



Kivistöstä asuinpientalotontin 23081/13 vuokraaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Pientalot Oy:lle / AK

VD/1157/10.00.02.01/2025

AK/HR/LT

Esitetään Kivistöstä asuinpientalotontin 23081/13 vuokraamista T2H Pientalot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee asuinpientalotontin korttelista 23081 asettamista jatkuvaan hakuun. Tontille on haettu tonttijaon muutosta ja lohkomista, joilla olemassa olevista kiinteistöistä ja määrälästä muodostetaan yksi tontti. Tontti sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Kannistontie 23. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi merkinnällä AP. Luovutettavan tontin pinta-ala tulee kiinteistömuodostuksen jälkeen olemaan noin 6664 m² ja asuinrakennusoikeutta sillä tulee olemaan noin 1333 k-m². Pinta-ala sekä rakennusoikeuden määrä tarkentuvat tonttijaon laatimisen ja lohkomisen myötä.

Jatkuvan tonttihaun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään tai vuokrataan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tontin käypä hinta perustuu puolueettoman arvioijan arvioon. Tontin käyvän hinnan mukainen yksikköhinta on 673 €/k-m², eli tontin myyntihinta tulee olemaan noin 1333 k-m² * 673 €/k-m² = 897 109 € riippuen tontin lopullisesta pinta-alasta ja näin ollen rakennusoikeudesta. Mikäli tontti vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % sen myyntihinnasta. Tontilla sijaitsee purkukuntoiset asuin- ja talousrakennukset. Tontin hinnassa on huomioitu tontilla sijaitsevien rakennusten purkukustannukset.

Korttelin 23081 muodostettava tontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontti varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varausajalle jatkoa, ja mikäli jatkoaikaa myönnetään, peritään tällöin tontin myyntihintaan perustuva, asuinrakentamisen rakennuskustannusindeksiin sidottu korotus. Indeksikorotus peritään varausajan jatkamispäätöksen yhteydessä. Indeksikorotus määritellään siten, että perusindeksinä on alkuperäisen tonttivarauksen ajankohdan (kuukausi) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä varauksen jatkopäätöksen ajankohdan (edellinen kuukausi) pisteluku. Indeksikorotusta ei hyvitetä kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin indeksikorotusta ei palauteta.

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 20 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden vuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, 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.

Lisäkauppahinta tai -vuokra

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontin varaaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Autopaikat



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 kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

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. Luovutuksen saaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Asunnoista 25 % saa olla kaksioita. Muiden asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Tontin varaajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Luovutuksen saaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevista sääntelyn ehdoista poiketaan.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Tontin varaaja toimittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Jatkuvan tonttihaun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Tontti on tarkoitus laittaa jatkuvaan hakuun keväällä 2025.

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 kaupungin 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 14.5.2025 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään asettaa korttelin 23081 tontti jatkuvaan hakuun esittelyosan mukaisin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 15 on päättänyt asettaa Kivistössä sijaitsevan AP-tontin 23081/13 jatkuvaan hakuun. T2H Pientalot Oy on varannut tontin ja maksanut varausmaksun 20 000 euroa. Varaus koskee tontin vuokraamista. Varausmaksu hyvitetään ensimmäisen vuoden vuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisääaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä.

Tontille on laadittu tonttijako, jonka myötä tontin yksikkönumero, pinta-ala sekä rakennusoikeuden määrä ovat tarkentuneet. Tontin lohkominen on saatettu vireille. Tontin 23081/13 pinta-ala on 6 662 m², ja sillä on rakennusoikeutta 1 332 k-m². Näin ollen sen hinnaksi tulee 1 332 k-m² x 673 €/k-m² = 896 436 €, ja vuosivuokraksi 40 340 €.

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 13.8.2025 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Kivistöstä tontti 23081/13 T2H Pientalot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 13.8.2026 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Pientalot Oy:lle on varattu Kivistöstä asuinpientalotontti 23081/13. Tontin varaaja on käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille. Tontin varaaja on saanut kohteeseen rakentamisluvan, joka ei ole lainvoimainen.

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi merkinnällä AP. Sen pinta-ala on 6 662 m², ja sillä on rakennusoikeutta 1 332 k-m². Tontin varaaja hakee tontin lohkomista kahdeksi erilliseksi tontiksi, ja perustaa muodostettaville tonteille omat asunto-osakeyhtiöt, jotka ovat Asunto Oy Vantaan Nova sekä Asunto Oy Vantaan Celeste. Varaaja vastaa kaikista uuden tonttijaon laatimisesta ja lohkomisesta aiheutuvista kustannuksista. Varaaja vastaa tonttien välille perustettavien rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen sopimisesta ja rekisteröimisestä kustannuksellaan. Tonttijako on laadittu, ja kiinteistöä muodostetaan tonttijaon mukaiset tontit 23081/14 ja 23081/15. Lohkomistoimitus on vireillä. Tontteja ei lohkota ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista, joten vuokraoikeudet kohdistuvat tontin 23081/13 määräaloihin tonttijaon mukaisesti.

Rakentamisluvan mukaan muodostettaville tonteille rakennetaan yhteen tasoon yhteensä 20 pientaloasuntoa. Asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus ylitetään yhteensä 58 kerrosneliömetrillä. Asunto Oy Vantaan Novalle vuokrattavalle tontille toteutetaan 12 asuntoa, ja pääkäyttötarkoituksen mukaisena rakennusoikeutta käytetään 834 k-m². Asunto Oy Vantaan Celestelle vuokrattavalle tontille toteutetaan 8 asuntoa, ja pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta käytetään 556 k-m².



Tontin 23081/13 määräalat luovutetaan vuokraamalla tontin varaajan perustamille asunto-osakeyhtiöille.

Tontin vuosivuokra

Tontti on asetettu jatkuvaan hakuun 673 €/k-m² yksikköhinnalla. Hinnassa on huomioitu tontilla sijaitsevien rakennusten purkukustannukset. Rakennusoikeuden ylityksen osalta peritään lisävuokraa, joka on huomioitu vuosivuokrassa. Asunto Oy Vantaan Novalle vuokrattavan määräalan vuosivuokra on $834 \text{ k-m}^2 * 673 \text{ €/k-m}^2 * 4,5 \% = 25\,258 \text{ euroa/vuosi}$. Asunto Oy Vantaan Celestelle vuokrattavan määräalan vuosivuokra on $556 \text{ k-m}^2 * 673 \text{ €/k-m}^2 * 4,5 \% = 16\,838 \text{ euroa/vuosi}$.

Vuosivuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisävuokraa (673 €/k-m²), mikäli tontille toteutettava kerrosala (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuosivuokran perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen sekä vähäisellä poikkeamalla myönnetyn rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisävuokrahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakentamisluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisävuokrahinnasta. Kaupungin oikeus lisävuokraan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakentamislupa tontille on myönnetty.

Varausmaksu

T2H Pientalot Oy on maksanut tontista varausmaksun 20 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään ensimmäisissä vuosivuokrassa yhtiöiden vuosivuokrien suhteessa. 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.

Tontin omaksiostomahdollisuus

Asunto-osakeyhtiöille annetaan oikeus vuokra-aikana ostaa muodostettava tontti itselleen myyntihetken mukaiseen käypään hintaan. Edellytyksenä kuitenkin on, että molemmat yhtiöt ostavat tonttinsa, eikä kaupunki jää toisen vuokrakohteen omistajaksi. Ehdot tonttien omaksiostomahdollisuudesta lisätään määräalojen maanvuokrasopimuksiin.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Maanvuokrasopimuksiin sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Luovutuksen saaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Asunnoista 25 % saa olla kaksioita. Muiden asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Tontin varaajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös vuokrasopimuksiin ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Luovutuksen saaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevista sääntelyn ehdoista poiketaan.

Asuinrakennusten energialuokka



Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Tontin varaaja toimittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

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 6.5.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- vuokrata liitekarttaan rajattu 4 002 m² suuruinen määräala tontista 92-23-81-13 T2H Pientalot Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Nova -nimisen asunto-osakeyhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- vuokrata liitekarttaan rajattu 2 660 m² suuruinen määräala tontista 92-23-81-13 T2H Pientalot Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Celeste -nimisen asunto-osakeyhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- että vuokra-alueiden vuosivuokra on 4,5 % vuokra-alueiden käyvistä myyntihinnoista, joissa on huomioitu rakennusoikeuden ylitys, jolloin vuosivuokra on 25 258 euroa Asunto Oy Vantaan Novan osalta ja 16 838 euroa Asunto Oy Vantaan Celesten osalta,
- että vuokra-alueet vuokrataan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusehdoin,
- antaa vuokralaisille mahdollisuus lunastaa tontit itselleen käypään hintaan päätöksen perusteluosassa mainittujen ehtojen täytyessä,
- valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimukset, ja
- että tämä päätös raukeaa, mikäli vuokra-alueita koskevat rakentamisluvat eivät saa lainvoimaa 31.10.2026 mennessä tai tämän päätöksen perusteella tehtäviä maanvuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.10.2026 mennessä

Liitteet:

- kartta vuokrattavista tontin 23081/13 määräaloista

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)