



## Kuninkaanmäestä tontin 97008/10 myyminen ja tonttien 97008/11, 12 ja 13 varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK

VD/7825/10.00.02.00/2025

AK/HR/LT

**Esitetään Kuninkaanmäestä tontin 97008/10 myymistä Suomen Osatontti IV Ky tonttirahastolle ja tonttien 97008/11, 12 ja 13 varaamista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Rakennus Oy:lle. Tontit varataan suoravarauksella, jonka perusteluna on vähähiilinen ja ekologinen rakentaminen sekä aikaisempi suoravaraus, jonka pohjalta tonteille on myönnetty poikkeamislupa.**

Kaupunki on neuvotellut T2H Rakennus Oy:n kanssa tonttien 97008 tontit 6, 7 ja 8 toteutuksesta vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Kaupunki on myös neuvotellut kyseisten tonttien toteuttamisesta useiden muiden toimijoiden kanssa tuloksetta. Useat toimijat kokivat voimassa olevan asemakaavan haasteelliseksi.

**T2H Rakennus Oy** on esittänyt kaupungille alustavan suunnitelman, jossa korttelin 97008 tontit 6, 7 ja 8 toteutettaisiin vähähiilisenä pientaloalueena. T2H:n tavoitteena on toteuttaa tonteille energiatehokas pientalokorttelialue, jossa painotetaan kohtuuhintaisia perheasuntoja. T2H:n esitys tukee myös kaupungin tavoitteita, koska Vantaa pyrkii omilla toimenpiteillään hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. T2H:n suunnitelma vaatii todennäköisesti asemakaavamuutoksen, jonka vuoksi T2H:lle annetaan ensiksi tontteihin suunnitteluvaraus ja mahdollisen asemakaavoituksen edetessä tehdään tonttivarauspäätökset. T2H:n suunnitelmissa on toteuttaa alue viitenä eri hankkeena. Tämän takia on tarkoituksenmukaista porrastaa tulevien tonttien varausaikoja tonttivarauspäätöksessä.

Tällä hetkellä tonttien 97008/6, 7 ja 8 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 5850 k-m<sup>2</sup> ja tonttien kaavamerkintä voimassa olevassa asemakaavassa on A (asuinrakennusten korttelialue).

Tontit tullaan myymään käypään hintaan. Tonttien hinnat tarkistetaan varaus- ja myyntipäätöstä tehdessä vastaamaan käypää hintaa.

Tulevien tonttivarauksien yhteydessä peritään varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Nyt annettavalta suunnitteluvarauksen ajalta ei peritä tonttivarausmaksua.

Suunnitteluvarauksen ehdot ovat seuraavat:

### Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto sekä huoneistotyyppijakauma

- tonteille rakennetaan omistusasuntoja kuluttaja-asiakkaille (osto-oikeus 1 asunto/kuluttaja-asiakas)
- perheasuntojen osuus (3 h+kk tai suuremmat) vähintään 70%
- 4h+kk tai suurempien asuntojen osuus vähintään 30%
- ei yksiöitä

### Vähähiilisyyteen ja ekologisuuteen tähtäävät toimenpiteet

- rakennusten energiatehokkuusluokka vähintään B
- elinkaaren aikaisen hiililaskennan toteuttaminen erikseen sovitulla laskentatavalla



- viherkertoimen huomioiminen ja viherkattojen toteuttaminen vähintään varastoihin ja autokatoiksiin
- pienviljelyn mahdollistaminen tontilla
- autopaikkojen toteuttaminen sähköautovalmiuteen ja sähköautopaikkojen toteuttaminen
- mahdollisuus yhteiskäyttöautoon selvitetään
- energiatehokas lämmitysmuoto (esim. maalämpö tai kaukolämpö)
- aurinkokeräimien hyödyntäminen rakennusten katoilla
- jätteiden helppo kierrättäminen kiinteistöllä (sis. biojätteen kompostointimahdollisuus kiinteistöllä)

## Muut

- asukkaiden yhteiskäyttötila (sauna ja asukastila)
- vähähiilisuuden ja ekologisuuden seuranta kohteen toteuttamisen jälkeen erikseen sovittavin ehdoin

**Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11.** kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 23**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) ei kilpailuteta Kuninkaanmäen tonttien 97008/6, 7 ja 8 toteuttajaa
- b) annetaan T2H Rakennus Oy:lle suunnitteluvaraus tontteihin 97008/6, 7 ja 8 30.9.2021 asti
- c) tonteille on toteutettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja
- d) tehdään erilliset tonttivaraus- ja myyntipäätökset poikkeamispäätösten tai asemakaavoituksen etenemisen myötä.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunki on antanut vuonna 2019 suunnitteluvarauksen T2H Rakennus Oy:lle Kuninkaanmäen tonteille 97008/6, 7 ja 8. Suunnitteluvaraus on annettu suoravarauksena vähähiilisen ja ekologisen rakentamisen edistämiseksi. Vuonna 2019 annetun suunnitteluvarauksen ajatuksena on ollut, että tonttien toteuttamiskelpoisuus varmistetaan mahdollisella asemakaavamuutoksella.

T2H Rakennus Oy on aloittanut tonttien suunnittelun vuonna 2019 ja suunnittelua on viety aktiivisesti eteenpäin. Suunnitelmaa on kaavoituksen vaatimuksien mukaisesti päivitetty useasti, ja asian edistämiseksi ripeämmin on keväällä 2023 sovittu edettävän poikkeamislupahakemuksella. Hakemus on jätetty elokuussa 2023, ja poikkeamislupa on saatu lokakuussa 2025. Prosessi on viivästynyt T2H Rakennus Oy:stä johtumattomista syistä, ja on vienyt tavanomaista enemmän aikaa ja resursseja. Suunnittelu on tarkentavien pyyntöjen vuoksi jouduttu viemään tavanomaista pidemmälle, käytännössä lähes lupakuvatasoiseksi koko alueelta jo vuonna 2023.



Kaavoituksen toiveesta rakennuksia on poistettu suunnitelmista, ja niitä on sijoitettu väljemmin. Tästä syystä, sekä alueen merkittävät korkeuserot huomioiden, kaikkea asemakaavan mukaista rakennusoikeutta, 5850 k-m<sup>2</sup>, ei pystytä luontevasti käyttämään, vaan sitä käytetään korkeintaan 4000–4400 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudesta muodostuu täten hyvin harkittu, ympäristön huomioon ottava ja riittävän väljä sekä erityisesti korkeusasemaltaan haastavaan ympäristöön hyvin sopiva ja viihtyisä asuinalue.

Ehdollinen poikkeamislupa on saanut lainvoiman 20.11.2025. Poikkeaminen koskee rakennusalojen ylitystä, talousrakennusten, autopaikkojen ja jätehuollon sijoittelua, luiskien jyrkkyyttä, puujulkisivua sekä rakennusten värimaailmaa. Poikkeamisluvan ehtona on mm. se, että rakentaminen toteutetaan päivätyn poikkeamislustauksen, tontinkäyttösuunnitelman ja asemapiirroksen periaatteiden mukaisesti. Poikkeamisilla mahdollistetaan hakijan konseptin mukainen ratkaisu, jossa maastonmuodot ja ympäristö on huomioitu. Asemakaavoitus on ohjannut suunnittelua. Poikkeamisen erityisenä syynä on asuntotuotannon edistäminen.

Poikkeamisluvan mukaan nykyiset tontit 6, 7 ja 8 muutetaan tonttijaon muutoksella neljäksi tontiksi. Tonteille rakennetaan suunnitelmien mukaan 63 asuntoa (4 400 k-m<sup>2</sup>) erillis-, pari- ja rivitaloihin. Lisäksi rakennetaan 3 talousrakennusta sekä autokatoksia.

Tonttien alkuperäinen suunnitteluvaraus on mennyt umpeen 30.9.2021. Koska poikkeamisen käsittely on kestänyt poikkeuksellisen pitkään, esitetään tonttien 97008/6, 7 ja 8 suunnitteluvarauksen myöntämistä uudelleen T2H Rakennus Oy:lle suoravarauksena. Ensimmäisenä luovutettavan tontin varausajan esitetään umputuvan 31.12.2026 ja seuraavana luovutettavien vuoden välein. Koska alkuperäisen suoravarauksen perustelut ovat osittain vanhentuneet kaupungin ympäristövaatimusten tiukentuessa, esitetään suoravaraukselle seuraavat päivitetty perustelut, jotka toimivat samalla tontinluovutuksen ehtoina:

- Kohde toteutetaan A-energialuokassa ja maalämmöllä, puurakenteisena ja korkealaatuisena.
- Asuinrakennusten hiilijalanjälki on korkeintaan 14 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a, kun 1.1.2026 voimaa tulevan asetuksen uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista mukainen raja-arvo on 16 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a. Hiilijalanjälki lasketaan ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmällä. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutuminen tulee osoittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle.
- Vihertehokkuus hankkeella on 1,4, ja siten huomattavasti asemakaavan vaatimusta 1,0 parempi.
- Tontille toteutetaan valmiita sähköauton latauspisteitä vähintään 25 % autopaikoista.
- Tontilla louhittavaa kiviainesta tullaan käyttämään tontin maanrakennuksessa ja kivikoreissa.
- Tontilla tullaan säilyttämään alueelle ominaisia luonnonmukaisia ja avo-kallioisia alueita.
- Tontilla mahdollistetaan pienviljely.
- Korkeintaan 30 % kaikista asunnoista saa olla kaksioita ja vähintään 30 % kaikista asunnoista tulee olla neliöitä tai suurempia perheasuntoja.
- Alueelle toteutetaan asukkaiden yhteiskäyttötila jossa on mm. sauna.

**Suoravarauksen perusteluiden lisäksi tonttien varaukselle asetetaan seuraavia ehtoja.**

### **Tonttien myyntihinta ja luovutusaikataulu**

Tontit myydään käypään hintaan. Kaupunki pidättää oikeuden tarkistaa tonttien myyntihinnan vastaamaan käyvän hinnan tasoa kunkin tontin myyntipäätöksen ajankohtana. Tonttien myyntihinnan laskemisessa käytetään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 5850 k-m<sup>2</sup> sijaan poikkeuksellisesti toteutettavan rakennusoikeuden määrää, arviolta 4400 k-m<sup>2</sup>. Perusteluna tälle on se, että rakennusten



poistaminen suunnitelmista ja sijoittelun väljentäminen on tehty kaupungin toiveesta, minkä vuoksi alueen merkittävät korkeuserot huomioiden kaikkea rakennusoikeutta ei voida hyödyntää luontevasti.

Ensimmäisen tontin yksikköhinta on 606 €/k-m<sup>2</sup> ja kaupat ensimmäisen tontin osalta on tehtävä viimeistään kolmen kuukauden sisällä sen suunnitteluvarauksen päätyttyä 31.12.2026. Myyntipäätös tehdään erikseen, kun tontin rakentamislupa on myönnetty.

Seuraavien tonttien varausaika päättyy vuoden välein ensimmäisen tontin varauksen päättymisestä, eli 31.12.2027, 31.12.2028 ja 31.12.2029. Seuraavien tonttien kaupat on tehtävä viimeistään kolmen kuukauden sisällä kyseisen tontin suunnitteluvarauksen päätyttyä ja myyntipäätös tehdään erikseen.

### **Tontin saaja**

Tontti myydään joko perustettavalle asunto-osakeyhtiölle tai tonttirahastolle. Mikäli tontti myydään tonttirahastolle, tulee asukkaalla olla mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa. Lisäksi edellytyksenä on, että kaupunki hyväksyy valitun tonttirahaston sekä tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön välisen maanvuokrasopimuksen.

Kaupunginvaltuuston 10.10.2022 hyväksymien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan tontti luovutetaan suoraan tontin loppukäyttäjälle. Tontinluovutusehtojen poikkeaminen maa- ja asuntopoliittisista linjauksista on perusteltua tonttien toteutumisedellytysten edistämiseksi. Tällä järjestelyllä pyritään vastaamaan vallitsevaan markkinatilanteeseen ja heikkoon kysyntään.

### **Varausmaksu**

Tonttien varausmaksu on yhteensä 60 000 euroa, 15 000 euroa/tontti, tontteja ollessa yhteensä 4 kpl. Koko varausmaksu 60 000 euroa maksetaan heti ja se hyvitetään 15 000 euron osissa kunkin tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, 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 kauppahinnassa.

### **Lisäkauppahinta**

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän. Tontin ostaja 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.

### **Asuntojen huoneistotyyppijakauma**

Korkeintaan 30 % kaikista asunnoista saa olla kaksioita ja vähintään 30 % kaikista asunnoista tulee olla neliöitä tai suurempia perheasuntoja. Vaadittu huoneistotyyppijakauma tulee toteuttaa yhtiöittäin. Mikäli ensimmäisiin yhtiöihin on toteutettu vaadittua enemmän perheasuntoja ja vähemmän kaksioita, voi viimeisenä toteutettavien yhtiöiden huoneistotyyppijakauma mahdollisesti poiketa vaaditusta, kuitenkin niin että vaadittu huoneistotyyppijakauma toteutuu kaikkien yhtiöiden osalta kokonaisuutena.



Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Tontinsaajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

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

**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 10.12.2025

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- ei kilpailuteta Kuninkaanmäen tonttien 97008/6, 7 ja 8 toteuttajaa,
- annetaan T2H Rakennus Oy:lle suunnitteluvaraus tontteihin 97008/6, 7 ja 8 siten, että uuden tonttijaon mukaisen ensimmäisenä luovutettavan tontin varaus on voimassa 31.12.2026 asti, seuraavana luovutettavan tontin varaus 31.12.2027, kolmantena 31.12.2028 ja neljäntenä 31.12.2029 asti,
- tonttien kaupat tulee tehdä kolmen kuukauden sisällä kunkin tontin varauksen päätyttyä ja myyntipäätökset tonteista tehdä erikseen,
- mikäli ensimmäistä tonttia ei ole ostettu 31.3.2027 mennessä, kaikkien tonttien suunnitteluvaraus raukeaa, ja
- tonteille on toteutettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Rakennus Oy:llä on suunnitteluvaraus Kuninkaanmäen korttelin 97008 A-tontteihin. Tontit on 11.5.2026 hyväksytyllä tonttijaon muutoksella jaettu neljäksi tontiksi 97008/10, 11, 12 ja 13. T2H Rakennus Oy on hakenut 20.11.2025 lainvoimaiseksi tulleeseen poikkeamislupaan perustuen rakentamislupaa korttelin 97008 ensimmäisenä toteutettavalle tontille 97008/10. Rakentamislupa on myönnetty 27.5.2026, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Tontille 97008/10 on suunniteltu rakennettavan kaksi rivitaloa ja neljä paritaloa, joiden rakennusoikeudellinen kerrosala on yhteensä 960 k-m<sup>2</sup>. Talot sisältävät yhteensä 15 asuntoa, joista 4 kpl (27 %) on kaksioita, 6 kpl (40 %) kolmioita ja 5 kpl (33 %) neliöitä.

Kaiken kaikkiaan korttelin 97008 neljälle tontille rakennetaan poikkeamisluvan mukaisten suunnitelmien mukaan 63 asuntoa (noin 4 400 k-m<sup>2</sup>) erillis-, pari- ja rivitaloihin. Lisäksi rakennetaan 3 talousrakennusta sekä autokatoksia.



T2H Rakennus Oy pyrkii aloittamaan ensimmäisen tontin 97008/10 rakentamisen viimeistään loppuvuodesta 2026, ja on siksi pyytänyt tontin myyntipäätöksen viemistä kaupunkitilalautakunnan päätettäväksi.

## Suoravarauksen ehdot

Tonttien suoravaraus perustuu vähähiilisen ja ekologisen rakentamisen edistämiseksi, minkä johdosta tontinluovutukselle on määritetty seuraavat ehdot. Toteuttajan ja tontin saajan tulee sitoutua näihin ehtoihin ja ne tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehtojen rikkomisesta seuraa sopimussakko.

- Kohde toteutetaan A-energialuokassa ja maalämmöllä, puurakenteisena ja korkealaatuisena.
- Asuinrakennusten hiilijalanjälki on korkeintaan 14 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a, kun 1.1.2026 voimaa tulevan asetuksen uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista mukainen raja-arvo on 16 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a. Hiilijalanjälki lasketaan ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmällä. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutuminen tulee osoittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle.
- Vihertehokkuus hankkeella on 1,4, ja siten huomattavasti asemakaavan vaatimusta 1,0 parempi.
- Tontille toteutetaan valmiita sähköauton latauspisteitä vähintään 25 % autopaikoista.
- Tontilla louhittavaa kiviaineista tullaan käyttämään tontin maanrakennuksessa ja kivikoreissa.
- Tontilla tullaan säilyttämään alueelle ominaisia luonnonmukaisia ja avo-kallioisia alueita.
- Tontilla mahdollistetaan pienviljely.
- Korkeintaan 30 % kaikista asunnoista saa olla kaksioita ja vähintään 30 % kaikista asunnoista tulee olla neliöitä tai suurempia perheasuntoja.
- Alueelle toteutetaan asukkaiden yhteiskäyttötila jossa on mm. sauna.

Rakentamisluvan ja rakennuttajalta saatujen tietojen perusteella suoravarauksen ehdot täyttyvät. Tontille 97008/10 suunniteltujen asuinrakennusten hiilijalanjälki on rakentamislupasuunnittelu-vaiheessa 5,5 – 10,6 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a. Latauspiste toteutetaan jokaiselle autopaikalle. Myös A-energialuokka-, vihertehokkuus- ja huoneistotyyppijakaumavaatimukset täyttyvät. Osa vaatimuksista tullaan toteuttamaan korttelin muiden tonttien rakentamisen yhteydessä voimassa olevan poikkeamispäätöksen suunnitelmien mukaisesti.

## Tontinluovutuksen muut ehdot

### Tonttien myyntihinta ja luovutusaikataulu

Tontit myydään käypään hintaan. Kaupunki pidättää oikeuden tarkistaa tonttien myyntihinnan vastaamaan käyvän hinnan tasoa kunkin tontin myyntipäätöksen ajankohtana. Tonttien myyntihinnan laskemisessa käytetään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 5850 k-m<sup>2</sup> sijaan poikkeuksellisesti toteutettavan rakennusoikeuden määrää, arviolta 4400 k-m<sup>2</sup>. Perusteluna tälle on se, että rakennusten poistaminen suunnitelmista ja sijoittelun väljentäminen on tehty kaupungin toiveesta, minkä vuoksi alueen merkittävät korkeuserot huomioiden kaikkea rakennusoikeutta ei voida hyödyntää luontevasti.

Ensimmäisenä myytävän tontin 97008/10 käyvän hinnan mukainen yksikköhinta on 606 €/k-m<sup>2</sup>. Markkinahinta perustuu riippumattomien, auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) laatimaan asuntotonttien hintavyöhykkeiden arviokirjaan. Tontille 97008/10 toteutettava rakennusoikeus on 960 k-m<sup>2</sup>, joten tontin myyntihinta on 581 760 euroa. Kun kauppahinnasta vähennetään tontin varausmaksu, 15 000 euroa, jää loppukauppahinnaksi 566 760 euroa.



Tonttien 97008/11, 12 ja 13 varausaika päättyy vuoden välein ensimmäisen tontin 97008/10 alkuperäisen varausajan päättymispäivästä, joka oli 31.12.2026. Tonttien 97008/11, 12 ja 13 varausaika päättyy siis 31.12.2027, 31.12.2028 ja 31.12.2029. Seuraavien tonttien kaupat on tehtävä viimeistään kolmen kuukauden sisällä kyseisen tontin suunnitteluvarauksen päätyttyä. Tonttien kauppvoja koskevat myyntipäätökset tehdään erikseen.

## **Lisäkauppahinta**

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

## **Tontin saaja**

Tontit myydään joko perustettavalle asunto-osakeyhtiölle tai tonttirahastolle. Mikäli tontti myydään tonttirahastolle, tulee asukkaalla olla mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa. Lisäksi edellytyksenä on, että kaupunki hyväksyy valitun tonttirahaston sekä tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön välisen maanvuokrasopimuksen ja tonttiosuuksien lunastusta varten tehtävän kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kaupunginvaltuuston 10.10.2022 hyväksymien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan tontti luovutetaan suoraan tontin loppukäyttäjälle. Tontinluovutusehtojen poikkeaminen maa- ja asuntopoliittisista linjauksista on perusteltua tonttien toteutumisedellytysten edistämiseksi. Tällä järjestelyllä pyritään vastaamaan vallitsevaan markkinatilanteeseen ja heikkoon kysyntään.

Tontti 97008/10 myydään tonttirahastolle Suomen Osatontti IV Ky, joka vuokraa tontin perustetulle Asunto Oy Vantaan Elegialle 50 vuoden pituisella maanvuokrasopimuksella. Talous- ja hallintopalveluiden lakimies valtuutetaan tarkastamaan, että tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön välinen maanvuokrasopimus ja tonttiosuuksien lunastusta varten tehtävä kiinteistökaupan esisopimus ovat vuokralaisen näkökulmasta kohtuulliset sekä ehtojen että hinnan puolesta. Esisopimuksen mukainen koko tontin myyntihinta on 581 760 euroa lisättyinä kaupasta menevän varainsiirtoveron määrällä sekä elinkustannusindeksin mukaisella korotuksella. Maanvuokrasopimuksen tulee sisältää ehto, että asukkaalla on oikeus lunastaa tonttiosuutensa vuokra-aikana. Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan yhtä aikaa kaupungin ja tonttirahaston välisen tonttikaupan yhteydessä.

## **Varausmaksu**

Tonttien varausmaksu on yhteensä 60 000 euroa, 15 000 euroa/tontti. Varauksen alaisia tontteja on yhteensä 4 kpl. Koko varausmaksu 60 000 euroa on maksettu ja se hyvitetään 15 000 euron osissa kunkin 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.

## **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.

## **Asuntojen huoneistotyyppijakauma**

Korkeintaan 30 % kaikista asunnoista saa olla kaksioita ja vähintään 30 % kaikista asunnoista tulee olla neliöitä tai suurempia perheasuntoja. Vaadittu huoneistotyyppijakauma tulee toteuttaa yhtiöittäin. Mikäli ensimmäisiin yhtiöihin on toteutettu vaadittua enemmän perheasuntoja ja vähemmän kaksioita, voi



viimeisenä toteutettavien yhtiöiden huoneistotyyppijakauma mahdollisesti poiketa vaaditusta, kuitenkin niin että vaadittu huoneistotyyppijakauma toteutuu kaikkien yhtiöiden osalta kokonaisuutena. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

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

Muilta osin tontinluovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

**Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan** 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 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

- a) myydä tontti 97008/10 tonttirahastolle Suomen Osatontti IV Ky, niin että toteuttaja T2H Rakennus Oy on kauppakirjassa osapuolena vastaamassa kauppakirjan ehdoista,
- b) että tontin kauppahinta 97008/10 on 581 760 euroa niin, että loppukauppahinnassa hyvitetään tontista maksettu varausmaksu 15 000 euroa,
- c) valtuuttaa talous- ja hallintopalveluiden lakimies tarkastamaan, että Suomen Osatontti IV Ky:n ja Asunto Oy Vantaan Elegian välinen maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus ovat vuokralaisen näkökulmasta kohtuulliset sekä ehdotettujen ehtojen että hinnan puolesta,
- d) että tontin 97008/10 omistusoikeuden siirtymisen ehtona on, että Suomen Osatontti IV Ky ja Asunto Oy Vantaan Elegia ovat allekirjoittaneet talous- ja hallintopalveluiden lakimiehen tarkastaman maanvuokrasopimuksen ja esisopimuksen,
- e) että tontin 97008/10 kauppakirjan saa allekirjoittaa aikaisintaan, kun tontin rakentamislupa on saanut lainvoiman, kuitenkin viimeistään 30.9.2026,
- f) antaa T2H Rakennus Oy:lle suunnitteluvaraus kortteliin 97008 loppuihin tontteihin 97008/11, 12 ja 13 siten, että tonttien varausaika on voimassa luovutusjärjestyksessä 31.12.2027, 31.12.2028 ja 31.12.2029 asti,
- g) että tonttien 97008/11, 12 ja 13 kaupat tulee tehdä kolmen kuukauden sisällä kunkin tontin varauksen päätyttyä ja myyntipäätökset tonteista tehdä erikseen, ja
- h) että tonteille 97008/10, 11, 12 ja 13 on toteutettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja niiden rakentamisessa on noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja.

Liitteet:

- Kartta tonteista 97008/10, 11, 12 ja 13



Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)