



Nikinmäen A-tontin 86044/1 varausajan jatkaminen / Forentia Oy / AK

VD/9054/10.00.02.00/2021

AK/LT/HR

Esitetään Nikinmäen A-tontin 86044/1 varausajan jatkamista Forentia Oy:lle 31.12.2025 saakka.

Kaupunkitilalautakunta 22.9.2021 § 19 päätti järjestää tarjouskilpailun Nikinmäessä sijaitsevasta asuinkerrostalotontista 86044/1.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä A (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 873 k-m². Tontille rakennettavat rakennukset voivat olla erillistaloja, rivitaloja, pienkerrostaloja tai niiden yhdistelmiä. Asunnoilla tulee olla viihtyisät ulko-oleskelutilat. Tontilla oleva puusto ei kuulu kilpailutonttiin. Kaupunki voi halutessaan kaataa tontilla olevat puut ennen tontin luovuttamista. Tontille ei ole rakennuttu kunnallistekniikan liittymiä. Tontinsaajan tulee omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot runkolinjoihin, jotka sijaitsevat Pohjoisella Nikinmäentiellä.

Tarjouskilpailun pohjahinnaksi päätettiin 600 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 1 123 800 euroa. Kilpailun tarkoituksena oli löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

Tarjouskilpailu pidettiin 17.1. - 28.2.2022. Määräaikaan mennessä saapui seitsemän tarjousta. Korkeimman tarjouksen (755 €/k-m²) jätti Forentia Oy. Forentia Oy on 15.3.2022 maksanut 20.000 euron suuruisen varausmaksun. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

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

Kaupunkikuva

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Julkisivumateriaali tulee olla puuta.

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 20.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

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

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

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 luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 6.4.2022 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Nikinmäen korttelin 86044 tontti 1 Forentia Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 30.8.2023 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Forentia Oy on aloittamassa rakentamaan vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta aiemmin varaamalleen tontille 86044/1. Forentia Oy:llä on tarkoitus laittaa kohde ennakkomarkkinointiin 2023 tammi-helmikuussa ja aloittaa rakentaminen 2023 huhti-toukokuussa. Forentia Oy on pyytänyt kaupungilta lupaa tonttijaon muutoksen hakemiselle, jossa tontti jaettaisiin kahdeksi tontiksi ennen tontin ostamista. Tonttijaon muutos ja lohkominen eivät muuta kohteen rakennusoikeutta, joten sen arvo pysyy samana.

Tontin 86044/1 pinta-ala on 7490 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1873 k-m². Tontille ollaan hakemassa rakennuslupaa. Tontille on suunniteltu rakennettavaksi 17 erillistaloa. Asemapiirroksessa rakennusoikeudellinen kerrosala on 1 632 k-m².

Forentia Oy on maksanut 15.3.2022 varausmaksun 20 000 euroa, jota ei palauteta, jos yhtiö peruuttaa varauksen. Varausmaksu hyvitetään osana tontin kauppahintaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta



ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 15.2.2023 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Forentia Oy -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 1881380-0) Nikinmäen korttelin 86044 tontti 1 (tai tästä tontista muodostetut kaksi tonttia) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 414 115 euron kauppahinnalla,
- b) että tontin myynnissä noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja sekä 17.1. - 28.2.2022 pidetyn tarjouskilpailun ehtoja,
- c) että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään tontin kauppahinnassa,
- d) periä lisäkauppahintaa 755 €/k-m² tonttikaupan yhteydessä, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään, ja
- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Forentia Oy on pyytänyt tonttivarauksen jatkamista. Yhtiöllä on valmiit suunnitelmat ja lupakuvat ja kohde on ollut ennakkomarkkinoinnissa, mutta markkinatilanteen takia hanketta ei voida aloittaa tänä syksynä. Forentia perustelee jatkoajan tarvetta mm. seuraavista syistä:

- asuntomarkkinat ja asuntorahoitusmarkkinat eivät toimi nyt korkeasta korkotasosta ja globaalista epävarmuudesta johtuen,
- yritysten ja asuntoyhteisöjen rahoitusehtoja on tiukennettu huomattavasti samoista syistä,
- kyseinen tontti on varattu perheasuntoja varten, joiden kauppa on Itä-Vantaalla pudonnut huomattavasti.

Forentia Oy on pitänyt tätä kohdetta ennakkomarkkinoinnissa useita kuukausia ja laskeneet hintoja markkinan mukana, mutta ennakkovarauksia ei markkinatilanteen takia ole tullut. Forentia on käyttänyt kohteen suunnitteluun ja markkinointiin jo yli 20 000 euroa, joten valmius kohteen pikaiseen toteutukseen, kunhan markkina elpyy. Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke liikkeelle. Tämän takia esitetään, että tonttivaraukselle myönnetään jatkoaika.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 6.9.2023 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Nikinmäen tontin 86044/1 varausaikaa 31.12.2024 saakka.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Forentia Oy:lle on varattu Nikinmäestä tontti 86044/1, jolla on asuinrakennusoikeutta 1 873 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä A. Varaus on ollut voimassa 31.12.2024 saakka.

Forentia Oy on pyytänyt tonttivarauksen jatkamista. Yhtiöllä on valmiit suunnitelmat ja lupakuvat, ja kohde on ollut ennakkomarkkinoinnissa, mutta markkinatilanteen takia hanketta ei ole voitu aloittaa suunnitellussa aikataulussa. Yhtiö on käyttänyt resursseja hankkeen käynnistämiseksi, ja sillä on valmius kohteen pikaiseen toteutus markkinatilanteen elyessä. Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke liikkeelle. Tämän takia esitetään, että tonttivaraukselle myönnetään jatkoaika.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 12.2.2025 § 13**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään varata Nikinmäestä tontti 86044/1 Forentia Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2025 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 86044/1

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)