



Veromiehestä tontin 52307/6 vuokraaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja tontin 52307/7 myyminen vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon sekä tontin 52307/4 myyminen pysäköintiin / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / TH

VD/679/10.00.02.00/2024

AK/HR

Esitetään Veromiehestä tontin 52307/6 vuokraamista valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon VAV Asunnot Oy:lle ja tontin 52307/7 myymistä vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon VAV Yhtymä Oy:lle sekä tontin 52307/4 myymistä korttelin 52307 pysäköinnin järjestämistä varten VAV Yhtymä Oy:lle, VAV Asunnot Oy:lle ja Kiinteistö Oy Vantaan Kelokuusenrinteen Pysäköinnille.

Tikkurilantie 129 asemakaavan muutos (nro 002519) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2023. Asemakaavalla mahdollistetaan kahden uuden asuinkorttelin, päiväkodin ja liikuntakentän rakentaminen. Asuinrakennukset ovat korkeudeltaan 5–8 kerrosta. Pysäköinti on keskitetty korttelikohtaisiin laitoksiin. Kaava-alueen uuden päiväkodin pihan tie- ja raideliikennemelun ohjearvon alittuminen edellyttää, että vähintään pohjoinen asuinkortteli 52307 on rakentunut. Päiväkodin tavoitteenmukaisen toteuttamisaikataulun mahdollistamiseksi on tärkeää, että asuinkortteli 52307 rakentuu ajoissa. Asemakaavan mukaisen sitovan tonttijaon mukainen tontti 92-52-307-5 sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, ja on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 7 500 k-m².

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2020–2023 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 528 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain. Neuvottelut uudesta MAL-sopimuksesta vuosille 2024–2027 ovat käynnissä. Tavoitteena on saada uusi sopimus neuvoteltua vuoden 2024 aikana. **Kaupunginvaltuusto 10.10.2022 § 7** hyväksyi päivitetyt Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, joiden toimenpiteisiin kuuluu:

- *Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.*
- *Varmistamme, 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 tontin 92-52-307-5 osan (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2024 saakka.

Lisäksi kaupunki on neuvotellut VAV Yhtymä Oy:n kanssa siitä, että se toteuttaisi saman tontin 92-52-307-5 loppuosalle vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Näin tontin 92-52-307-5 rakentuminen kokonaisuudessaan, ja tätä kautta tulevan päiväkodin pihan melusuoja, saataisiin varmistettua tavoitelussa aikataulussa. Näin ollen esitetään tontin 92-52-307-5 loppuosan (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.1.2025 saakka.



Tontin 92-52-307-5 pysäköinti on asemakaavassa osoitettu järjestettäväksi LPA-tontilla 92-52-307-4. Näin ollen esitetään tontin 92-52-307-4 varaamista VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle tontin 92-52-307-5 pysäköinnin järjestämistä varten 31.1.2025 saakka.

Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vaparahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän käyvän hinnan perusteella. LPA-tontti vuokrataan määräosin ja sen hinta perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon.

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.

Kaupunkitilalautakunta 7.2.2024 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- varata Veromiehestä tontin 92-52-307-5 osa (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.1.2025 saakka,
- varata tontin 92-52-307-5 osa (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vaparahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.1.2025 saakka, ja
- varata LPA-tontti 92-52-307-4 VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle tontin 92-52-307-5 pysäköinnin järjestämistä varten 31.1.2025 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle varatun kerrostalotontin 92-52-307-5 ja paikoitustontin 92-52-307-4 varausaika päättyy 31.1.2025. VAV-konserni on ottanut kaupunkiin yhteyttä ja pyytänyt tonttien varausajan jatkamista. VAV on käynnistänyt rakennushankkeen suunnittelijan valinnan, ja kokonaisvastuurakentamisen (KVR) urakoitsija on tarkoitus kilpailuttaa keväällä 2025. Tämän jälkeen VAV hakee kohteelle rakennuslupaa sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) rahoituspäätökset. Tonttivarausta esitetään jatkettavaksi 31.12.2025 saakka.

Kerrostalotontin 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.

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.



Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Veromiehen tonttien 92-52-307-5 ja 92-52-307-4 varausaikaa 31.12.2025 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kerrostalotontti 92-52-307-5 on varattu VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle niin, että tontin asuinrakennusoikeudesta 7500 k-m² vähintään 55 % toteutetaan valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja korkeintaan 45 % toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Myös paikoitustontti 92-52-307-4 on varattu yhtiöille pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Tonttien varausaika päättyy 31.12.2025.

Tontti 92-52-307-5 on lohkottu tonteiksi 92-52-307-6 ja 92-52-307-7. Tontilla 92-52-307-6 on asuinrakennusoikeutta 4631 k-m², ja sille toteutetaan valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tontilla 92-52-307-7 on asuinrakennusoikeutta 2869 k-m², ja sille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

VAV-konserni on ottanut kaupunkiin yhteyttä ja pyytänyt tonttien varausajan jatkamista 30.6.2026 asti. Rakennushankkeen kokonaisvastuurakentamis-urakka (KVR) on kilpailutettu syyskuussa 2025. Urakan hankintapäätös tehtäen marras-joulukuussa 2025 ja suunnittelutyöt alkavat tämän jälkeen. Alustavan aikataulun mukaan rakennusurakka tontilla alkaisi keväällä 2026. Tonttivarauksista esitetään jatkettavaksi 30.6.2026 saakka.

Kerrostalotontin 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.

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 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 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Veromiehen tonttien 92-52-307-6, 92-52-307-7 ja 92-52-307-4 varausaikaa 30.6.2026 saakka.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Tontti 52307/6 on varattu VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi, ja tontilla käytetään asuinrakennusoikeutta 4634 k-m² (62 % tonttien 52307/6 ja 52307/7 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta). Tontti 52307/7 on varattu VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi, ja tontilla on asuinrakennusoikeutta 2869 k-m² (38 % tonttien 52307/6 ja 52307/7 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta). LPA-tontti 52307/4 on varattu VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle koko korttelin yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Tonttien varaus on voimassa 30.6.2026 saakka.

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 52307/6 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) hyväksymällä enimmäishinnalla, joka vuonna 2026 on 429 €/k-m² tontille 52307/6. Tontin vuokra-aika on 45 vuotta ja vuosivuokra 4 % tontin myyntihinnasta. Tontin 52307/6 vuosivuokra on (429 €/k-m² x 4634 k-m² x 4 %) 79 519 euroa/vuosi. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee.

Tontti 52307/7 tullaan myymään. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään markkinahintaan. Markkinahinta perustuu riippumattomaan, auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) laatimaan asuntotonttien hintavyöhykkeiden arviokirjaan, jonka mukaan tontin 52307/7 markkinahinta on 530 €/k-m². Tontin 52307/7 kauppahinta on siis (530 €/k-m² * 2869 k-m²) 1 520 570 euroa.

Korttelin 52307 autopaikat tullaan sijoittamaan tontille 52307/4 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen hallinnointia varten on perustettu pysäköintiyhtiö Kiinteistö Oy Vantaan Pytinkallion Pysäköinti (Y-tunnus: 3597992-5). Pysäköintilaitoksen toteuttamista varten tontista 52307/4 myydään VAV Asunnot Oy:lle 181/1000 suuruinen määräosa, VAV Yhtymä Oy:lle 116/1000 suuruinen määräosa ja Koy Vantaan Pytinkallion Pysäköinnille 703/1000 suuruinen määräosa. Viereisellä YL-tontilla 15641/3 sijaitsevan kaupungin päiväkodin autopaikat on asemakaavassa myös osoitettu LPA-tontille 52307/4, joten pysäköintilaitoksen valmistuttua kaupunki ostaa omakustannushintaan osakkeet, jotka oikeuttavat päiväkodin työntekijöiden pysäköintipaikkojen käyttöön.

LPA-tontti 52307/4 myydään markkinahintaan. Markkinahinta perustuu riippumattomaan, AKA-arvioijien laatimaan pysäköintitonttien arviokirjaan, jonka mukaan tontin 52307/4 markkina-arvo on 30 €/m². Tontin 52307/4 pinta-ala on 1607 m², joten markkinahinta on 48 210 €. VAV Asunnot Oy:lle myytävän 181/1000 suuruisen määräosan myyntihinta on 8 726 euroa, VAV Yhtymä Oy:lle myytävän 116/1000 suuruisen määräosan myyntihinta on 5 592 euroa, ja Koy Vantaan Pytinkallion Pysäköinnille myytävän 703/1000 suuruisen määräosan myyntihinta on 33 892 euroa.

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

Kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely

Kerrostaloalotontin 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 energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa. Tämä ehto tullaan kirjaamaan tonttien kauppakirjaan 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 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 10.6.2026 § 16

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) vuokrata tontti 52307/6 VAV Asunnot Oy:lle 45 vuoden vuokrasopimuksella valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi vuosivuokralla 79 519 euroa/vuosi,
- b) myydä tontti 52307/7 VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 1 520 570 euron kauppahintaan,
- c) myydä tontista 52307/4 pysäköintilaitoksen rakentamista varten VAV Asunnot Oy:lle määräosan 181/1000, VAV Yhtymä Oy:lle määräosan 116/1000 ja Kiinteistö Oy Vantaan Pytinkallion Pysäköinnille määräosan 703/1000, niin että myyntihinta 48 210 euroa 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.



Liitteet:

- Kartta tonteista 92-52-307-6, 92-52-307-7 ja 92-52-307-4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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