



Tarjouskilpailun järjestäminen Variston asuinpientalotontista 92-14-130-5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK

VD/3513/10.00.02.01/2023

AK/HR/LT

Esitetään Variston asuinpientalotontin 92-14-130-5 luovuttamista hintakilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon niin, että tontti on mahdollista joko ostaa tai vuokrata.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi asuinpientalotontit 14130/5, 14131/8 ja 14132/17. Tontit sijaitsevat Variston kaupunginosassa Luhtitien varressa noin 1,5 km päässä Louhelan juna-asemalta. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä AP (asuinpientalojen korttelialue). Tonteilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta yhteensä 7 000 k-m² ja niiden suurin kerrosluku on kaksi.

Tontti	Kaava-määräys	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Yksikköhinta (€/m ²)	Myyntihinta (€)
92-14-130-5	AP	6368	2700	640	1 728 000 €
92-14-131-8	AP	4870	1600	640	1 024 000 €
92-14-132-17	AP	6523	2700	640	1 728 000 €

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti (KV 10.10.2022) tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat valitaan tarjous- tai laatukilpailulla tai näiden yhdistelmällä. Alueen kaavoituksen tavoitteena on ollut, että Luhtitien varren pohjoisreunan uudet asuinkorttelit muodostavat yhtenäisen, kaarevan ja värikkään ilmeen Pähkinärinteestä Myyrmäkeen, muokaten Luhtitien jatkeen miljöötä kaupunkimaisemmaksi. Kortteleiden townhouse-tyyppisten rakennusten arkkitehtonisena ja kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut Kartanokosken asuinpientalot ja katutilat. Edellä mainitun kaupunkimaisen identiteetin varmistamiseksi Luhtitien varteen, esitetään kilpailu järjestettäväksi laatukilpailuna. Kaupunkikuva, rakennusten ja ympäristön laatu, arkkitehtoninen kokonaisuus sekä suunnitelluhankkeen toteuttamiskelpoisuus arvioidaan kilpailuehdotuksista. Laatukilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttaja, joka rakentaa tonteille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kilpailun arviointiryhmä muodostetaan kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikön, asemakaavoitusyksikön sekä rakennusvalvontayksikön edustajista.

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntotontit myydään käypään hintaan. Hinnaksi esitetään 640 euroa/k-m², mikä on kaupungin tilaaman ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion perusteella käypä hinta kyseisille AP-tonteille. Tonttien kokonaishinnaksi tulisi näin ollen (640 €/k-m² * 7000 k-m²) 4 480 000 euroa. Tontit myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Varausmaksu

Tonttien varausmaksu on 100 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tonttien 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 tonttien kauppahinnoissa.

Asuinrakennusten energialuokka



Asuinrakennusten tulee olla vähintään A-energialuokkaa.

Vihertehokkuus

Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tonttien kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma asuntohanketta kohden

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Tonttien myyntihinta

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tonteille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikkö. Kilpailu järjestetään vuoden 2023 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 Vantaan 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.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 11

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan jäsen Topi Liutu esitti asian palauttamista valmisteluun. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi asuinpientalotontit 14130/5, 14131/8 ja 14132/17. Tontit sijaitsevat Variston kaupunginosassa Luhtitien varressa noin 1,5 km päässä Louhelan juna-asemalta. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä AP (asuinpientalojen korttelialue). Tonteilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta yhteensä 7 000 k-m² ja niiden suurin kerrosluku on kaksi.



Tontti	Kaava-määräys	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Yksikköhinta (€/m ²)	Myyntihinta (€)
92-14-130-5	AP	6368	2700	640	1 728 000 €
92-14-131-8	AP	4870	1600	640	1 024 000 €
92-14-132-17	AP	6523	2700	640	1 728 000 €

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti (KV 10.10.2022) tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat valitaan tarjous- tai laatukilpailulla tai näiden yhdistelmällä. Alueen kaavoituksen tavoitteena on ollut, että Luhtitien varren pohjoisreunan uudet asuinkorttelit muodostavat yhtenäisen, kaarevan ja värikkään ilmeen Pähkinärinteestä Myyrmäkeen, muokaten Luhtitien jatkeen miljöötä kaupunkimaisemmaksi. Kortteleiden townhouse-tyyppisten rakennusten arkkitehtonisena ja kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut Kartanokosken asuinpientalot ja katutilat. Edellä mainitun kaupunkimaisen identiteetin varmistamiseksi Luhtitien varteen, esitetään kilpailu järjestettäväksi laatu-kilpailuna. Laatukilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttaja tai toteuttajat, jotka rakentavat tonteille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kilpailun arviointiryhmä muodostetaan kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikön, asemakaavoitusyksikön sekä rakennusvalvontayksikön edustajista.

Kilpailuehdotukset arvostellaan seuraavin kriteerein:

- Kaupunkikuva, korttelisuunnitelman eheys ja liittyminen ympäristöön, erityisesti Luhtitien kaupunkikuvaan 40 %
- Arkkitehtoninen kokonaisuus, rakennusten arkkitehtoninen laatutaso 30 %
- Pihasuunnitelma, monitoiminnallisuus, virikkeisyys 10 %
- Asuntojen keskipinta-ala, pohjien toimivuus ja elinkaari 20 %

Kilpailussa vaadittavat suunnitelmat:

- julkisivupiirustus, pihasuunnitelma, havainnekuva
- asemapiirustus (josta näkyy myös liittyminen suunnittelualueen ympäristöön ja asuntojako)
- havainnekuva Luhtitien laajemmassa kontekstissa sekä katu- ja pihapiiristä
- Asuntotypologia - tyyppipohjat

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntotontit myydään käypään hintaan. Hinnaksi esitetään 640 euroa/k-m², mikä on kaupungin tilaaman ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion perusteella käypä hinta kyseisille AP-tonteille. Tonttien kokonaishinnaksi tulisi näin ollen (640 €/k-m² * 7000 k-m²) 4 480 000 euroa. Tontit myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Varausmaksu

Tonttien varausmaksu on yhteensä 100 000 euroa (33 333 € / tontti). Varausmaksu hyvitetään tonttien kauppahinnassa. 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 tonttien kauppahinnoissa.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A-energialuokkaa.

Vihertehokkuus

Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.



Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tonttien kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma asuntohanketta kohden

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kaikkien asuntojen on oltava kaksikerroksisia rivitaloasuntoja.

Tonttien myyntihinta

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tonteille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikkö. Kilpailu järjestetään vuoden 2023 aikana. Tonttia 14131/8 ei ole vielä lohkotu, koska lohkomisen edellytykset eivät tontin osalta vielä täysin täyty. Kaupunki ei vielä omista tontin kaikkia määräaloja. Mikäli näyttää siltä, että tämän tontin lohkominen kestää pidempään, niin tämä tontti voidaan kilpailuttaa tällä päätöksellä myöhemmin.

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.

Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on järjestänyt syksyllä 2023 laatukilpailun asuinpientalotonteista 92-14-130-5, 92-14-131-8 ja 92-141-32-17 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Laatukilpailulla on haluttu varmistaa tavoitellun kaupunkikuvan ja toimivien asuntojen toteutuminen alueelle. Kilpailuun ei tullut yhtään kilpailuehdotusta.

Laatukilpailussa tavoiteltujen laadullisten ominaisuuksien varmistamiseksi esitetään kilpailu järjestettävän muutoin samoin ehdoin, mutta antamalla tonttien ostamisen lisäksi mahdollisuus myös tonttien vuokraamiseen. Tonttien vuokrausmahdollisuudella edistetään asuntorakentamisen edellytyksiä Vantaalla, kun rakennuttajien ei tarvitse sitoa pääomaa tontteihin, ja rakentamishankkeen taloudelliset edellytykset paranevat.

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntotontit myydään käypään hintaan. Hinnaksi esitetään 640 euroa/k-m², mikä on kaupungin tilaaman ulkopuolisen arvioijan tekemän



arvion perusteella käypä hinta kyseisille AP-tonteille. Tonttien kokonaishinnaksi tulee näin ollen (640 €/k-m² * 7000 k-m²) 4 480 000 euroa. Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta. Tontit myydään tai vuokrataan perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Tonttien varausmaksu on sekä ostettaessa että vuokrattaessa 4,5 % tontin myyntihinnasta. Varausmaksu hyvitetään tonttien kauppahinnassa/vuosivuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai 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 tonttien kauppahinnassa/vuosivuokrassa.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu järjestetään vuoden 2024 aikana.

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 **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 14.8.2024 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on järjestänyt 1.11.2024 – 28.2.2025 laatukilpailun asuinpienalo- tonteista 92-14-130-5, 92-14-131-8 ja 92-141-32-17 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Kilpailu järjestettiin uudelleen 31.10.2025 – 31.1.2026 yksittäisestä tontista 92-14-130-5. Laatukilpailulla on haluttu varmistaa tavoitellun kaupunkikuvan ja toimivien asuntojen toteutuminen alueelle. Kilpailuihin ei tullut yhtään kilpailuehdotusta.

Heikon markkinatilanteen takia Kiinteistöhallinta ja asuminen järjestää tontinluovutuskilpailun tontista 92-14-130-5 uudelleen hintakilpailulla. Tontti sijaitsee Variston kaupunginosassa Luhtitien varressa noin 1,5 km päässä Louhelan juna-asemalta. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinpienalojen kortteli- alueeksi merkinnällä AP. Tontin koko on 6 368 m² ja sillä on rakennusoikeutta 2 700 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa kohteeseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään tai vuokrataan perustettavalle asunto-osakeyhtiöille. Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta. Tarjouskilpailussa tontille ei aseteta pohjahintaa. Tontti 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. 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 40 000 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 lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Lisäkauppahinta

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontin saaja 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.

Tontin omaksi ostam mahdollisuus

Mikäli luovutusmuotona on vuokraus, asunto-osakeyhtiöille annetaan oikeus vuokra-aikana ostaa tontti itselleen myyntihetken mukaiseen käypään hintaan. Ehto tonttien omaksi ostamisen mahdollisuudesta lisätään maanvuokrasopimukseen.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan 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.

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.



Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tarkoitus järjestää syksyn 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 12.8.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Liite:

- kartta tontista 92-14-130-5

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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