



**TARJOUSKILPAILU HAKUNILAN  
AK-TONTEISTA 94502/2 JA 3  
OMISTUSASUNTOTUOTOON**

**28.2. – 31.5.2023**

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>TONTTIKILPAILUN KUVAUS.....</b>	<b>3</b>
<b>KILPAILUTONTTI.....</b>	<b>3</b>
<b>KILPAILUN VAATIMUKSET JA VELVOITTEET .....</b>	<b>6</b>
Tontin myyntihinta.....	6
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto .....	6
Kaupunkikuva.....	6
Suojeltavat puut.....	6
Vihertehokkuus / pihasuunnitelma .....	7
Asuinrakennusten energialuokka .....	7
Asuntojen myyntiä koskeva velvoite .....	7
Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain .....	7
Autopaikat .....	7
Rakentamisvelvoite ja sopimussakko .....	8
<b>KILPAILUAIKA JA TARJOUKSEN JÄTTÄMINEN .....</b>	<b>8</b>
<b>TONTINSAAJAN VALINTA .....</b>	<b>9</b>
<b>TONTIN VARAAMINEN JA KAUPANTEKO .....</b>	<b>10</b>
<b>LISÄTIETOA TONTTIKILPAILUSTA .....</b>	<b>11</b>

Julkaisija

Vantaan kaupunki

pvm (esim. 09/2020)

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

Kansikuva: Asemakaavan viitesuunnitelma

# **TONTTIKILPAILUN KUVAUS**

Vantaan kaupunkitilalautakunta on päättänyt Hakunilan asuinkerrostalotonttien 94502/2 ja 3 kilpailuttamisesta. Tontit myydään kyseisistä tonteista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m<sup>2</sup>) tehneelle toimijalle. Alin hyväksyttävä myyntihinta on 370 €/k-m<sup>2</sup>.

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit jäävät asunto-osakeyhtiön / asunto-osakeyhtiöiden omistukseen.

Kilpailuun voivat osallistua kerrostalojen rakennuttajat, joilla on kaupungin arvion mukaan riittävästi referenssejä aiemmista kerrostalokohteista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

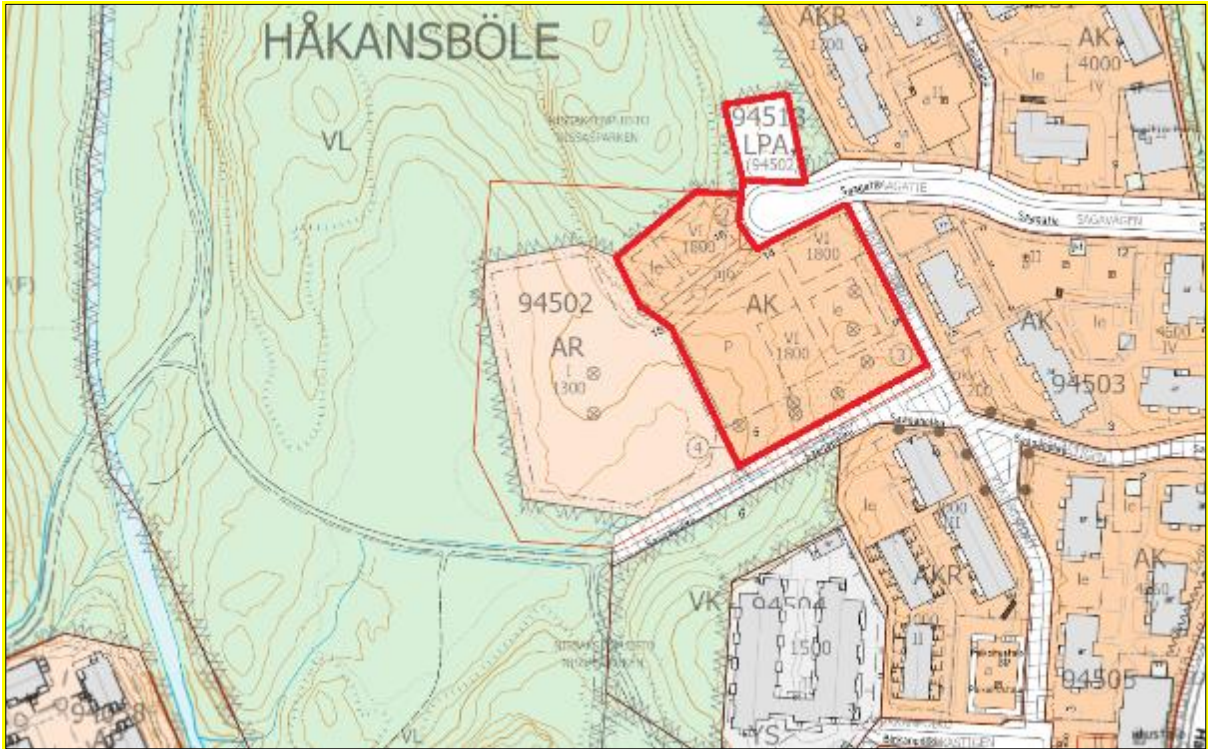
Karkean aikataulun mukaan suunnitteluun ja rakennusluvan hakemiseen annetaan noin vuosi aikaa. Kilpailuehdot sekä rakentamiseen ja varausmaksuun liittyvät velvoitteet ja aikataulu tulee huomioida.

## **KILPAILUTONTTI**

Tontit 94502/2 ja 3 sijaitsevat Hakunilan kaupunginosassa. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla 2 on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 1 800 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 3 on 3 600 k-m<sup>2</sup>.



Opaskarta



Asemakaavaote



Ilmakuva lännestä



Kuva tonteista

# **KILPAILUN VAATIMUKSET JA VELVOITTEET**

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun ohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Kilpailuehdot kirjataan myös kauppakirjaan ehdoiksi, joiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

## **Tontin myyntihinta**

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

## **Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto**

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit jäävät perustettavien asunto-osakeyhtiöiden omistukseen.

## **Kaupunkikuva**

Kortteli rajautuu metsään ja kävelytiehen, joten kaupunkikuvan ja ympäristön laadun varmistamiseksi on noudatettava asemakaavan määräyksiä istutusten ja suojeltavien puiden osalta.

Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Piharakennukset ja katokset on tehtävä viherkattoisina. Autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.

## **Suojeltavat puut**

Suojeltavat puut tonteilla on osoitettu asemakaavassa. Suojeltavia puita ja niiden juuristoa ei saa vahingoittaa. Tonttien leikki- ja oleskelualueet, kulkuväylät ja muut pihan toiminnot tulee sijoittaa siten että maasto suojeltavien puiden ympäristössä kuluu mahdollisimman vähän.

## **Vihertehokkuus / pihasuunnitelma**

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

Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungille (kiinteistöhallinta ja asuminen) pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin [määrittämää laskuria](#).

## **Asuinrakennusten energialuokka**

Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa. Tontin ostajan tulee toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungille (kiinteistöhallinta ja asuminen) tästä dokumentti.

## **Asuntojen myyntiä koskeva velvoite**

Tonttien kauppakirjoihin sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

## **Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain**

Asuntojen kokonaismäärästä

- a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
- b) vähintään 40 % tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan myös kauppakirjan sopimusehdoksi.

## **Autopaikat**

Autopaikat sijoittuvat maantasopysäköintinä AK-tontille 94502/3 sekä LPA-tontille 94513/1. Kaupunki vuokraa LPA-tontin 40 vuoden vuokrasopimuksella. LPA-tontin vuosivuokra on 1,35 €/m<sup>2</sup>. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.

Asemakaavamääräyksissä autopaikkavaatimus on: asunnot 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap kahta asuntoa kohden. Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m<sup>2</sup>.

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

## **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.

## **KILPAILUAIKA JA TARJOUKSEN JÄTTÄMINEN**

Ostotarjous tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen: [asuntotontit@vantaa.fi](mailto:asuntotontit@vantaa.fi). Sähköpostin osoitekenttään tulee kirjoittaa: "Tonttikilpailu tonteista 94502/2 ja 3 vuosi 2023".

Ostotarjouksen tulee olla perillä kaupungin sähköpostijärjestelmässä viimeistään 31.5.2023 klo 12.00 mennessä.

Myöhästyneitä tarjouksia ei käsitellä. Kaupunki ei vastaa, jos ostotarjous ei jostain syystä päädy kaupungin sähköpostiin. Kaupunki voi hylätä tarjouksen, mikäli kilpailija esittää tarjouksen yhteydessä omia ehtoja tai ilmoittaa että ei sitoudu kaikkiin kilpailun ehtoihin tai sääntöihin.



# TONTINSAAJAN VALINTA

Kaupunkitilakunta valitsee kilpailun voittajan korkeimman ostotarjouksen perusteella kiinteistöjohtajan esityksestä. Tarjotun ostohinnan perusteella kilpailuun osallistuneet asetetaan varasijajärjestykseen. Vantaan kaupunki pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä tai tarkennettuja tarjouksia, hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

Mikäli kilpailussa on jätetty useampi samansuuruinen tarjous, kilpailun voittaja valitaan arpomalla.

Kilpailun voittajalla tulee olla käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit kilpailutontin rakentamiseksi sovituin ehdoin. Voittajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Edellä mainittujen kriteerien täyttyminen tehdään kaupungin arvioinnin perusteella. Voittajaehdokas on velvollinen toimittamaan tilaajavastuulain mukaiset tarvittavat todistukset ja selvitykset ennen valintaehdotusta päättävälle toimielimelle, mikäli niitä erikseen pyydetään.

Mikäli tontin voittanut kilpailija haluaa luopua hankkeesta, valitaan sen tilalle varasijalta seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehnyt kilpailija. Mikäli voittaja ei kykene toteuttamaan hanketta, voidaan tontti jättää kokonaan luovuttamatta. Kaupunki pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset tai pyytää niihin tarkistuksia.

Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla myymättä tonttia tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Kilpailun voittajan tulee esittää kaupungin hyväksyttäväksi kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla ennen tonttikauppaa.

Mikäli kilpailun voittaja kieltäytyy tontista, ei esitä kaupungille hyväksyttäviä suunnitelmia hankkeesta, ei omaa esitetyn selvityksen perusteella riittäviä resursseja tai ei ole noudattanut toiminnassaan ja rakentamisessaan lakisääteisiä velvoitteita, siirtyy osto-oikeus seuraavaksi tulleelle toimijalle.

# **TONTIN VARAAMINEN JA KAUPANTEKO**

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kaupunki tekee tonttivarauksen ja **kilpailun voittajalta peritään varausmaksu, joka on 50.000 euroa**. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Tonttivaraukselle annetaan noin vuosi aikaa, jonka aikana tulee tehdä tarvittavat suunnitelmat ja hakea tontille lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Tontin kauppakirjan allekirjoitusajan sopimisen jälkeen kaupunki lähettää laskun myyntihinnasta, joka tulee maksaa kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä. Rakentaminen, koskien myös pohjatöitä, tontilla voi alkaa, kun tonttikaupat on tehty.

Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla myymättä tonttia tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

# LISÄTIETOA TONTTIKILPAILUSTA

Lisätietoa kilpailuun osallistumisesta:

- maankäyttöinsinööri Juho Lumme,
  - maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho,
- etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kartta-aineistoja ja muita paikkatietoja voi tarkastella lähemmin Vantaan karttapalvelusta:

[www.kartta.vantaa.fi](http://www.kartta.vantaa.fi)

Asemakaava: Hakunilassa Saagatien länsipäättyyn asumista ja lähivirkistysaluetta (nro 002410)

- [kaavakartta](#)
- [kaavamääräykset](#)
- [kaavaselostus](#)



**Vantaa  
Vanda**