



Tarjouskilpailun järjestäminen asuntotonteista 92-88-31-1, 92-88-32-1 ja 92-88-33-1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Vallinojasta / AK

VD/1177/10.00.02.01/2025

AK/LT/HR

Esitetään asuntotonttien 92-88-31-1, 92-88-32-1 ja 92-88-33-1 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Vallinojasta.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee kilpailutettavaksi asemakaavan mukaiset asuntotontit 92-88-31-1, 92-88-32-1 ja 92-88-33-1, jotka sijaitsevat Vallinojan kaupunginosassa Lehmustonttien sekä Korkinmäentien varrella. Tontteja ei olla vielä muodostettu. Asemakaavassa tontit 88031/1 ja 88032/1 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi merkinnällä AP, ja tontti 88033/1 on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä A. Alla olevassa taulukossa on esitetty tonttien pinta-alat, asemakaavan mukaiset asuinrakennusoikeudet, suurin sallittu kerrosluku, kilpailun pohjahinta sekä tonttikohtainen varausmaksu.

Tontti	Pinta-ala, m ²	Rakennusoikeu s, k-m ²	Suurin sallittu kerrosluku	Pohjahinta, €	Varausmaksu , €
88031/1	7 795	1 949	II	750 365	20 000
88032/1	3 757	939	II	361 515	10 000
88033/1	8 565	2 570	<u>II</u>	989 450	25 000

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttajat, jotka rakentavat kohteisiin vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontit myydään tai vuokrataan perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Tarjouskilpailun tonttien pohjainnoiksi asetetaan 385 €/k-m². Tontit luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Mikäli tontti vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % ilmoitetusta tontin pohjahinnasta. Mikäli tontin varannut rakennuttaja tarjoaa tontista pohjahinnan ylittävän hinnan, ja luovutusmuotona on vuokraus, maksaa rakennuttaja kaupungille kynnysrahana pohjahinnan ja tarjoushinnan erotuksen.

Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontit varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varausajalle jatkoa, ja mikäli jatkoaikaa myönnetään, peritään tällöin tontin tarjoushintaan perustuva, asuinrakentamisen rakennuskustannusindeksiin sidottu korotus. Indeksikorotus peritään varausajan jatkamispäätöksen yhteydessä. Indeksikorotus määritellään siten, että perusindeksinä on alkuperäisen tonttivarauksen ajankohdan (kuukausi) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä varauksen jatkopäätöksen ajankohdan (edellinen kuukausi) pisteluku. Indeksikorotusta ei hyvitetä kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin indeksikorotusta ei palauteta.

Varausmaksu

Tonttien varausmaksut on esitetty edellä olevassa taulukossa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa, ensimmäisen vuoden vuokrassa tai mahdollisessa kynnysrahassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, 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.

Lisäkauppahinta

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

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. Tontin ostaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Kerrostaloasuntojen pinta-alojen ja pientalojen huoneistojakauman sääntely

Mikäli tontille 88033/1 rakennetaan luhtitaloja, koskee sitä seuraava sääntely. Asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja.

Pientalojen rakentamista koskee seuraava sääntely. Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua edellä kuvattuihin pinta-alojen/huoneistotyyppijakauman sääntelyehtoihin ja ne tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen pinta-alasääntelyn/huoneistotyyppijakauman ehdoista poiketaan.

Autopaikat

Autopaikat sijoittuvat tonteille maantasopysäköintinä. Autopaikkoja tulee rakentaa kaavan mukaan vähintään 2 autopaikkaa per asunto. Vähintään 10 pientaloasunnon tontille, jolla on keskitetty pysäköintiratkaisu, vähintään 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.

Pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius ja latauspisteet lain rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 § mukaisesti. Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tonttien kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus, pihasuunnitelma ja puusto

Tonttien vihertehokkuuden tulee olla tontilla 88033/1 vähintään 0,9, ja kilpailun muilla tonteilla vähintään 1,0. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.



Tontilla tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan alkuperäistä puustoa.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tarkoitus järjestää vuoden 2025 aikana.

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. Edelleen **kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 33 mukaan** kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 12.3.2025 § 6

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan asemakaavan mukaiset tontit 92-88-31-1, 92-88-32-1 ja 92-88-33-1 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tonteista 92-88-31-1, 92-88-32-1 ja 92-88-33-1

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)