



## Koivuhaan tontteja 92-68-161-13 ja 92-68-161-14 koskevan maanvuokrasopimuksen muuttaminen / VAV Asunnot Oy / AK

VD/5315/10.00.02.00/2017

AK/HR

**Esitetään, että muutetaan Koivuhaan tontteja 92-68-161-13 ja 92-68-161-14 koskevaa maanvuokrasopimusta siten, että vuokrattavien alueiden vuokra-aika päättyy 31.12.2070. Esitetään myös hyväksyttäväksi vuokraoikeuden 92-68-161-13-L1 1/5826 suuruisen määröosan siirto VAV Asunnot Oy:ltä Kiinteistö Oy Vantaan Koivuparkille pysäköintilaitoksen rakentamista ja hallinnointia varten. Esitetään vähäisten teknisten muutosten hyväksymistä tonttien 92-68-161-13 ja 92-68-161-14 sopimusehtoihin.**

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 28** varasi tontin 68161/13 VAV Asunnot Oy:lle pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Tonttivarauksista on jatkettu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimesta useampaa otteeseen, koska hankkeelle ei ole saatu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:lta) rahoitusta. Viimeisin tonttivarauksen jatko on tehty kaupunkilautakunnassa 10.11.2021 § 14.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on 10.2.2022 antanut osapäätöksen, jossa se on hyväksynyt hankkeen rakennussuunnitelmat ja kustannukset. VAV Asunnot pystyy täten käynnistämään hankkeen keväällä 2022. Tontille 68161/13 on tulossa 115 asunnon vuokratyö.

### AK-tontti 68161/13

Tontin 68161/13 rakennusoikeus on 5 300 k-m<sup>2</sup>. Tontti 68161/13 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Asemakaavassa on sallittu rakennusoikeuden ylitystä 10 %, jos vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta saadaan uusiutuvista energialähteistä.

Rakennuslupapäätöksessä ylitys (468 k-m<sup>2</sup>) on perusteltu siten, että rakennusoikeuden ylitys max. 10 % on sallittu, koska hanke liitetään kaukolämpöön.

Vantaan Energian lämmön tuotannon polttoainejakauma vuonna 2021 oli seuraavanlainen:

- 43 % energiajäte
- 24 % bioenergia
- 18 % kivihiili
- 3 % turve
- 12 % maakaasu

Koska 67 % kaukolämmöstä tuotetaan uusiutuvilla energialähteillä, ei rakennusoikeuden ylityksestä 468 k-m<sup>2</sup> voida periä lisävuokraa.

Tontti 68161/13 vuokrataan 40 vuoden vuokrasopimuksella. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA:n) hyväksymällä (v. 2022) enimmäisyksikköhinnalla, joka on 430 €/k-m<sup>2</sup> tontille 68161/13. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin maanvuokra on voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta.

Tontin vuosivuokra on 4 % tontin myyntihinnasta. Vuosivuokra vuodelta 2022 on 91 160 euroa (430 €/k-m<sup>2</sup> x 5300 k-m<sup>2</sup> x 4 %). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.



Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan ARA-tontin vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen ARA:n senhetkisestä vuokratasosta, ottaen huomioon valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia tontteja koskeva lainsäädäntö ja muut viranomaisohjeet.

## LPA-tontti 68161/17 ja AH-tontti 68161/14

Tontin 68161/13 autopaikoista 46 kappaletta sijoittuvat omalle tontille kannen alle. Maantasopysäkointiautopaikkoja yhteensä 23 kappaletta on myös saman korttelin LPA-tontilla numero 17 ja AH-tontilla 14 rasitepaikkoina. LPA-tontti 68161/17 ei ole kaupungin omistuksessa vaan tontille 68161/13 on osoitettu rasitesopimuksen perusteella 16 (15 ja kaksi puolikasta) autopaikkaa. AH-tontille on osoitettu 7 (6 ja kaksi puolikasta) autopaikkaa. AH-tontista 68161/14 vuokrataan 40 vuoden vuokrasopimuksella autopaikoitukseen noin 154 m<sup>2</sup> suuruinen alue. Alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon ja vuosivuokra on 4 % myyntihinnasta. Vuosivuokra vuodelta 2022 on 388 euroa (154 m<sup>2</sup> x 63 €/m<sup>2</sup> x 4 %). Autopaikoitukseen vuokrattavan alueen arvonlisäverollisuus on selvityksessä. Mikäli todetaan, että tässä tapauksessa autopaikoitukseen vuokrattava alue on arvonlisäverollista toimintaa, tehdään maanvuokrasopimus arvonlisäverollisena.

## Autopaikkojen suunnittelu- ja rakentamiskulut

LPA-tontin ja AH-tontin maantasopysäkointiautopaikat on jo rakennettu. Autopaikkojen suunnittelu- ja rakentamiskulut 145 643,77 euroa (alv 24 %) peritään tontin 68161/13 vuokraajalta AK-tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamistilaisuuden yhteydessä. Samassa yhteydessä peritään myös AH-tontin 68161/14 rakentamisesta aiheutuneet kulut 76 538,41 euroa (alv 24 %), joita ovat mm. hulevesialtaan rakentamiskulut, kevyen liikenteen väylän rakentamiskulut, pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentamiskustannukset, jotka kohdistuvat tonttiin 68161/13. Yhteisjärjestelysopimuksessa on tarkemmin kerrottu tontille 13 kohdistuvista kustannuksista.

## Hallintosääntö

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 23.3.2022 § 16**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) vuokrata Koivuhaan korttelin 68161 tontti 13 VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- b) että tontin 68161/13 myyntihinta vuonna 2022 on 2 279 000 euroa ja vuosivuokra on 4 % tontin myyntihinnasta ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokrantarkastuksin,
- c) vuokrata Koivuhaan korttelin 68161 tontista 14 noin 154 m<sup>2</sup> suuruinen alue VAV Asunnot Oy:lle tontin 68161/13 autopaikoitukseen 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- d) että noin 154 m<sup>2</sup> suuruisen alueen myyntihinta tontista 68161/14 vuonna 2022 on 9 702 euroa ja vuosivuokra on 4 % tontin myyntihinnasta ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokrantarkastuksin,
- e) periä LPA-tontin 68161/17 ja AH-tontin 68161/14 suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuneet kulut 222 182,18 euroa (alv 24 %), jotka kohdistuvat tonttiin 68161/13, ja



- f) että tämä päätös raukeaa, mikäli päätöksen perusteella tehtäviä vuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

Vantaan kaupunki on vuokrannut 40 vuoden vuokra-ajalla VAV Asunnot Oy:lle 30.5.2022 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella asuinkerrostalotontin 92-68-161-13 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon sekä osan tontista 92-68-161-14 autopaikoitukseen. VAV Asunnot Oy on rakentamassa tontille 92-68-161-13 asuinkerrostaloja pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on kuitenkin vaatinut vuokrasopimuksen ehtojen muuttamista sellaisiksi, että ne vastaavat korkotukilainahankkeelta vaadittuja ehtoja. ARA vaatii, että vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan on oltava vähintään 45 vuotta. Lisäksi ARA vaatii, että maanvuokrasopimuksessa on irtisanomisen oltava kielletty laina-aikana. Irtisanomisehdon syynä on se, että kiinteistön vuokraoikeus on pantattu korkotukilainan vakuudeksi, ja jos vuokrasopimus irtisanottaisiin laina-aikana, lainalla ei olisi vakuutta. Nämä ehdot eivät ole tulleet aiemmin ilmi VAV Asunnot Oy:n lainapäätöshakemusta käsitellessä, koska kyseinen tontti on ensimmäinen, jonka kaupunki on vuokrannut VAV Asunnot Oy:lle. Tätä ennen tontit on myyty VAV Asunnot Oy:lle.

**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.

**Kaupunkitilalautakunta 22.11.2023 § 9**

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) muuttaa asuntotontin 92-68-161-13 vuokra-aika 45 vuodeksi 40 vuoden sijaan,
- b) muuttaa autopaikoitukseen vuokratun tontin 92-68-161-14 osan vuokra-aika 45 vuodeksi 40 vuoden sijaan, ja
- c) lisätä vuokrasopimukseen ehto, jonka mukaan vuokrasopimusta ei saa irtisanoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymän rakentamiseen myönnetyn korkotukilainan voimassaoloaikana.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

---

**Vantaan kaupunki on vuokrannut** 40 vuoden vuokra-ajalla VAV Asunnot Oy:lle 30.5.2022 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella asuinkerrostalotontin 92-68-161-13 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon sekä osan tontista 92-68-161-14 autopaikoitukseen.



Kaupunkitilalautakunta on päätöksellään 22.11.2023 § 9 hyväksynyt tontin 92-68-161-13 sekä autopaikoitukseen tarkoitetun tontin 92-68-161-14 vuokrasopimuksen ehtojen muuttamisen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vaatimusten mukaisiksi. Tähän päätökseen perustuva vuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettu 23.11.2023.

VAV Asunnot Oy ja T2H Vantaa Oy ovat aloittamassa rakentamaan tonteille 92-68-161-13 ja 92-68-161-12 asuinkerrostalojen rakennuslupien edellyttämää pysäköintilaitosta ja pihakantta. Pysäköintilaitoksen toteuttamista ja hallintaa varten on perustettu kiinteistöosakeyhtiö Kiinteistö Oy Vantaan Koivuparkki. Kiinteistöosakeyhtiöllä tulee olla hallintaoikeus maapohjaan, jotta vuokraoikeuden määräsien omistuksien nojalla voidaan tonttien hallinnanjakosopimuksissa osoittaa pysäköintilaitoksen alue kiinteistöosakeyhtiön hallintaan. Asumisasioiden päällikkö on päätöksellään 15.12.2023 § 9 hyväksynyt määräsien siirrot tonttien 92-68-161-12 ja 92-68-161-13 vuokraoikeuksista perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle. Tämän päätöksen pohjalta on allekirjoitettu maanvuokrasopimus 19.6.2024, jossa 1/5825 suuruinen määräosa vuokraoikeudesta 92-68-161-13-L1 on luovutettu Kiinteistö Oy Vantaan Koivuparkille. Koska kyseisen vuokraoikeuden siirron myötä myös aikaisemmin allekirjoitettu maanvuokrasopimus muutoksineen muuttuu vähäisessä määrin, viedään tämä sopimus vielä muodollisesti ja selvyyden vuoksi Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunnan hyväksyttäväksi allekirjoittamisen jälkeen, sillä maanvuokrasopimuksen muutoksen hyväksymisen toimivalta kyseisen kohteen osalta on kaupunkitilalautakunta.

VAV Asunnot Oy on lisäksi pyytänyt tonttien 92-68-161-13 ja 92-68-161-14 vuokra-ajan pidentämistä. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke), aiemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, edellyttää, että korkotukilainoitetuissa kohteissa vuokrasopimus on voimassa vähintään 45 vuotta koko tuetun kohteen valmistumisvuodesta. Tontin 92-68-161-13 asuinrakennus Peltolantie 42:ssa valmistui vuonna 2023, mutta yhteiskäyttöinen pysäköintilaitos valmistuu vasta vuoden 2025 lopulla. Koska Varken korkotukilaina koskee myös pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksia Peltolantie 42:n osalta, lasketaan 45 vuoden vähimmäisvuokra-aika vuodesta 2025. Tästä syystä kiinteistön vuokrasopimuksen tulee olla voimassa 31.12.2070 asti.

Tontteja 92-68-161-13 ja 92-68-161-14 koskevien vuokrasopimusten sopimusehtoihin tehdään lisäksi vähäisiä teknisiä muutoksia. Varken korkotukilainaehtojen vuoksi Kaupungin vuokranmaksun vakuudeksi vuokraoikeuteen haettava kiinnitys tulee muuttaa parhaalta etusijalta toiseksi parhaalle etusijalle. Muut vähäiset muutokset vuokrasopimukseen koskevat muun muassa ehtoa, joilla varmistetaan tontin käyttö vuokra-aikana valtion korkotuetussa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntokäytössä sekä ehtoa tontin maanvuokran korottamisesta valtion sääntelyn päättyessä. Lisäksi täydennetään ehtoa, joka koskee vuokralaisen velvollisuutta vuokra-alueen puhdistamiseen vuokra-ajan päättyessä.

**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.

## Kaupunkitilalautakunta 12.3.2025 § 12

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä vuokraoikeuden siirto, jolla VAV Asunnot Oy (2903526-6) luovuttaa vuokraoikeudesta 92-68-161-13-L1 1/5826-määräosan Kiinteistö Oy Vantaan Koivuparkille,



- b) muuttaa asuntotontin 92-68-161-13 vuokra-aika päättymään 31.12.2070,
- c) muuttaa autopaikoitukseen vuokratun tontin 92-68-161-14 osan vuokra-aika päättymään 31.12.2070,
- d) hyväksyä tonttien 92-68-161-13 ja 92-68-161-14 vuokrasopimusten sopimusehtoihin esittelyosassa mainitut vähäiset tekniset muutokset, ja
- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtäviä vuokrasopimuksen muutoksia ei ole allekirjoitettu 30.6.2025 mennessä.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

- Kartta tontista 92-68-161-13 ja tontin 92-68-161-14 osasta

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitalalautakunnalle

**Lisätiedot:**

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)