



Voittajien valinta / Tarjouskilpailu asuntotonteista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / LM-H

VD/286/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/ER/TH

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 19.1.2015 (§ 22) päättänyt tarjouskilpailun järjestämisestä vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavista tonteista. Vantaan kaupungin yrityspalvelut on järjestänyt tarjouskilpailun ajalla 2.3. - 27.3.2015. Kilpailussa oli mukana yhteensä yhdeksän tonttia, joista kaksi tonttia Kivistössä (23-163-1 ja 23-125-5) on edellytetty ostettavan pakettina.

Alue	Kiinteistö-tunnus	Osoite	Asemak- merkintä	Rak.oik. (k-m2)	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	

Kilpailuohjelmassa todettiin, että kukin tontti tai tonttipaketti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m2) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kilpailuun osallistuvat saattoivat jättää halutessaan ostotarjouksen kaikista kilpailun tonteista. Tarjotun ostohinnan perusteella kilpailuun osallistuneet on asetettu järjestykseen.

Kaupunki pidätti kilpailuohjelmassa oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin tarjouksiin, hyväksyä korkeimmat tarjoukset tai hylätä kaikki tarjoukset.

Tarjouskilpailuun tuli yhteensä 17 erillistä tarjousta, joista yksi tuli myöhästyneenä kilpailuajan jälkeen. Osa tarjouskuorista piti sisällään tarjoukset useammasta tontista. Kahteen kilpailutonteista, Kivistön Rubiinikehä 4 (23-176-4) ja Keimolanmäen Keimolankaarre 3 (22-15-4), ei tullut yhtään tarjousta.

Tonttien 15-807-4, 23-175-1 ja tonttipaketin 23-163-1 ja 5 korkeimmat tarjoukset teki T2H Rakennus Oy. Lemminkäinen Talo Oy:n tarjous Loiskekuja 2:n tontista saapui kirjaamoon myöhässä, joten tarjousta ei ole otettu huomioon. Korkeimmat tarjoukset tehneen T2H Rakennus Oy:n kanssa on käyty neuvotteluja ja yhtiö on valmis ostamaan kaikki voittamansa neljä tonttia. Oheisessa taulukossa on esitetty em. tonttien tarjoukset ja ostajien varasijajärjestys.



Tontti	k-m2	Tontti	k-m2	Tontti	k-m2
23-163-1 ja	3 850	23-175-1	3 600	15-807-4	4 800
23-125-5	1300	Kivistö		Myyrmäki	
Kivistö	Tekijä	Rubiinikehä 3	Tekijä	Loiskekuja 2	Tekijä
550 €/ k-m2	T2H	550 €/ k-m2	T2H	710 €/ k-m2	T2H
435 €/ k-m2	Lapti	321 €/ k-m2	Lapti	580 €/ k-m2	Hartela
				480 €/ k-m2	Uud.mest.rak.
				460 €/ k-m2	SRV
				402 €/ k-m2	JM
				380 €/ k-m2	YIT
				301 €/ k-m2	Lapti

Tontti 15-807-4 on rakentamiskelpoinen heti ja tontin ostoaikatauluksi kilpailuohjelmassa on päätetty marraskuun 2015 loppu. Tontti 23-175-1 on rakentamiskelpoinen loppuvuodesta 2015. Tontit 23-163-1 ja 23-125-5 tulevat rakentamiskelpoisiksi todennäköisesti alkuvuonna 2016. Tontit tulee ostaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun ne on saatu rakentamiskelpoisiksi. Tonttien ostajalta peritään kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen jälkeen tonttien varausmaksu, joka on 5 prosenttia lopullisesta tonttien kauppahinnasta. Ennen tonttikauppaa tontinostajan tulee esittää kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla. Poikkeamispäätöksellä tai rakennusluvan yhteydessä mahdollisesti kasvaneesta rakennusoikeuden määrästä ostaja maksaa kilpailussa tarjotun kerrosneliömetrihinnan perusteella.

Hämeenkyllän kolmen tontin (12-202-9/10 ja 11) osalta on yrityspalveluissa todettu kilpailun jälkeen, että tontit olisi perusteltua myydä kaikki kolme yhdelle toimijalle alueen yhteisten pysäköintijärjestelyiden ja tarvittavien rasitesopimusten vuoksi. Kilpailussa voittaneiden tarjoustensa perusteella tontit kuitenkin hajautuisivat eri toimijoille. Tästä syystä on tarkoituksenmukaista jatkaa neuvotteluja ja tiedustella kaikilta tonteista tarjouksen tehneiltä toimijoilta kiinnostusta ostaa kaikki Hämeenkyllän kolme tonttia. Kiinnostuneilta toimijoilta pyydetään tonttien hinnasta vielä uusi yhteistarjous ja parhaan kokonaishinnan kaikista kolmesta tontista tarjonnut toimija voittaa. Kolmen tontin ostoaikataulu porrastetaan marraskuun 2015 lopusta alkaen ja määritetään tarkemmin ensimmäisen tontinmyyntipäätöksen yhteydessä.

Kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien Kivistön Rubiinikehä 4 (23-176-4) ja Keimolanmäen Keimolankaarre 3 (22-15-4) osalta yrityspalvelut jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 36

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään

1. Valita
 - a) tontin 15-807-4 voittajaksi T2H Rakennus Oy tarjotulla hinnalla 710€/k-m2. Tontti tulee ostaa marraskuun 2015 loppuun mennessä,
 - b) tontin 23-175-1 voittajaksi T2H Rakennus Oy tarjotulla hinnalla 550€/k-m2. Tontti tulee ostaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun se on saatu rakentamiskelpoisiksi,



- c) tonttipaketin 23-163-1 ja 23-125-5 voittajaksi T2H Rakennus Oy tarjotulla hinnalla 550€/k-m². Tontit tulee ostaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun ne on saatu rakentamiskelpoisiksi.

Päätöskohtien a - c tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja. Tonttien ostajalta peritään kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen jälkeen tonttien varausmaksu, joka on 5 prosenttia tarjotusta tonttien kauppahinnasta. Ennen tonttikauppaa tontinostajan tulee esittää kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla. Poikkeamispäätöksellä tai rakennusluvan yhteydessä mahdollisesti kasvaneesta rakennusoikeuden määrästä ostaja maksaa kilpailussa tarjotun kerrosneliömetrihinnan perusteella.

2. Oikeuttaa yrityspalvelut jatkamaan neuvotteluja Hämeenkyän kolmen tontin osalta (12-202-9/10 ja 11) ja tiedustelemaan kaikilta kustakin tontista tarjouksen tehneeltä toimijalta näiden kiinnostusta ostaa kaikki kolme tonttia. Kiinnostuneilta toimijoilta pyydetään tonttien hinnasta vielä uusi yhteistarjous ja parhaan kokonaishinnan kaikista kolmesta tontista tarjonnut toimija voittaa.
3. Oikeuttaa yrityspalvelut jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien Kivistön Rubiinikehä 4 (23-176-4) ja Keimolanmäen Keimolankaarre 3 (22-15-4) osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Vesa Pajula poistui yleislausekejäviivien vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartat kilpailutonteista
- Kilpailuohjelma

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2030,
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 09 8392 2966,
asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi