



Myyrmäen asuinkerrostalotontin 15531/4 tarjouskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Rakennus Oy:lle /AK

VD/1568/10.00.02.00/2021
AK/JL/MH

Esitetään Myyrmäen asuinkerrostalotontin 15531/4 varaamista T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2022 saakka 1006 €/k-m² hinnalla. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2600 k-m², jolloin kokonaismyyntihinnaksi tulee 2 615 600 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.3.2021 § 10 päätti järjestää tarjouskilpailun Myyrmäessä sijaitsevasta asuinkerrostalotontista 15531/4.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 2 600 k-m².

Korutien vesihuollon rakennussuunnittelu on käynnissä ja se saadaan valmiiksi näillä näkyvin keväällä 2021. Jos vesihuolto saadaan rakennettua alkuvuodesta 2022, pääsee tontille rakentamaan kesällä 2022.

Tarjouskilpailun pohjahinnaksi päätettiin 700 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 1 820 000 euroa. Kilpailun tarkoituksena oli löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

Tarjouskilpailu pidettiin 10.3. – 7.5.2021. Tarjousaikaa pidennettiin 24.5 saakka, koska tarjouskilpailussa olleen tontin 15531/4 asemakaavamääräyksestä puuttui autopaikan rakentamisoikeudesta tarkennus. Voimassa olevassa asemakaavassa paikoitushalli syö asuinrakennusoikeutta. Kaavoittajan tarkoituksena on kuitenkin ollut, että paikoitushalli voidaan rakentaa asuinrakennusoikeuden estämättä. Tämän johdosta kaupunki on hakenut poikkeamispäätöstä asian korjaamiseksi. Poikkeamispäätöksen pitäisi olla 8.6.2021 lainvoimainen, mikäli päätöksestä ei tehdä oikaisuvaatimusta. Mikäli poikkeamislupaa ei saada tai sen saaminen viivästyy, niin kaupunki ei vastaa tontinluovutuksen viivästymisestä aiheutuvista kustannuksista.

Määräaikaan 24.5. mennessä saapui 11 tarjousta. Korkeimman tarjouksen (1006 €/k-m²) jätti T2H Rakennus Oy.

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

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 50.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Autopaikat



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

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.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + 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. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue. Kilpailu järjestetään vuonna 2021.

Tontin myyntihinta

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

Kilpailutontti luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) varataan Myyrmäen korttelin 15531 tontti 4 T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2022 saakka.
- b) päätös raukeaa mikäli 50 000 euron suuruista varausmaksua ei ole maksettu 30.6.2021 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 15531/4 varaus

-



Vantaa

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)