



Hakunilan AR-tontin 94502/4 myyminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Nil-Group Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun / AK

VD/1103/10.00.02.00/2022

AK/HR/LT

Esitetään Hakunilan AR-tontin 94502/4 myymistä Nil-Group Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontin 94502/4. Tontti sijaitsee Hakunilassa Saagatien päässä.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AR (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 300 k-m². Rakentaminen sijoitettiin verrattain väljästi, jolloin tonttien sisällä on mahdollista säilyttää suojeltavaa puustoa ja muuta kasvillisuutta. Autopaikat sijoittuvat omalle tontille maantasopysäköintinä. Asemakaavamääräyksissä autopaikka vaatimus on: asunnot 1 ap/90 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap/asunto.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailussa tontin pohjahinnaksi esitetään 550 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 715 000 euroa.

Kilpailutontti luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi kilpailuehdoissa huomioidaan kaupungin ympäristötavoitteet ja alueen kaupunkikuvallinen merkitys.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

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 lisää aikaa, 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. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue. Kilpailu järjestetään vuoden 2022 aikana.

Tontin myyntihinta

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

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 16.2.2022 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti 94502/4 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarjouskilpailu pidettiin 28.2.-31.5.2023. Määräaikaan mennessä saapui neljä tarjousta. Korkeimman tarjouksen (616 €/k-m²) jätti Nil-Group Oy. Nil-Group Oy on 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 kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

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 16.8.2023 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Hakunilan korttelin 94502 tontti 4 Nil-Group Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2024 saakka.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nil-Group Oy käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 94502/4. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 17.12.2024 ja rakentaminen on tarkoitus käynnistää keväällä/kesällä 2025.

Nil-Group Oy on suunnitellut tontille neljä yksikerroksista rivitaloa, joihin tulee yhteensä 20 asuntoa. Tontti jää asunto oy:n omistukseen.

Tontti 94502/4 on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi AR ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1300 k-m². 17.12.2024 myönnetyn rakennusluvan mukaan tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole ylitetty.

Nil-Group Oy voitti tarjouskilpailun 616 €/k-m² yksikkö hinnalla. Näin ollen tontin 94502/4 kauppahinnaksi tulee 1300 k-m² x 616 €/k-m² = 800 800 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (616 €/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto

Kilpailutontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää perustettavan asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Vihertehokkuus / pihasuunnitelma

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

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.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.



Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

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

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

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

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 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Nil-Group Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Hakunilan korttelin 94502 tontti 4 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 800 800 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa, ja
- c) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunta 12.2.2025 § 11 on päättänyt myydä Hakunilasta tontin 94502/4 Nil-Group Oy:lle vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten. Hankkeella on rakennuslupa ja rakentaminen on ollut tarkoitus käynnistää kesällä 2025.

Tontin ostaja ei ole saanut asuntojen heikon kysynnän vuoksi käynnistettyä hanketta. Myyntipäätös on rauennut 30.6.2025, joten ostaja on pyytänyt myyntipäätöksen jatkamista.

Nil-Group Oy on suunnitellut tontille neljä yksikerroksista rivitaloa, joihin tulee yhteensä 20 asuntoa. Tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen. Tontti 94502/4 on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä AR. Sillä on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1300 k-m². Myönnetyn rakennusluvan mukaan tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole ylitetty.

Nil-Group Oy voitti kaupungin keväällä 2023 järjestämän tarjouskilpailun yksikköhinnalla 616 €/k-m². Tontin 94502/4 kauppahinnaksi tulee 1300 k-m² x 616 €/k-m² = 800 800 euroa.



Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden sekä kaupunkitilalautakunnan 12.2.2025 § 11 päättämien ehtojen mukaisesti.

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 13.8.2025 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Nil-Group Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Hakunilasta korttelin 94502 tontti 4 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 800 800 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa,
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirjan, ja
- d) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 94502/4

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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