



Tarjouskilpailun järjestäminen erillispientalotontille 97087/7 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Kuninkaanmäestä / AK

VD/7050/10.00.02.01/2025

AK/LT/HR

Esitetään kaupungin omistaman erillispientalotontin 97087/7 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Kuninkaanmäestä.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee kilpailutettavaksi erillispientalotontit 92-97-87-1, 92-97-87-2, 92-97-87-3, 92-97-87-4 ja 92-97-87-5, jotka sijaitsevat Kuninkaanmäen kaupunginosassa Pelto-
mäentiellä. Tontit on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Tonttien pinta-ala on yhteensä 5 647 m², ja niillä on rakennusoikeutta 847 k-m². Rakentaminen on sallittu korkeintaan kahteen kerrokseen.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttaja, joka rakentaa kohteeseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontit myydään tai vuokrataan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailussa tonteille ei aseteta pohjahintaa. Mikäli tontit vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % ilmoitetusta tontin pohjahinnasta. Tontit luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Tonteille on laadittu uusi tonttijako, jossa kaikki viisi tonttia on yhdistetty uudeksi tonttijaon mukaiseksi tontiksi 92-97-87-7. Toimitus kiinteistöjen yhdistämiseksi on vireillä. Järjestelyllä saadaan tontit luovutettua kokonaisuutena yhdelle toimijalle, joka toteuttaa asunnot asunto-osakeyhtiömuotoisena. Vesi-
huolto on rakennettu yhdistettävän tontin eteläreunalle. Kiinteistöjen yhdistämisellä mahdollistetaan tontin liittyminen olemassa olevaan verkkoon ilman, että vesihuoltoinfraa tarvitse täydentää.

Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontit varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varusajalle jatkoa, ja mikäli jatkoaikaa myönnetään, peritään tällöin tontin tarjoushintaan perustuva, asuinrakentamisen rakennuskustannusindeksiin sidottu korotus. Indeksikorotus peritään varusajan 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

Varausmaksu on 15 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden vuokrassa. 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 korkeintaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Tontin ostaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Pientalojen huoneistojakauman sääntely

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

Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyypijakauman ehdoista poiketaan.

Autopaikat

Autopaikat sijoittuvat tonteille maantasopysäköintinä. Autopaikkoja tulee rakentaa kaavan mukaan vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus, pihasuunnitelma ja puusto

Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin luovutuspäätöstä 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 2026 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.

Kaupunkitilakunta 6.5.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Liite:

- kartta tonttijaon mukaisesta tontista 92-97-87-7



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)