



Myyrmäestä korttelin 15641 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / AK

VD/4053/10.00.02.02/2024

AK/HR

Esitetään Myyrmäestä korttelin 15641 varausajan jatkamista valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon VAV Asunnot Oy:lle ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon VAV Yhtymä Oy:lle 30.6.2026 saakka.

Kelokuusenmäki-niminen asemakaavan muutos (nro 002156) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.12.2019. Asemakaavalla mahdollistetaan kahden asuinkerrostalokorttelin, asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen sekä pysäköintilaitoksen rakentaminen. Asuinrakennusten sallitut ja/tai pakotetut korkeudet ovat 4–8 kerrosta. Pysäköinti on keskitetty kortteleiden kesken yhteiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaisesti korttelin 15641 alueelle on laadittava erillinen tonttijako. Asemakaavassa kortteli 15641 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ja sillä on rakennusoikeutta 9 000 k-m².

Kaupunginvaltuusto 10.10.2022 § 7 hyväksyi päivitetyt Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, joiden toimenpiteisiin mm. kuuluu *varmistaa, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevana vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään korttelin 15641 osan (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Asunnot Oy:lle 31.5.2025 saakka.

Samalla esitetään korttelin 15641 loppuosan (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.5.2025 saakka.

Korttelin 15641 pysäköinti on asemakaavassa määrätty järjestettäväksi LPA-tontilla 92-15-685-4. Varmistaakseen hankkeiden taloudelliset toimivuudet, tutkivat VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy varausaikana mahdollisuutta toteuttaa korttelin pysäköinti niille varattavan korttelin alueella. Tämä edellyttää asemakaavasta poikkeamista.

Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän käyvän hinnan perusteella.

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.9.2023 § 18 kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntelyn periaatteista. Tulevissa korttelin 15641 luovutuksissa tullaan soveltamaan voimassa olevaa päätöstä kerrostaloasuntojen välisistä pinta-alojen jakautumisista.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitalalautakunta 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 5.6.2024 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Myyrmäestä korttelin 15641 osa (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.5.2025 saakka, ja
- b) varata korttelin 15641 osa (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.5.2025 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Myyrmäessä sijaitsevan korttelin 15641 rakennusoikeudesta on varattu VAV Asunnot Oy:lle vähintään 55 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi ja VAV Yhtymä Oy:lle korkeintaan 45 % vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi. Varaus on voimassa 31.5.2025 saakka.

VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy ovat pyytäneet tonttivarauksen jatkamista. VAV on aloittanut hankesuunnittelun korttelissa 15641, ja rakennusurakka on tarkoitus kilpailuttaa vuoden 2025 aikana. Suunnittelu ja urakkakilpailutus eivät kuitenkaan ehdi valmistua siten, että urakka voitaisiin aloittaa ja kortteli 15641 vuokrata ennen varauksen nykyistä päättymispäivää 31.5.2025. Tästä syystä VAV hakee tonttivaraukselle jatkoaikaa 31.12.2025 asti. Kaupungin kannalta pyyntö on perusteltu, sillä on kaupungin edun mukaista saada hanke liikkeelle. Tämän takia esitetään, että tonttivaraukselle myönnetään jatkoaikaa 31.12.2025 saakka.

Kortteliin 15641 rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa. Tämä ehto tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

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. **Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33 kohdan** mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.



Kaupunkitilalautakunta 12.3.2025 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Myyrmäestä korttelin 15641 osa (vähintään 55 % rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.12.2025 saakka, ja
- b) varata korttelin 15641 osa (korkeintaan 45 % rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.12.2025 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Myyrmäessä sijaitsevan korttelin 15641 rakennusoikeudesta on varattu VAV Asunnot Oy:lle vähintään 55 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi ja VAV Yhtymä Oy:lle korkeintaan 45 % vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi. Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Kortteliin 15641 on tehty tonttijako ja tontit on lohkottu. Korttelin tonteille on myönnetty poikkeamislupa kahden asuinkerrostalon ja pysäköintihallin rakentamiselle. Valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntokohde rakennetaan tontille 15641/1, ja kohteen rakennusoikeus on yhteensä 5555 k-m². Vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde rakennetaan tontille 15641/2, ja kohteen rakennusoikeus on yhteensä 3445 k-m². Koko korttelin yhteinen pysäköintilaitos rakennetaan tontille 15641/3 poikkeamisluvalla.

VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy ovat pyytäneet tonttivarauksen jatkamista 30.6.2026 asti. Rakennushankkeen kokonaisvastuurakentamis-urakka (KVR) on kilpailutettu syyskuussa 2025. Urakan hankintapäätös tehtäneiden marras-joulukuussa 2025 ja suunnittelutyöt alkavat tämän jälkeen. Alustavan aikataulun mukaan rakennusurakka tontilla alkaisi keväällä 2026. Kaupungin kannalta pyyntö on perusteltu, sillä on kaupungin edun mukaista saada kortteli toteutumaan. Esitetään tonttivarauksen jatkoajan myöntämistä 30.6.2026 saakka.

Kortteliin 15641 rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa. Tämä ehto tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

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. **Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33 kohdan** mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.



Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Myyrmäestä tontti 15641/1 (vähintään 55 % tonttien 15641/1 ja 15641/2 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 30.6.2026 saakka,
- b) varata tontti 15641/2 (korkeintaan 45 % tonttien 15641/1 ja 15641/2 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 30.6.2026 saakka, ja
- c) varata tontti 15641/3 VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle pysäköintilaitoksen rakentamista varten 30.6.2026 saakka.

Liite:

- Kartta tonteista 15641/1, 15641/2 ja 15641/3

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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