



# VANTAA

## Tarjouskilpailu omistusasuntotuotantoon myytävistä tonteista

2.3.-27.3.2015

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, Yrityspalvelut



## Kilpailuohjelman sisältö

1. Tarjouskilpailu omistusasuntotuotantoon myytävistä tonteista.....	2
2. Kilpailutontit .....	2
3. Kilpailuun osallistuminen.....	5
4. Tonttien voittajien valinta .....	6
5. Tontinsaajan velvollisuudet .....	6
6. Tontin luovutus ja kaupanteko .....	6
7. Rakentamisvelvoite ja sopimussakko .....	7
8. Rakentamisen aloittaminen .....	7
LIITTEET .....	8



## 1. Tarjouskilpailu omistusasuntotuotantoon myytävistä tonteista

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.1.2015 (§ 22) päättänyt yhdeksän asumiseen tarkoitettujen tonttien kilpailuttamisesta. Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista asunto-osakeyhtiömuotoista omistusasuntotuotantoa. Rakennuttaja saa myydä kunkin kohteen asunnoista korkeintaan kolmasosan institutionaalisille sijoittajille. Tonttien luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.

Kukin tontti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m<sup>2</sup>) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kilpailuun osallistuvat voivat jättää halutessaan ostotarjouksen kaikista kilpailun tonteista (Kivistön Jaspiskujan tontit myydään yhdessä). Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee kilpailutonttien voittajat korkeimman ostotarjouksen perusteella apulaiskaupunginjohtajan esityksestä. Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään käypään hintaan. Tarjotun ostohinnan perusteella kilpailuun osallistuneet asetetaan varasijajärjestykseen. Vantaan kaupunki pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä tai tarkennettuja tarjouksia tai hylätä tarjoukset.

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan voittamansa tontin asemakaavamääräyksiä, kilpailuohjelmaa sekä asuntotonttien voimassaolevia luovutusehtoja. Asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti tontinostajan tulee esittää kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla kaupungin hyväksyttäväksi ennen tonttikauppaa.

## 2. Kilpailutontit

Kilpailussa on mukana Vantaan alueelta yhteensä yhdeksän tonttia, joista Kivistön kaksi tonttia Jaspiskujalta myydään pakettina. Tonteista löytyy tietoa kartta.vantaa.fi-palvelusta, johon on liitetty linkit kunkin tontin kohdalta. Palvelusta löytyy muun muassa ajantasa-asemakaava, kaavadokumentit, maalajikartta, ilmakuvia sekä palvelutietoja. Tonttien johtokartat löytyvät tämän kilpailuohjelman liitteenä kaupungin internetsivuilta.

Alue	Kiinteistö-tunnus	Osoite	Asemak. merkintä	Rak.oik. (k-m <sup>2</sup> )	Lisätietoa
Hämeenkylä	12-202-9	Pähkinärinteentie 23	AK	1 810	Rak.kelpoinen heti
Hämeenkylä	12-202-10	Pähkinärinteentie 21	AK	1 810	Rak.kelpoinen heti
Hämeenkylä	12-202-11	Pähkinärinteentie 19	AK	1 810	Rak.kelpoinen heti
Myyrmäki	15-807-4	Loiskekuja 2	AK	4 800	Rak.kelpoinen heti
Keimolanmäki	22-15-4	Keimolankaarre 3	AK	4 400	Rak.kelpoinen heti
Kivistö (kahden tontin paketti)	23-163-1 ja 23-125-5	Jaspiskuja 6 ja Jaspiskuja 7	A A	3 850 1300	Rak.kelpoisia 2016
Kivistö, asuntomessualue	23-175-1	Rubiinikehä 3	A	3 600	Rak.kelpoinen s 2015
Kivistö, asuntomessualue	23-176-4	Rubiinikehä 4	A	3 600	Rak.kelpoinen s 2015
Yhteensä				26 980	



## Hämeenkylä, Pähkinärinteentie 19, 21 ja 23

Hämeenkylästä on kilpailussa tarjolla kolme kerrostalotonttia (92-12-202-9, 10 ja 11). Kaikkien tonttien rakennusoikeus on 1810 k-m<sup>2</sup> ja tontit ovat rakentamiskelpoisia kesällä tai syksyllä 2015. Vesijohdon ja jäteveden liitospisteet Pähkinärinteentielle valmistuvat kuntatekniikan keskuksen arvon mukaan kesäksi 2015. Rakentajat toteuttavat tulevalle rasitealueelle vesihuollon omalla kustannuksellaan tonteille käytön suhteessa (rasitetoimitus vireillä).

Korttelin 12202 tonttien 9, 10 ja 11 omistajat tekevät keskenään yhteisjärjestelysopimuksen, jossa muun muassa sovitaan autopaikkojen sijoittamisesta sekä kulkuyhteyksistä tonteille.

<http://kartta.vantaa.fi/link/iuAtJ>

## Myyrmäki, Loiskekuja 2

Myyrmäestä on kilpailussa yksi kerrostalotontti (92-15-807-4), jossa on yhteensä 4800 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Tontin autopaikat tulee sijoittaa korttelin 15807 LPA-alueelle. Korttelille 15807 on tekeillä yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan esimerkiksi tarkemmin autopaikoista ja tonttien rasitteista. Johtokartassa näkyvä vesihuollon putki tulee poistumaan käytöstä. Ostaja poistaa em. putken omalla kustannuksellaan, mikäli se haittaa tulevaa rakentamista. Tontilla sijaitseva nykyinen ulkoilutie tullaan siirtämään kuntatekniikan arvon mukaan keväällä 2015 kaavassa sille osoitettuun kohtaan Loiskepolulle.

<http://kartta.vantaa.fi/link/i6vMx>

## Keimolanmäki, Keimolankaarre 3

Keimolanmäestä kilpailussa on tarjolla kerrostalotontti (92-22-015-4), jolla on rakennusoikeutta yhteensä 4400 k-m<sup>2</sup>. Tontin autopaikat saa sijoittaa korttelin 22016 LPA-alueelle. Johtokartassa näkyvä, tontilla sijaitseva telekaapeli on poistettu käytöstä. Ostaja poistaa em. johdot omalla kustannuksellaan, mikäli ne haittaavat tulevaa rakentamista.

Keimolanmäen asemakaavaan sisältyy laatukriteerien yhtenä osana taideohje, jonka mukaisesti tulee liittää taide heti alusta alkaen kaikkeen suunnitteluun

Keimolanmäen alueen kehittämiseksi on suunnitteilla kaupungin ja alueen rakentajien yhteistyönä toteutettava yhteismarkkinointi. Mikäli yhteismarkkinoinnin sopimus toteutuu, Keimolanmäen tontin tuleva ostaja sitoutuu suorittamaan tontin osalta aluemarkkinointikorvauksen, joka määräytyy tontin rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan noin 2 €/k-m<sup>2</sup> + alv. Aluemarkkinoinnin toteutuminen vahvistuu kevään 2015 aikana.

<http://kartta.vantaa.fi/link/i8PPp>

## Kivistön keskusta, Jaspiskuja 6 ja 7

Kivistön keskustasta kilpailussa on mukana kaksi tonttia, jotka myydään yhdessä. Tontit ovat tilapäisesti pysäköinti- ja työmaakäytössä. Tonteille pääsee vuoden 2016 alussa. Tonttien autopaikat on osoitettu korttelin 23127 Ruusuparkin pysäköintilaitokseen, joka valmistuu vuoden 2015 lopus-



sa. Autopaikan hinta laitoksessa on noin 20 000 euroa/paikka (sis. alv). Nykyisen asemakaavan autopaikkanormiin (1 ap/100k-m<sup>2</sup>) on mahdollista hakea kevennystä (1 ap/130 k-m<sup>2</sup>) poikkeamis- päätöksellä.

Jaspiskujan tonteilla voidaan tutkia myös asemakaavamuutoksen mahdollisuutta, muun muassa kolmikerroksisten rakennusten muuttamista nelikerroksisiksi. Tonttien ostajan tulee varmistaa autopaikkojen riittävyys pysäköintilaitoksessa mahdollisen rakennusoikeuden kasvun myötä.

Kivistön tonttien suunnittelussa tulee kaavamääräysten mukaisesti liittää taide heti alusta alkaen kaikkeen rakennus- ja ympäristösuunnitteluun. Kaupunkisuunnittelun ohjauksessa ja rakentajan kustannuksella laaditaan Taiteen konsepti kilpailutonteille. Rakentamisohjetta voidaan käyttää soveltuvien osin ohjeena myös myynnissä oleville tonteille. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tontin ostajan tulee kustannuksellaan laatia uusi rakentamisohje.

Kivistön keskustassa on rakenteilla jätteen putkikeräysjärjestelmä, jota hallinnoi Kivistön Putkijäte Oy. Tonttien ostajan tulee sitoutua liittymään alueelliseen putkikeräysjärjestelmään merkitsemällä Kivistön Putkijäte Oy:n B-sarjan osakkeita tonttien rakennusoikeutta vastaavalla määrällä (1 osake/k-m<sup>2</sup>). Yhden osakkeen merkintämaksu asuinkerrostalojen osalta vuonna 2015 on 59,92 €/k-m<sup>2</sup>. Hinta tarkistetaan vuonna 2016. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä tullaan keräämään liittyjiltä vuonna 2015 jätemaksua 0,24 €/k-m<sup>2</sup>/kk (sis. alv 24%). Jätemaksu koostuu perusmaksusta 0,18 €/k-m<sup>2</sup>/kk ja käyttömaksusta 0,6 €/k-m<sup>2</sup>/kk. Jätemaksun määrä vahvistetaan vuosittain.

Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään kaupungin ja toteuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla. Tonttien tuleva ostaja sitoutuu suorittamaan tontin osalta aluemarkkinointikorvauksen, joka määräytyy tontin rakennusoikeuden mukaan siten, että korvausena suoritetaan 2 €/k-m<sup>2</sup> + alv.

Tontin 92-23-163-1 johtokartassa näkyvät vesihuollon johdot on poistettu käytöstä. Ostaja poistaa em. johdot omalla kustannuksellaan, mikäli ne haittaavat tulevaa rakentamista.

Tontti 92-23-163-1 <http://kartta.vantaa.fi/link/i7hBQ>

Tuleva tontti 92-23-125-5 <http://kartta.vantaa.fi/link/i6LTX>

Kivistö, asuntomessualue, Rubiinikehä 3 ja 4

Kivistön kesän 2015 asuntomessualueelta on kilpailussa tarjolla kaksi asuinrakennusten korttelialueeksi A osoitettua tonttia, joiden molempien rakentamisoikeuden määrä on 3600 k-m<sup>2</sup> (92-23-176-4 ja 92-23-175-1). Tontit ovat rakentamiskelpoisia, mutta tonteille pääsee rakentamaan vasta syksyllä 2015 asuntomessujen jälkeen. Tonttien autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 23171 sijaitsevaan Rubiiniparkin pysäköintilaitokseen, jossa autopaikan hinta on noin 28 000 euroa/paikka (sis.alv). Poikkeamis- päätöksellä on mahdollista hakea kevennystä nykyisen asemakaavan autopaikkanormiin: 1 km:n säteellä juna-asemasta autopaikkanormi on 1 ap / 130 asumisen k-m<sup>2</sup>.

Kivistön muiden asemakaavamääräysten mukaan taide tulee liittää heti alkuvaiheessa kaikkeen rakennus- ja ympäristösuunnitteluun. Asuntomessualueelle on laadittu Taideohje, joka on kilpailuohjelman liite.



Kivistön keskustassa on rakenteilla jätteen putkikeräysjärjestelmä, jota hallinnoi Kivistön Putkijäte Oy. Tonttien ostajan tulee sitoutua liittymään alueelliseen putkikeräysjärjestelmään merkitsemällä Kivistön Putkijäte Oy:n B-sarjan osakkeita tonttien rakennusoikeutta vastaavalla määrällä (1 osake/k-m<sup>2</sup>). Yhden osakkeen merkintämaksu asuinkerrostalojen osalta vuonna 2015 on 59,92 €/k-m<sup>2</sup>. Hinta tarkistetaan vuonna 2016. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä tullaan keräämään liittyjiltä vuonna 2015 jätemaksua 0,24 €/k-m<sup>2</sup>/kk (sis. alv 24%). Jätemaksu koostuu perusmaksusta 0,18 €/k-m<sup>2</sup>/kk ja käyttömaksusta 0,6 €/k-m<sup>2</sup>/kk. Jätemaksun määrä vahvistetaan vuosittain.

Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään kaupungin ja toteuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla. Tonttien tuleva ostaja sitoutuu suorittamaan tontin osalta aluemarkkinointikorvauksen, joka määräytyy tontin rakennusoikeuden mukaan siten, että korvausena suoritetaan 2 €/k-m<sup>2</sup> + alv.

<http://kartta.vantaa.fi/link/i83X9>

### 3. Kilpailuun osallistuminen

Ostotarjoukset pyydetään toimittamaan kunkin tontin osalta erikseen (paitsi Jaspiskujan kahdesta tontista yhteistarjous) suljetussa kirjekuussa viimeistään

perjantaina 27.3.2015 klo 14.00 mennessä osoitteeseen:

Vantaan kaupunki kirjaamo  
Yrityspalvelut  
Asematie 7, 01300 Vantaa

Kuoreen merkintä "Tarjouskilpailu omistusasuntotuotantoon myytävistä tonteista".

Ostotarjouksesta tulee selkeästi käydä ilmi tarjousta koskevan tontin / tonttien kiinteistötunnus ja tarjottu hinta euroa/k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tarjouskuussa täytyy olla tarjoajan yhteystiedot.

Lisätiedot kilpailusta ja luovutettavista tonteista

Lisätiedot kilpailuun osallistumisesta:

- erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. (09) 8392 2966
- asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson, puh. (09) 8392 7000
- asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. (09) 8392 2030

Asemakaavoja, rakentamishojeita ja taiteen konseptia koskeviin kysymyksiin vastaavat Keimolanmäen ja Kivistön tonttien osalta kaavoituspäällikkö Lea Varpanen puh. (09) 3892 2247 ja muiden tonttien osalta aluearkkitehti Timo Kallaluoto puh. (09) 3892 2675 .

Myöhästyneitä ostotarjouksia ei käsitellä. Kilpailun voittajista pyritään tekemään päätökset kevään 2015 aikana. Ennen päätösten tekoa kaupunki ei anna tontinsaajien valintaa koskevia tietoja. Kaikille kilpailuun osallistuneille ilmoitetaan kirjallisesti tontinsaajien valinnasta.



## 4. Tonttien voittajien valinta

Kukin tontti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m<sup>2</sup>) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kivistön Jaspiskujan kaksi tonttia myydään yhdessä, joten niistä tarjotaan yhteishinta. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee kilpailutonttien voittajat korkeimman ostotarjouksen perusteella apulaiskaupunginjohtajan esityksestä. Ostotarjoukset järjestetään tonteittain paremuusjärjestykseen, joka on samalla kilpailijoiden varasijajärjestys.

Ostajaksi esitettävällä tulee olla käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit myytävän tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin. Ostajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Ostajaehdokas on velvollinen toimittamaan tilaajavastuulain mukaiset tarvittavat todistukset ja selvitykset ennen valintaehdotusta päättävälle toimielimelle.

Kaupunki pidättää oikeuden hylätä tarjoukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tontin tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu kaupungista riippumattomista syistä, kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

## 5. Tontinsaajan velvollisuudet

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan voittamansa tontin asemakaavamääräyksiä, kilpailuohjelmaa sekä asuntotonttien voimassaolevia luovutusehtoja. Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista asunto-osakeyhtiömuotoista omistusasuntotuotantoa. Asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti tontinostajan tulee esittää kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla kaupungin hyväksyttäväksi ennen tonttikauppaa. Mikäli kilpailun voittaja kieltäytyy tonteista, ei esitä kaupungille hyväksyttäviä suunnitelmia hankkeesta, ei omaa esitetyn selvityksen perusteella riittäviä resursseja tai ei ole noudattanut toiminnassa ja rakentamisessaan lakisääteisiä velvoitteita, siirtyy osto-oikeus arvostelun perusteella seuraavaksi parhaan ostotarjouksen tehneelle toimijalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan valitsema tontinsaaja on velvollinen toteuttamaan kohteen kilpailun vaatimusten ja tontinluovutusehtojen mukaisesti noudattaen hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

### Rakentamisvelvoite

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi (osittainen lopputarkastus) kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta.

## 6. Tontin luovutus ja kaupanteko

Tontinluovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja (liitteenä internetsivuilla). Tontinostajalta peritään kilpailun ratkaisun jälkeen tontin varausmaksu, joka on 5 prosenttia lopullisesta tontin kauppahinnasta. Lasku varausmaksusta lähetään kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemästä tontin varauspäätöksestä. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa (maakaaren 2 luku 8 §). Mikäli tontinsaaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu



kaupungille ja tontin osto-oikeus siirtyy seuraavalle kilpailuohjelman vaatimukset täyttäneelle kilpailuosallistujalle.

Jos kaupunki perustellusta syystä joutuu ostamaan rakentamattoman tontin takaisin ostajan pyynnöstä, peritään kustannusten korvauksena varausmaksun suuruinen maksu. Tontin hinta on tällöin sama kuin alkuperäinen myyntihinta vähennettynä varausmaksulla.

Tontin kauppakirjan allekirjoitusajan sopimisen jälkeen kaupunki lähettää laskun myyntihinnasta, joka tulee maksaa kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Heti rakentamiskelpoiset tontit on ostettava marraskuun 2015 loppuun mennessä ja muut tontit kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun ne ovat saatu rakentamiskelpoisiksi.

## 7. Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi (osittainen lopputarkastus) kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia.

Tontinsaajan tulee sitoutua olemaan luovuttamatta tonttia ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä muulle kuin sille, jonka kaupunki hyväksyy.

Rakentamisvelvoitteen täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi kauppakirjaan otetaan tarvittavat sopimussakkolausekkeet.

## 8. Rakentamisen aloittaminen

Rakennuslupaa voi hakea, kun tontin kauppakirja on allekirjoitettu ja rakentaminen voidaan aloittaa välittömästi rakennusluvan myöntämisen jälkeen. Kaupunki antaa tarvittaessa valtakirjan rakennusluvan hakemiseen kaupunkisuunnittelulautakunnan valitsemaalle tontinsaajalle ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

### Kunnallistekniikka

Tonteilla on valmis kunnallistekniikka lukuun ottamatta Hämeenkyllän kolmea tonttia, johon vesihuollon liitokset valmistuvat arvion mukaan kesällä 2015. 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.

Lisätietoja: <http://www.hsy.fi>

### Tonteilla oleva puusto

Tontilla olevan puuston osalta ostajan tulee olla yhteydessä kaupungin viheralueyksikköön ennen rakentamisen aloittamista. Tonteilla oleva markkinakelpoinen puusto kuuluu kaupungille. Kaupunki poistaa sen kustannuksellaan.





## LIITTEET

- Liitteet 1- 7 Johtokartat kustakin kilpailutontista
- Liite 8 Keimolanmäen taideohje
- Liite 9 Kivistö taiteen konsepti
- Liite 10 Kivistön keskustan rakentamisohe
- Liite 11 Asuntomessualue taideohje
- Liite 12 Asuntomessualue rakentamisohe
- Liite 13 Kaupunginhallituksen päättämät asuntotonttien luovutusehdot 2015

Karttatietoja voi tarkastella lähemmin Vantaan karttapalvelusta osoitteessa <http://kartta.vantaa.fi/>.



# Vantaa

Vantaan kaupunki  
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kielotie 28, 01300 Vantaa