



Leinelästä tontinluovutuskilpailu kerrostalotuotantoon vuonna 2018 / AK

VD/5052/10.00.02.00/2018

AK/MH/JL/ET

Esitetään tonttikilpailun järjestämistä kaupungin kolmesta Leinelän asuinkerrostalotontista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Kilpailu on tarkoitettu ammattimaisille rakennuttajille. Kilpailun tavoitteena on löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle.

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.

Kiinteistöt ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi kolme kerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Tontit sijaitsevat Leinelässä. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla 70110/8 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 2640 k-m². Tontilla 70110/9 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 3190 k-m². Tontilla 70111/10 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 4950 k-m².

Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia omistusasuntoja.

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään käypään hintaan tai vuokrataan, jolloin vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta sidottuna elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan puolessa välissä vuokratkautta. Tonttien 70110/ 8, 9 ja 70111/10 käypä yksikköhinta on 510 €/k-m² perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

Kilpailutontit:

Kortteli	Tontti	Tyyppi	Rak.oik. as.tilaa k-m ²	Myyntihinta €
70110	8	AK	2640	1.346.400
70110	9	AK	3190	1.626.900
70111	10	AK	4950	2.524.500

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään tai vuokrataan asunto-osakeyhtiöille. Tonttien luovutuksissa noudatetaan voimassaolevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja ja tontit vuokrataan tai myydään taulukossa esitetyillä kiinteillä hinnoilla (510 €/k-m²). Tonttien kauppakirjoihin sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Kilpailussa pyydetään toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittaa toimija, joka esittää tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Myöhemmin luovutettavien asuntojen velattoman myyntihinnan toteutuminen kilpailuehdotuksen mukaisena varmistetaan tonttien kauppakirjoihin kirjattavilla sopimussakkoehdoilla.



Luonnonvarojen hupeneminen ja ilmastonmuutos pakottavat yhteiskunnat ympäri maailmaa muuttumaan tehokkaammiksi ja vähäpäästöisemmiksi. Vantaa pyrkii omilla toimenpiteillään hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. Käytännössä hiilineutraaliustavoite tarkoittaa ilmastoa lämmittävien päästöjen vähentämistä 80 % vuoden 1990 tasosta. Loput 20 prosenttia kompensoidaan esimerkiksi rahoittamalla vähähiilisyteen tähtääviä hankkeita muualla.

Kilpailuohjelmassa pyritään ottamaan huomioon kaupungin hiilineutraalisuustavoite muun muassa niin, että tonttien rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus sähköauton lataamiseen kaikille yhtiöiden autopaikoille. Autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina.

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). 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.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosityksikkö. Kilpailu järjestetään syksyllä 2018.

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 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 70110/8 kilpailu
- Kartta tontista 70110/9 kilpailu
- Kartta tontista 70111/10 kilpailu

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9177

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi