



ERILLISPIENTALONTTI 86168/2
NIKINMÄESSÄ

SISÄLLYSLUETTELO

JATKUVAN MYYNNIN/VUOKRAUKSEN KUVAUS	3
TONTTI	4
Maaperä ja stabiliteetti	6
VAATIMUKSET JA VELVOITTEET	6
Mahdollinen lisäkauppahinta	7
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto	7
Asuntojen myyntiä koskeva velvoite.....	7
Asuntojen huoneistotyyppijakauma	7
Asuinrakennusten energialuokka	7
Säilytettävä puusto, ympäristö ja vihertehokkuus	7
Autopaikat.....	8
Kunnallistekniikka	8
Rakentamisvelvoite ja sopimussakko.....	8
TONTTIN VARAAMINEN	9
LISÄTIEDOT	9

Julkaisija

Vantaan kaupunki

11.10.2024

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

Kansikuva: Vantaan kaupungin aineistopankki

JATKUVAN MYYNNIN/VUOKRAUKSEN KUVAUS

Vantaan kaupungilla on tavoitteena löytää asuinpientalotontille 92-86-168-2 (86168/2) toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja (kiinteistökehityspäällikön viranhaltijapäätös § 7/2024).

Tontin yksikköhinta on 600 €/k-m² myytäessä. Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta. Tontilla on asuinrakennusoikeutta 500 k-m².

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen. Tontti voidaan varata rakennuttajalle, jolla on kaupungin arvion mukaan riittävästi referenssejä vastaavista rakennushankkeista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

Tontinsaaja sitoutuu noudattamaan saamansa tontin asemakaavamääräyksiä sekä luovutushetkellä voimassa olevia asuintonttien luovutusehtoja.

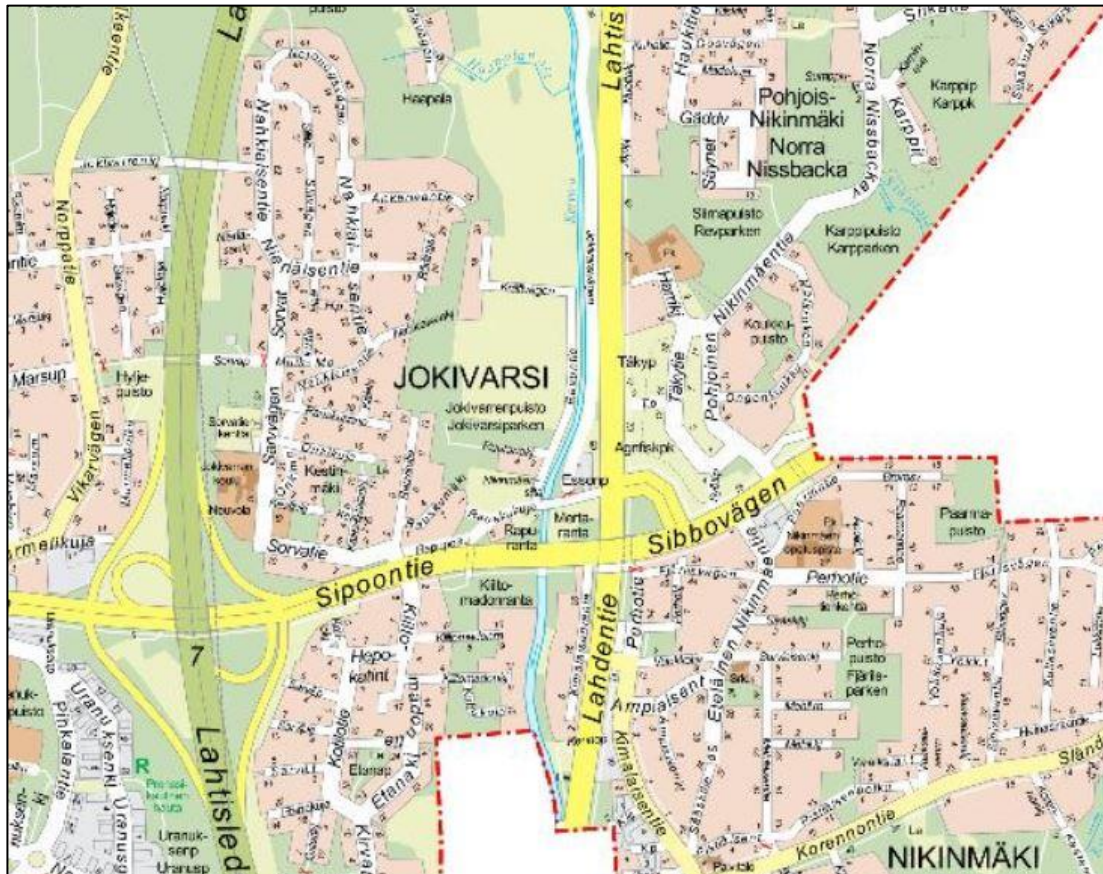
Tontti voidaan varata vuodeksi suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten, jonka jälkeen tontti luovutetaan saajalle tai vapautetaan uudelleen hakuun. Kaupunki voi myöntää varausajalle jatkoa erityisen painavasta syystä.

TONTTI

Tontti 86168/2 sijaitsee Nikinmäessä osoitteessa Ongenkoukku 27.

Asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi

kaavamerkinnällä AO. Tontilla on rakennusoikeutta $500 \text{ k-m}^2 + 40 \text{ k-m}^2$ taloustilaa asuntoa kohden.



Opaskartta



Asemakaavaote



Ilmakuva etelästä



Kuva tontista, kuvaussuunta kaakkoon

Maaperä ja stabiliteetti

Tontin ostajan tulee tutustua kaupungin yleispiirteiseen maaperätutkimukseen. Rakentamisen yhteydessä tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus sekä stabiliteettitarkastelu. Rakentamisen yhteydessä on myös huomioitava viereisten katujen, ojien ja tonttien stabiliteetti, joita ei saa heikentää.

VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

Tontinsaaja sitoutuu noudattamaan saamansa tontin asemakaavamääräyksiä, tonttiesitteen ehtoja sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Mahdollinen lisäkauppahinta

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti luovutetaan asunto-osakeyhtiölle.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Luovutuskirjoihin sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevista sääntelyn ehdoista poiketaan. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan, ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla A-energialuokkaa. Tontin ostajan tulee toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle tästä dokumentti.

Säilytettävä puusto, ympäristö ja vihertehokkuus

Tontilla tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan alkuperäistä puustoa.

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan.

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

Autopaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

Kaikkiin pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 §). Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tonttien kaupankehittäjällä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

Kunnallistekniikka

Tontille ei ole rakennuttu kunnallistekniikan tonttiliittymiä. Tontinsaajan tulee omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot runkolinjoihin.

Tontinsaajan on selvitettävä ja huomioitava tontin alueella olevat johdot. Mikäli johtoja on siirrettävä, niin tontinsaaja sitoutuu kustannuksellaan siirtämään ne. Kaupunki ei korvaa tästä mahdollisesti aiheutuvia kuluja.

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. Tontinsaajan sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia edelleen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä.

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

TONTIN VARAAMINEN

Tontin voi varata palauttamalla tonttivarauslomakkeen ja maksamalla 10.000 euron suuruisen varausmaksun. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa, tai jos tontti vuokrataan, hyvitetään varausmaksu ensimmäisen vuoden vuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta.

Allekirjoitettu ja skannattu varauslomake palautetaan sähköisesti osoitteeseen: asuntotontit@vantaa.fi. Varausmaksun voi maksaa tilisiirrolla sähköpostitse saatavien ohjeiden mukaisesti.

Tontin varaajan tulee kaupungin arvion perusteella olla hyvämaineinen, ja sillä tulee olla käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin. Varaajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita.

Kaupunki pidättää oikeuden hylätä varauspyynnön tai pyytää siihen liittyviä selvityksiä. Mikäli kohteen luovutus tai rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin varauksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Mikäli tontinsaaja ei osta tai vuokraa Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille. Tonttivarukselle annetaan vuosi aikaa, jonka aikana rakennusluvut tulee hakea tontille ja sen jälkeen tontti tulee ostaa tai vuokrata kaupungilta.

LISÄTIEDOT

- maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, lauri.tolli@vantaa.fi
- maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, hilma.ruoho@vantaa.fi
- maankäyttöinsinööri Noora Buhanist, noora.buhanist@vantaa.fi

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

[Sijainti](#)

[Asemakaava: Keski-Nikinmäki 2 \(nro 860800\)](#)

