



Tarjouskilpailun järjestäminen asuinpientalotonteista 22006/1 ja 2 vapaarahoitteiseen ja ekologiseen omistusasuntotuotantoon Keimolanmäestä / AK

VD/1102/10.00.02.00/2022

AK/JL/MH/GK

Esitetään asuinpientalotonttien 22006/1 ja 2 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon huomioiden myös kaupungin ympäristötavoitteet.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi asuinpientalotontit 22006/1 ja 2. Tontit sijaitsevat Keimolanmäessä.

Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä AP (asuinpientalotonttien korttelialue). Tontilla 1 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 100 k-m². Tontilla 2 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 250 k-m². Autopaikat sijoittuvat omille tonteilleen maantasopysäköintinä.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttaja, joka rakentaa tonteille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontit myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailussa tontin pohjainnaksi esitetään 530 €/k-m² eli tontin 1 myyntihinta olisi vähintään 583 000 euroa ja tontin 2 myyntihinta olisi vähintään 662 500 euroa.

Kilpailutontit luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi kilpailuehdoissa huomioidaan kaupungin ympäristötavoitteet ja ekologinen ja kestävä rakentaminen.

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

Varausmaksu

Yhden tontin varausmaksu on 20.000 euroa. Varausmaksuja peritään yhteensä 40.000 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.

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.

Autopaikat

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuinrakennusten julkisivumateriaali

Vaativuutena puujulkisivu (puutaloja), vaikka asemakaava mahdollistaa myös kivitalojen rakentamisen.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kiinteistöhallinta ja asumiselle tästä dokumentin.



Vihertehokkuus

Asemakaavoituksessa on linjattu 1.9. 2020, että kaikissa asemakaavoissa tarkistetaan vihertehokkuuden toteutuminen. Kaavamääräyksellä tuetaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tavoitteiden mukaista ekologisesti kestävä kehitystä, ympäristöarvoja ja Vantaan resurssiviisauden strategiaa. Koska alueen asemakaava on tullut ennen 1.9.2020 voimaan, otetaan kilpailuehtoihin ehto, jossa vaaditaan viherkerrointa 0,9. Tällä vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan.

Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungille (kiinteistöhallinta ja asumiselle) pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin laskuria.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

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. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

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 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontit 22006/1 ja 2 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tonteista 22006/1 ja 2 kilpailu

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Vantaa

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))