



## Vapaalasta erillispientalotontin 13043/9 vuokraaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / Toivo Homes Oy / AK

VD/4722/10.00.02.01/2023

AK/HR/LT

**Esitetään Vapaalasta erillispientalotontin 13043/9 vuokraamista Toivo Homes Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Tontille saa rakentaa enintään kuusi yhden asunnon taloa.**

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on valmistellut kilpailutettavaksi asuinrakennustontin 13043/9. Tontti sijaitsee Vapaalassa. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AO (erillispientalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 735 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa enintään kuusi yhden asunnon taloa.

**Tarjouskilpailun** tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailun tontin pohjahinnaksi esitetään 730 €/k-m<sup>2</sup> eli tontin myyntihinta olisi vähintään 536 550 euroa.

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

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

### **Varausmaksu**

Tontin varausmaksu on 15.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, 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.

### **Säilytettävä puusto, julkisivu ja vihertehokkuus**

Tontilla tulee säilyttää alkuperäistä puustoa. Rakennusten julkisivu on oltava puuta (puutaloja), vaikka asemakaava mahdollistaa myös kivitalojen rakentamisen.

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

### **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**

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

**Kilpailun järjestelystä** vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu järjestetään vuosien 2023–2024 aikana.

## **Tontin myyntihinta**

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

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.

## **Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 12**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti 13043/9 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 12** on päättänyt järjestää tarjouskilpailun Vapaalassa sijaitsevasta AO-tontista 13043/9, ja samalla oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta. Koska tarjouskilpailussa ei saatu yhtään hyväksyttävää tarjousta, on tontti ollut jatkuvassa myynnissä. Lisäksi kaupunkitilalautakunta 14.08.2024 § 14 päätti asettaa tontin jatkuvaan hakuun niin, että tontti on mahdollista joko myydä tai vuokrata.

**Toivo Homes Oy** on ilmoittanut haluavansa varata tontin 13043/9 ja maksanut 11.10.2024 varausmaksun 15 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, 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.



**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 20.11.2024 § 16

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Vapaalasta tontti 13043/9 Toivo Homes Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 30.11.2025 saakka.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

**Toivo Homes Oy** on hakenut rakennuslupaa kuuden yksikerroksisen erillistalon rakentamiseksi tontille 13043/9 Vapaalassa. Kaikki asunnot ovat rakennuslupasuunnitelmien perusteella huoneistotyyppiltään neliöitä tai viisiöitä. Rakennukset ovat puurakenteisia ja puuverhottuja. Asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus 735 k-m<sup>2</sup> on suunniteltu käytettävän täysimääräisesti.

Tontille 13043/9 rakennettavat asunnot ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja tontti vuokrataan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Toivo Homes Oy on markkinoinut kohdetta alkuvuoden 2025 aikana ja kohde on herättänyt runsaasti kiinnostusta. Hankkeen rakentaminen on tarkoitus käynnistää mahdollisimman pian ja asuntojen on tarkoitus valmistua keväällä 2026. Toivo Homes Oy on pyytänyt vuokrauspäätöstä tontista hankkeen eteenpäin viemiseksi.

### Tontin vuosivuokra

Tontin 13043/9 käyvän hinnan mukainen myyntihinta on (730 €/k-m<sup>2</sup> x 735 k-m<sup>2</sup>) 536 550 euroa. Tontin käypä vuosivuokra on 4,5 % myyntihinnasta, eli 24 145 euroa vuodessa. 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.

Tontista peritään lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

### Varausmaksu

Toivo Homes Oy on maksanut tontista varausmaksun 15 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin ensimmäisessä vuosivuokrassa. 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 vuosivuokrassa.

### Säilytettävä puusto, julkisivu ja vihertehokkuus

Tontilla tulee säilyttää alkuperäistä puustoa. Rakennusten julkisivu on oltava puuta (puutaloja), vaikka asemakaava mahdollistaa myös kivitalojen rakentamisen.

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden



peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan.

## **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**

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

## **Johtorasite**

Tontin 13043/9 naapuritontin 19043/7 omistaja on ottanut yhteyttä kaupunkiin ja pyytänyt johtorasitteen perustamista tontin 13043/7 hyväksi asemakaavan mukaiselle maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle tontilla 13043/9. Rasitesopimuksen sisällöstä on neuvoteltu naapuritontin 13043/7 omistajan sekä Toivo Homes Oy:n kanssa. Kaupunki pyrkii laatimaan rasitesopimuksen tontin 13043/7 omistajan kanssa ennen tontin 13043/9 luovuttamista.

**Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 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 12.3.2025 § 11**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) vuokrata tontti 92-13-43-9 Toivo Homes Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- b) että tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä myyntihinnasta 536 550 euroa, jolloin vuosivuokra on 24 145 euroa,
- c) että tontti vuokrataan kaupunginhallituksen päättämän luovutushetkellä voimassa olevin tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusehdoin, ja
- d) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.6.2025 mennessä.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 13043/9



# Vantaa

---

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)