



**Myyrmäestä tontin 15641/1 vuokraaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, tontin 15641/2 myyminen vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon ja tontin 15641/3 vuokraaminen pysäköintiin / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / TH**

VD/4053/10.00.02.02/2024

AK/HR/LT

**Esitetään Myyrmäestä tontin 15641/1 vuokraamista valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon VAV Asunnot Oy:lle, tontin 15641/2 myymistä vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon VAV Yhtymä Oy:lle sekä tontin 15641/3 vuokraamista korttelin 15641 pysäköinnin järjestämistä varten VAV Yhtymä Oy:lle, VAV Asunnot Oy:lle ja Kiinteistö Oy Vantaan Kelokuusenrinteen Pysäköinnille.**

**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-m<sup>2</sup>.

**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 kottuhintaisten 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 kehittämiskeskukseen (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 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 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 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. 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-m<sup>2</sup>. Vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde rakennetaan tontille 15641/2, ja kohteen rakennusoikeus on yhteensä 3445 k-m<sup>2</sup>. 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 tehtäneen 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 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. 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 § 12

### 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.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tontti 15641/1 on varattu VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi, ja tontilla on asuinrakennusoikeutta 5555 k-m<sup>2</sup> (62 % tonttien 15641/1 ja 15641/2 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta). Tontti 15641/2 on varattu VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi, ja tontilla on asuinrakennusoikeutta 3445 k-m<sup>2</sup> (38 % tonttien 15641/1 ja 15641/2 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta). Tontti 15641/3 on varattu VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle koko korttelin yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamista varten, ja tontilla ei ole yhtään asuinrakennusoikeutta. Tonttien varaus on voimassa 30.6.2026 saakka.

Tonteille 15641/1, 2 ja 3 on myönnetty poikkeamislupa, jonka mukaan korttelin 15641 autopaikat sijoitetaan LPA-alueen sijaan tontille 15641/3 asuinrakennusten rakennusalalle.

Rakennushankkeen kokonaisvastuurakentamisurakka (KVR) on kilpailutettu ja urakan hankintapäätös tehty. Rakentamislupaa tonteille on haettu keväällä 2026 ja rakennusurakka alkaa vuoden 2026 loppuun mennessä, mikäli lainvoimainen rakentamislupa on siihen mennessä saatu.

Tontti 15641/1 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) hyväksymällä enimmäishinnalla, joka vuonna 2026 on 477 €/k-m<sup>2</sup> tontille 15641/1. Tontin vuokra-aika on 45 vuotta ja vuosivuokra 4 % tontin myyntihinnasta. Tontin 15641/1 vuosivuokra on (477 €/k-m<sup>2</sup> x 5555 k-m<sup>2</sup> x 4 %) 105 989 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee.

Tontti 15641/2 tullaan myymään. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään markkinahintaan. Markkinahinta perustuu riippumattomaan, auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) laatimaan asuntotonttien hintavyöhykkeiden arviokirjaan, jonka mukaan tontin 15641/2 markkinahinta on 630 €/k-m<sup>2</sup>. Tontin 15641/2 kauppahinta on siis (630 €/k-m<sup>2</sup> \* 3445 k-m<sup>2</sup>) 2 170 350 euroa.

Korttelin 15641 autopaikat tullaan sijoittamaan tontille 15641/3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen hallinnointia varten on perustettu pysäköintiyritys Kiinteistö Oy Vantaan Kelokuusenrinteen Pysäköinti (Y-tunnus: 3589446-2). Tontista 15641/3 vuokrataan VAV Asunnot Oy:lle 145/1000 suuruinen määräosa, VAV Yhtymä Oy:lle 88/1000 suuruinen määräosa ja Kiinteistö Oy Vantaan



Kelokuusenrinteen Pysäköinnille 767/1000 suuruinen määräosa. Vuokra-aika on 45 vuotta. Pysäköintitontti vuokrataan markkinahintaan. Markkinahinta perustuu riippumattomaan, AKA-arvioijien laatimaan pysäköintitonttien arviokirjaan, jonka mukaan tontin 15641/3 markkina-arvo on 30 €/m<sup>2</sup>. Tontin 15641/3 pinta-ala on 2184 m<sup>2</sup> ja arviokirjan mukainen vuosivuokra markkinahinnasta on 5 %, joten vuosivuokra on 3 276 €/vuosi.

VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy ovat pyytäneet, että tonteista tehtäisiin ehdollinen luovutuspäätös, jotta luovutuskirjat voitaisiin allekirjoittaa heti, kun hankkeiden rakentamisluvat ovat lainvoimaiset ja rakentaminen voisi alkaa välittömästi tämän jälkeen. Luovutuksen ehtona on hankkeiden lainvoimaiset rakentamisluvat.

### **Lisäkauppahinta**

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan/vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän.

### **Kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely**

Tonttien 15641/1, 2 ja 3 rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: 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. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

### **Asuinrakennusten energialuokka**

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa. Tämä ehto tullaan kirjaamaan tonttien kaupakirjaan ja vuokrasopimukseen.

### **Vihertehokkuus ja pihasuunnitelma**

Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Tontin ostaja toimittaa ennen tonttien luovuttamista kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

**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.

### **Kaupunkilalautakunta 10.6.2026 § 15**

#### **Kiinteistöjohtajan vs. esitys:**

Päätetään

- a) vuokrata tontti 15641/1 VAV Asunnot Oy:lle 45 vuoden vuokrasopimuksella valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi vuosivuokralla 105 989 euroa/vuosi,
- b) myydä tontti 15641/2 VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 2 170 350 euron kauppahintaan,



- c) vuokrata tontista 15641/3 pysäköintilaitoksen rakentamista varten VAV Asunnot Oy:lle määräosan 145/1000, VAV Yhtymä Oy:lle määräosan 88/1000 ja Kiinteistö Oy Vantaan Kelokuusenrinteen Pysäköinnille määräosan 767/1000, niin että vuosivuokra 3 276 €/vuosi jakautuu määräosien suhteessa,
- d) oikeuttaa talous- ja hallintopalveluiden lakimiehet allekirjoittamaan kauppakirjat ja maanvuokrasopimuksen, ja
- e) että tämän päätöksen perusteella tehtävät vuokrasopimukset ja kauppakirjat allekirjoitetaan aikaisintaan, kun kyseessä olevaa luovutuskirjaa koskevan tontin rakentamislupa on saanut lainvoiman, kuitenkin viimeistään 31.12.2026.

## **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kokoomuksen lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalauseuman, johon keskustan lautakuntaryhmä yhtyi:

”Esitetty tontin käyttö ei ole kaupungin nykyisen strategian mukaista. Alueelle on toteutunut suhteellisesti liian paljon tuettua asumista, minkä vuoksi alueen asuntokannan monipuolistamista tulisi edistää. Mikäli hanke tontille viivästyy entisestään, tulisi tontin käyttöä omistusasumiseen tai vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon tarkastella.

Jatkossa Myyrmäen alueelle tulisi osoittaa enemmän kaupunkipientaloja, jotka toimivat luontevana nivelkohtana kerrostaloalueen ja puistoalueen välissä. Kaupungin strategisena tavoitteena on ollut vähentää veropohjaa ja nostaa verotettavien tulojen keskiarvoa nykyisestä 2 434 eurosta kohti 2 900 euroa kuukaudessa. Tuetun asumisen lisääminen ei tue tämän tavoitteen saavuttamista.”

## **Liitteet:**

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

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

## **Lisätiedot:**

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)