



## Koivuhaan AK-tontin 68160/13 tarjouskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Toivo Projektinhallinta Oy:lle / AK

VD/865/10.00.02.01/2025

AK/LT/HR

**Esitetään asuntotontin 92-68-160-13 varaamista Toivo Projektinhallinta Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.8.2027 saakka.**

**Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö** valmistelee kilpailutettavaksi asuntotontin 92-68-160-13, joka sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa osoitteessa Peltolantie 31. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK. Tontin pinta-ala on 2 006 m<sup>2</sup>, ja sillä on asuinrakennusoikeutta 1 900 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen on osoitettu tontilla kahdelle rakennusalalle, ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on neljä.

**Tarjouskilpailun** tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa kohteeseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettaville asunto-osaakeyhtiöille. Tarjouskilpailussa tontin pohjahinnaksi asetetaan 650 €/k-m<sup>2</sup>. Tontit luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Kilpailutontti 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 30 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. 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 tontin kauppahinnassa.

### **Lisäkauppahinta**

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

### **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. Tontin ostaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

### **Kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntely**



Asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m<sup>2</sup> asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m<sup>2</sup> tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m<sup>2</sup> tai suurempia asuntoja.

Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen pinta-alasääntelyn ehdoista poiketaan.

### **Autopaikat**

Tontin autopaikat sijoittuvat viereiselle LPA-tontille 92-68-160-14 maantasopysäköintinä. Autopaikkoja tulee rakentaa 1/100 asuntok-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. LPA-tontista myydään määräosa asuntotontin ostavalle asunto-osakeyhtiöille. LPA-alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan puolueettoman arvioijan arvioon.

Pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius ja latauspisteet lain rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 § mukaisesti. Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tonttien kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

### **Asuinrakennusten energialuokka**

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

### **Vihertehokkuus ja pihasuunnitelma**

Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

### **Väliaikaispysäköinti**

Mikäli kaupunki toteuttaa tonteilla väliaikaispysäköintiä, niin väliaikaispysäköinti tullaan lopettamaan tonttien myymisajankohtaan mennessä.

**Kilpailun järjestelystä** vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tarkoitus järjestää vuoden 2025 aikana.

**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.

### **Kaupunkitilakunta 12.3.2024 § 8**

#### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---



**Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö** on järjestänyt tontinluovutuskilpailun asuntotontista 92-68-160-13, joka sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa osoitteessa Peltolantie 31. Tarjouskilpailu järjestettiin 1.4.-30.5.2025. Kilpailussa ei saatu yhtään tarjousta. Kilpailu järjestetään uudelleen päivitetyn luovutusehdoin. Kilpailu järjestetään ilman pohjahintaa, ja tarjoajille annetaan mahdollisuus ostamisen lisäksi vaihtoehtoisesti myös vuokrata tontti. Kilpailutuksessa asetetaan myös hankkeelle hiilijalanjäljen raja-arvo, jota ei saa ylittää.

Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK. Tontin pinta-ala on 2 006 m<sup>2</sup>, ja sillä on asuinrakennusoikeutta 1 900 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen on osoitettu tontilla kahdelle rakennusalalle, ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on neljä.

**Tarjouskilpailun** tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa kohteeseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään tai vuokrataan perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Tarjouskilpailussa ei aseteta tontille pohjahintaa. Tontti luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä. Mikäli luovutusmuotona on vuokraus, on vuosivuokra 4,5 % sen tarjoushinnasta. Asunto-osakeyhtiölle annetaan vuokra-aikana mahdollisuus ostaa tontti myyntihetken mukaiseen käypään hintaan.

Kilpailutontti 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 tai vuosivuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin indeksikorotusta ei palauteta.

## **Varausmaksu**

Tontin varausmaksu on 30 000 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 tontin kauppahinnassa tai vuosivuokrassa.

## **Lisäkauppahinta**

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

## **Asuntojen myyntiä koskeva velvoite**

Tontin kauppakirjaan tai maanvuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Tontin ostaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

## **Kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntely**



Asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m<sup>2</sup> asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m<sup>2</sup> tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m<sup>2</sup> tai suurempia asuntoja.

Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen pinta-alasäätelyn ehdoista poiketaan.

### **Autopaikat**

Tontin autopaikat sijoittuvat viereiselle LPA-tontille 92-68-160-14 maantasopysäköintinä. Autopaikkoja tulee rakentaa 1/100 asuntok-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. LPA-tontista myydään tai vuokrataan määräosa asuntotontin ostavalle asunto-osakeyhtiöille. LPA-alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan puolueettoman arvioijan arvioon.

### **Asuinrakennusten energialuokka**

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

### **Hiilijalanjäljen raja-arvo**

Uuden asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää 14 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a. Hiilijalanjälki lasketaan ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmällä. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutuminen tulee osoittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle Vantaan kaupungin ohjeen mukaisesti. Tästä ehdosta riippumatta hankkeessa tulee huomioida lakisääteinen hiilijalanjäljen raja-arvo kullekin käyttötarkoitukselle.

### **Vihertehokkuus ja pihasuunnitelma**

Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

### **Väliaikaispysäköinti**

Mikäli kaupunki toteuttaa tonteilla väliaikaispysäköintiä, niin väliaikaispysäköinti tullaan lopettamaan tonttien luovutusajankohtaan mennessä.

**Kilpailun järjestelystä** vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tarkoitus järjestää kevään 2026 aikana.

**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.

### **Kaupunkitilakunta 11.2.2026 § 13**

#### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.



**Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö** on järjestänyt tontinluovutuskilpailun asuinkerrostalotontista 92-68-160-13, joka sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa osoitteessa Peltolantie 31. Tarjouskilpailu pidettiin 25.2.-30.4.2026.

Määräaikaan mennessä saapui kolme tarjousta. Korkeimman tarjouksen (550 €/k-m<sup>2</sup>) jätti Toivo Projektinhallinta Oy. Tarjoaja on maksanut 30 000 euron suuruisen varausmaksun. Tarjous koski tontin vuokraamista. Varausmaksu hyvitetään tontin ensimmäisen vuoden vuokrassa. Mikäli kilpailun voittaja ei vuokraa Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös maanvuokrasopimukseen, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

**Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24** mukaan kaupunkilalautakunta 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 kaupunkilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

## Kaupunkilalautakunta 10.6.2026

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Koivuhaan korttelin 68160 tontti 13 Toivo Projektinhallinta Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntuotantoon 31.8.2027 saakka.

Liite:

- kartta tontista 92-68-160-13

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkilalautakunnalle

Lisätiedot:

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