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien kanssa yhdessä kohtuuhintaisen asumisen tonttikilpailun Asolassa. Vantaan kaupunki omistaa kilpailun kohteena olevasta korttelista 72215 tontin 1 ja Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät omistamat tontit 2-4. Kilpailuaika oli 20.9. – 18.10.2016. Kilpailusta ilmoitettiin Helsingin Sanomissa sekä Vantaan kaupungin ja seurakuntien kotisivuilla, ja lisäksi kilpailusta ilmoitettiin sähköpostilla kaupungin ja seurakuntayhtymien kanssa yhteistyössä toimiville rakennusyrityksille.

Kilpailuun tuli määräajan päättymiseen mennessä kahdeksan kilpailuehdotusta. Yksi ehdotus hylättiin tarjouspyynnön vastaisena. Hyväksytyn tarjouksen tehneille kilpailijoille lähetettiin 2.11.2016



täydennyspyyntö, johon pyydettiin vastausta 6.11.2016 mennessä. Kaikki täydennyspyynnön saaneet kilpailijat vastasivat määräaikaan mennessä.

Kilpailun arviointiryhmän muodostivat Vantaan seurakuntayhtymän kiinteistöjohtaja Sari Turunen, Helsingin seurakuntayhtymän kiinteistökehityspäällikkö Petteri Leinonen sekä Vantaan kaupungin edustajat asemakaava-suunnittelija Lassi Tolkki, tontti-insinööri Juho Lumme, asuntoinsinööri Marja Hannikainen ja asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson.

Kilpailuehdotuksia arvioitiin asuntojen keskimääräisen velattoman myyntihinnan, asumisaikaisten kustannusten, kilpailuehdotuksen idean, ratkaisun kaupunkikuvallisen ja arkkitehtonisen kokonaisuuden sekä vuokraoikeusmaksun perusteella. Myös lähiympäristön ja pihajärjestelyiden laatu sekä rakennuksen ja asuntojen tilaratkaisujen toimivuus erilaisissa elämäntilanteissa otettiin arvioinnissa huomioon.

Arviointiryhmän kilpailuehdotuksille antamat pisteet ja sanalliset perustelut:

Toimijat	Hinta-tekijät	Laatu-tekijät	Vuokraoikeusmaksu	Pisteet yhteensä *
1. Jukkatalo Oy	8,75	8,00	5,32	7,51
2. Kastelli-talot	8,00	8,00	4,89	7,21
3. Skanska Talonrakennus Oy	6,69	4,00	10,00	7,04
4. Synkronitalo	0,00	5,00	1,77	5,80
5. Lehto asunnot	6,52	5,00	3,00	5,32
6. T2H	6,46	3,00	4,35	4,85
7. Sievitalo	5,38	3,00	2,01	1,92
8. SSR Uusimaa Oy:n ehdotus hylättiin tarjouspyynnön vastaisena				

* kilpailuohjelman mukaisin painotuksin

1. Jukkatalo Oy

Yksi- ja kaksikerroksista luhtitaloista, rivitaloista ja paritaloista koostuva monipuolinen kokonaisuus, joka sisältää 58 asuntoa. Ehdotus lähes kaavanmukainen (3-asuntoinen AP-alueella vähäinen poikkeama). Rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti laadukkaan näköisiä. Katujulkisivussa ei kuitenkaan ole juurikaan ikkunoita. Asuntojakauma on monipuolinen ja toimiva. Suunnitelma käsittää myös yhteisen kerhotalon ja pihasaunan. Piharatkaisut ovat hyviä ja yhteistä piha-aluetta on runsaasti. Lipstikkakujan varteen muodostuu kuitenkin tontin sisälle rinnakkaiskatu. Lyhyt rakennusaika (kesä 2017 - syksy 2018). Kilpailuehdotuksessa keskimääräinen velaton myyntihinta on 3697 €/h-m² ja hoitovastike 3,67 €/kk/h-m². Autopaikat sisältyvät asuntojen myyntihintoihin ja vastikkeisiin.

2. Kastelli-talot

Kaksikerroksista luhtitaloista ja paritaloista koostuva monipuolinen kokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Ehdotus on kaavanmukainen. Rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti laadukkaan näköisiä. Positiivisena koettiin, että katujulkisivussa on edes vähän ikkunoita. Asuntojakauma on monipuolinen ja toimiva. Hyvänä pidettiin isoja omia pihoja. Yhteistä pihaa on kuitenkin vähän. Kilpailuehdotuksen perusteella laskettu tai arvioitu asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3851,0 €/h-m² ja hoitovastike 4,01 €/kk/h-m², johon autopaikat sisältyvät.



3. Skanska Talonrakennus Oy

Huolellisesti suunniteltu luhtitalokokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Ehdotus poikkeaa asemakaavasta. Kilpailuehdotuksessa on paljon rakennusmassaa puiston reunassa. Rakennuksissa on ulkonevat parvekkeet. Joillekin rakennuksille ei muodostu BoKlokeille yleensä ominaista pihapiiriä. Katujulkisivussa on enemmän ikkunoita kuin muilla. Isoja perheasuntoja on vähän. Asuntojakauma on kuitenkin monipuolinen ja toimiva. Suunnitelmassa on hyvää yhteinen suojaisa ja iso piha, kasvimaata ja pihasauna. Lyhyt rakennusaika. Kilpailuehdotuksessa keskimääräinen velaton myyntihinta on 3580,0 €/h-m² ja hoitovastike 4,80 €/kk/h-m². Autopaikat sisältyvät asuntojen myyntihintoihin ja vastikkeisiin.

4. Synkronitalo

Yksi- ja kaksikerroksisista erillispientaloista koostuva kokonaisuus, joka sisältää 31 asuntoa. Ertottuu muista kaupunkikuvallisesti. Ehdotus poikkeaa asemakaavasta. Arkkitehtonisesti laadukkaita rakennuksia. Näin suurena ryhmänä ankeahko, olisi parempi pienempinä ryhminä. Autolla pääsee ulko-ovelle. Taloissa on isot ikkunat ja pihat aukeavat etelään/länteen. Asunnoissa on omat pienet pihat, ei juurikaan yhteistä pihaa. Ehdotuksessa on huomioitu kulkuyhteydet puistoon. Lipstikkakujan varteen muodostuu tontin sisälle rinnakkaiskatu. Kilpailuehdotuksessa keskimääräinen velaton myyntihinta on 2920 €/h-m². Hoitovastikkeen osalta on ilmoitettu virheellinen arvio. Autopaikat sisältyvät asuntojen myyntihintoihin ja vastikkeisiin.

5. Lehto asunnot

Kaksikerroksista luhtitaloista ja paritaloista koostuva kokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Ehdotus on kaavan mukainen. Asuntojakauma on monipuolinen ja toimiva. Asemapiirros on luonnosmainen. Asunnot ovat kompakteja. Luhtitaloissa on pienet ulkonevat parvekkeet. Arkaileva värytys, katujulkisivussa ei juuri ole ikkunoita. Suunnitelmassa on yhteistä pihatilaa. Lyhyt rakennusaika. Kilpailuehdotuksen perusteella laskettu tai arvioitu asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3662,6 €/h-m² ja hoitovastike 4,92 €/kk/h-m², johon autopaikat sisältyvät.

6. T2H

Yksi- ja kaksikerroksista rivitaloista sekä kaksikerroksista paritaloista koostuva kokonaisuus. Suunnitelmasta ei käynyt ilmi erikokoisten asuntojen lukumäärää. Ehdotus on kaavan vastainen. Suunnitelmassa on yhtenäinen ja raskas rakennusmassa puistoa vasten. Runsas I-kerroksisten rakennusten määrä johtaa ahtauteen maan tasossa. Katujulkisivussa on ikkunoita. Muita suunnitelmia pidempi toteutusaika. Kilpailuehdotuksen perusteella laskettu tai arvioitu asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3849,6 €/h-m² ja hoitovastike 4,97 €/kk/h-m², johon autopaikat sisältyvät.

7. Sievitalo

Kaksikerroksisista luhtitaloista sekä yksi- ja kaksikerroksisista paritaloista koostuva kokonaisuus, joka sisältää 38 asuntoa. Ehdotus on kaavan mukainen. Rakennukset eivät sovellu tontille kaupunkikuvallisesti. Katujulkisivussa saisi olla enemmän ikkunoita. Asuntojakauma on monipuolinen. Paljon yhteistä pihatilaa, jossa on hyötypuutarhoja. Lyhyt rakennusaika. Kilpailuehdotuksen perusteella laskettu tai arvioitu asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3598,9 €/h-m² ja hoitovastike 5,97 €/kk/h-m², johon autopaikat sisältyvät.



Arviointiryhmä on päättänyt esittämään kokonaispistemäärällä 7,51 Lipstikan tonttikilpailun voittajaksi Jukkatalo Oy:n ehdotusta ”Juuri sopiva koti”. **Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 20** on päättänyt tontin 72215/1 hinnaksi 463 euroa/k-m². Tontin 72215/1 rakennusoikeus on 1100 k-m². Mikäli tontille toteutetaan enemmän rakennusoikeutta, niin kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa (463 €/k-m²).

Kilpailuohjelman mukaisesti voittajalle tarjotaan ostettavaksi tontti 72215/1. Kilpailussa ei valita varasijoja, koska seuraavaksi sijoittuneet ehdotukset vaativat tarkempia neuvotteluja ehdotuksen toteuttamisesta. Mikäli voittaneen ehdotuksen tehneen kilpailijan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen, koskien alueen toteuttamista ja tontinluovu-tusehtoja, niin yrityspalvelut jatkaa neuvotteluja muiden toimijoiden kanssa toteuttajan löytämiseksi. Kilpailuoh-jelman mukaisesti kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka kilpailijoille saattaa aiheutua kilpailuehdotusten hylkäämisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, jotka kilpailun voittajalle saattaa aiheutua, mikäli tämä varauspäättös ei johda tontinluovutukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita tonttikilpailun voittajaksi Jukkatalo Oy:n 18.10.2016 jättämän kilpailuehdotuksen.
- b) todeta, että päätös edellyttää, että Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät tekevät vastaavan päätöksen kilpailun voittajan valinnasta.
- c) varata tontti 72215/1 kilpailun voittajalle Jukkatalo Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Tonttivaraus on voimassa 12 kuukautta tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.
- d) periä 20.000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
- e) edellyttää Jukkatalo Oy:n ottamaan yhteys kaupunkisuunnitteluun suunnitelmien kehittämistoimenpiteitä varten.
- f) oikeuttaa yrityspalvelut käynnistämään neuvottelut muiden toteuttajien kanssa, mikäli tämä varauspäättös ei johda tontinluovutukseen 12 kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tässä tapauksessa kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Tämän pöytäkirjan pykälän tarkasti jäsen Matti Aittakallio.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kiinteistöt ja asuminen on yhteistyössä Vantaan ja Helsingin seurakuntien kanssa kilpailuttanut kaupungin omistaman tontin 72215/1 sekä seurakuntien omistamat tontit 72215/2-4. Asemakaavassa tontti 72215/1 on merkinnällä AP (asuinpientalojen korttelialue) ja sillä on 1 100 k-m² rakennusoikeutta.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 30 valitsi kilpailun voittajaksi Jukkatalo Oy:n ja varasi tontin Jukkatalo Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Tontti myydään Jukkatalo Oy:n perustamalle Asunto Oy Lipstikkakaarre -nimiselle yhtiölle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 20 päätti tontin yksikköhinnaksi 463 euroa/k-m², joten tontin myyntihinnaksi muodostuu $1\,100\text{ k-m}^2 \times 463\text{ €/k-m}^2 = 509\,300$ euroa.

Tonttikilpailun tavoitteena oli toteuttaa asuntokohde, joka on kohtuuhintainen ja kokonaisuudeltaan laadukas. Kilpailuohjelman mukaisesti Jukkatalo Oy on sitoutunut toteuttamaan kohteen esittämiensä suunnitelmien mukaisesti siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3 697 (€/h-m²). Kohde tulee myös toteuttaa siten, että kohteen hoitovastikkeet pysyvät kohtuullisina. Jukkatalo Oy on esittänyt kaupungille hoitovastikelaskelman.

Tonteilla on valmis kunnallistekniikka. Tontin ostajan on sitouduttava liittämään tontti ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä mikäli se alueella on mahdollista myös hulevesiviemäriin. Tonttien ostajilta peritään HSY Veden Vantaan taksan mukainen liittymismaksu, joka määräytyy kiinteistön rakennusoikeuden mukaan.

Jukkatalo Oy on maksanut 20 000 euroa etumaksua kaupungille. Etumaksu huomioidaan osana tonttikaupan kauppahintaa.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (1 100 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (463 €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 72215/1 on myönnetty.

Tontilla sijaitsee oja, joka rakennuttajan on siirrettävä kilpailuesitteen mukaisesti.

Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin kilpailuesitteen mukaisin ehdoin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään myydä Asunto Oy Lipstikkakaarre -nimiselle yhtiölle Asolan korttelin 72215 tontti 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 509 300 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Jukkatalo Oy on maksanut 20 000 euron suuruisen etumaksun, joka huomioidaan kauppahinnan



osasuorituksena tonttikaupan yhteydessä. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 24.8.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen, jäsenet Paula Lehmuskallio ja Tarja Eklund poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kokousta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho ja tämän pykälän tarkasti pöytäkirjantarkastaja Vesa Pajula.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 70115/1

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 043 825 5177

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi