



Nikinmäen tontin 86168/7 myyminen As Oy Vantaan Virvelille / EAI Residential I Ky / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/JL/MH

Nikinmäessä sijaitseva tontti 86168/7 on kilpailutettu ja varattu kilpailun voittajalle EAI Residential I Ky:lle. Esitetään tontin 86168/7 myymistä EAI Residential I Ky:n perustamalle As Oy Vantaan Virveli -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 280 140 euron hintaan. Kohteen toteuttaa EAI Residential I Ky.

Vantaan kaupungin **maapoliittisten linjausten (KV 17.12.2012)** mukaisesti 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 valmistellut kilpailutettavaksi 21 yhtiömuotoiseen pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue), AO (erillispientalojen korttelialue), AR (rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) ja AP (asuinpientalojen korttelialue). Kilpailu-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 24 000 k-m² ja myyntihinta noin 13,3 M€. Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia asuntoja.

Kilpailutontit:

Kortteli	Tontti	Tyyppi	Osoite	Pinta-ala m ²	Rak.oik. as.tilaa k- m ²	Myyntihinta €
12010	15	A	Ainontie 14-16	7 617	2 400	1 368 000
12319	3	AR	Kolmikallionrinne 5	5 387	2 800	1 596 000
12320	3	AR	Kolmikallionrinne 6	8 592	2 250	1 282 500
12320	4	AR	Kolmikallionrinne 8	5 438	2 100	1 197 000
13008	16	AO	Ilpolantie 32	640	170	98 600
13008	17	AO	Ilpolantie 30	473	170	98 600
13008	18	AO	Ilpolantie 28	518	170	98 600
13008	19	AO	Ilpolantie 34	809	185	107 300
13008	20	AO	Ilpolantie 36	599	185	107 300
13008	21	AO	Ilpolantie 38	740	185	107 300
13029	10	A	Vapaalantie 7a	1 860	600	348 000
17590	4	A	Kivimäentie 7	1 460	600	360 000
23041		AP	Kersantintie 13	n. 4280	n. 856	513 600
40442	7	AO	Ylästöntie 71	4643	1 161	754 488
40444	1	A	Peltovuorentie 52	11 265	3 380	2 197 000
51224	7	AP	Juhlatie 6	1 908	763	450 288
86167	6	A	Ongenkoukku 30	5 701	1 900	655 500
86168	2	AO	Ongenkoukku 27	1 311	500	180 000
86168	6	AP	Ongenkoukku 29	6 869	1 900	655 500
86168	7	A	Ongenkoukku 37	2 372	800	276 000



95167	4	AP	Sompakuja 3	3 486	1 394	766 920
-------	---	----	-------------	-------	-------	---------

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille. Tonttien luovutuksissa noudatetaan voimassaolevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja ja tontit myydään taulukossa esitetyillä kiinteillä hinnoilla.

Kilpailutuksen arviointiryhmä muodostetaan yrityspalvelun edustajista.

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

Yrityspalvelujohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tonteille toteuttajat.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailu järjestetään keväällä/kesällä 2017.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 19

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.4.2017 § 19 päätöksen mukainen pientalotonttikilpailu rakennuttajille järjestettiin 25.4. – 14.6.2017. Kilpailussa oli mukana 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailusääntöjen mukaisesti tontit varataan toimijoille, jotka esittävät tonttikohtaisesti edullisimmat asuntojen myyntihinnat.

Kilpailuun osallistui 17 toimijaa. 15 tontista tehtiin tarjous, joista yksi peruttiin. Oheisessa taulukossa on kilpailun voittaneiden toimijoiden esittämät asuntojen keskimääräiset velattomat huoneistoneliöhinnat (€/h-m²), joilla kilpailija sitoutuu myymään tontille rakennettavat asunnot. Taulukossa on myös esitetty tonttikohtaiset varausmaksut, jotka laskutetaan kilpailun voittaneilta yhtiöiltä. Varausmaksu on viisi prosenttia tontin myyntihinnasta.



Tontti	Tyyppi	Osoite	Voittotarjous		Varausmaksu
			Yhtiö	Asuntojen myyntihinta	
12010/15	A	Ainontie 14-16	Skanska Talonrakennus Oy	4160	68 400
12319/3	AR	Kolmikallionrinne 5	PKT-kiinteistöt Oy	4080	79 800
12320/3	AR	Kolmikallionrinne 6	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	64 125
12320/4	AR	Kolmikallionrinne 8	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	59 850
13029/10	A	Vapaalantie 7a	Wahlmark KM Oy	4200	17 400
17590/4	A	Kivimäentie 7	Sajucon Oy	4500	18 000
23041/	AP	Kersantintie 13	Sievitälo Oy	3479	25 680
40442/7	AO	Ylästöntie 71	Sievitälo Oy	3469	37 724
40444/1	A	Peltovuorentie 52	Sisco Oyj	3450	109 850
51224/7	AP	Juhlatie 6	Rakennus P. Lehmonen Oy	3750	22 514
86168/2	AO	Ongenkouku 27	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4300	9 000
86168/6	AP	Ongenkouku 29	Synkroni Oy / Synkronitalo	3694	32 775
86168/7	A	Ongenkouku 37	EAI Residential I Ky	3588	13 800
95167/4	AP	Sompakuja 3	EAI Residential I Ky	3594	38 346

Taulukon mukainen asuntojen myyntihinta pitää kilpailun sääntöjen mukaisesti sisällään tonttihinnan ja kaiken rakentamisen (myös pihat ja autopaikat) sekä mahdolliset tontin maanparannus- ja stabilointi- yms. rakentamiset siten, että asunnot tulee rakentaa valmiiksi loppukatselmuksen mukaiseen tasoon.

Kilpailuohjelman mukaisesti toimijat ovat sitoutuneet siihen, että asuntokaupan yhteydessä asunnon ostajilta ei peritä muita kuluja vaikka rakentamiskustannukset nousisivat tai rakentamisen yhteydessä tulisi muita yllättäviä kustannuksia. Myyntihinnan toteutuminen turvataan kauppakirjan sopimussakkoehdolla. Kilpailutontit myydään kilpailun voittaneiden yhtiöiden perustamille asunto-osaakeyhtiöille.

Kilpailijoille on lähetetty lasku tontin varausmaksusta, jonka eräpäivä on 24.9.2017. Mikäli toimija ei ole maksanut tontin varausmaksua, raukeaa varaus. Jos varaus raukeaa, on kiinteistöt ja asuminen tulosityksiköllä oikeus jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi. Jos toimija peruuttaa varauksen varausmaksun maksamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä tontin 86167/6 osalta kiinteistöt ja asuminen jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään 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 2.10.2017 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- varata Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. – 14.6.2017 -kilpailun tontit esittelyosassa olevan taulukon mukaisesti taulukossa mainituille toimijoille,



- b) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien (Vapaalan tonteista 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä Nikinmäen tontista 86167/6) osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi
- c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) varaus raukeaa, mikäli toimija ei ole maksanut esittelyosassa olevan taulukon mukaista varausmaksua,
- 2) tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä noudattaen kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä
- 3) varaukset ovat voimassa 30.9.2018 saakka

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. - 14.6.2017 -kilpailun tavoitteena oli löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle. Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille.

EAI Residential I Ky voitti kilpailussa tontin 86168/7 ja on kilpailuohjelman mukaisesti sitoutunut toteuttamaan kohteen siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 3 588 (€/h-m²). Samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden Tontille rakennettavan asunnon. Ostajatahon tulee olla luonnollinen henkilö.

Tontin kauppakirjaan otetaan sopimussakkolauseke, jolla turvataan kilpailussa sitoudutun asuntojen hintatason toteutuminen. Sopimussakkoa peritään, jos kilpailija myy asuntoja tekemäänsä kilpailuehdosta kalliimmalla hinnalla. Sopimussakon suuruus on tällöin asuntojen myyntihinnan ja kilpailuehdotuksessa esitetyn myyntihinnan erotus.

Tontti 86168/7 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 800 k-m².

Rakennusluvassa tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala ylitetään 12 m²:lla, joten tontin myyntihinta on $(800 + 12) \text{ k-m}^2 \cdot 345 \text{ €/k-m}^2 = 280\,140$ euroa. EAI Residential I Ky on maksanut 13 800 euron suuruisen varausmaksun, joka huomioidaan kauppahinnan osasuorituksena tonttikaupan yhteydessä.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (812 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 345 €/k-m².

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä As Oy Vantaan Virveli -nimiselle yhtiölle korttelin 86168 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 280 140 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 86168/7

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi