



Tarjouskilpailun järjestäminen Myyrmäen asuinkerrostalokorttelista 15644 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK

VD/6068/10.00.02.01/2026

AK/HR/LT

Esitetään asuinkerrostakorttelin 15644 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Myyrmäestä. Tarjouskilpailu esitetään järjestettäväksi ilman pohjahintaa.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi asuinkerrostakorttelin 15644. Kortteli sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa noin 800 metrin päässä Louhelan juna-asemalta. Asemakaavassa kortteli on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Korttelissa on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 11 000 k-m². Suurin kerrosluku on kahdeksan.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää korttelille toteuttaja tai useamman toteuttajan muodostama konsortio, joka rakentaa korttelille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kortteliin myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaiset tontit myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille.

Tarjouskilpailussa tonteille ei aseteta pohjahintaa. Tontit luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä. Tarjoajalla on mahdollisuus tehdä ostotarjous joko koko korttelista tai osasta siitä. Tarjouksen tulee koskea vähintään 2000 k-m² suuruista rakennusoikeuden määrää. Kilpailun voittaja ratkaistaan pisteytyksellä, joka määräytyy tarjotun yksikköhinnan (€/k-m²) ja tarjotusta rakennusoikeusmäärästä (k-m²) johdetun kertoimen tulona. Tässä pisteytysmallissa tarjouksen pistemäärä kasvaa sekä yksikköhinnan että tarjotun rakennusoikeuden määrän kasvaessa. Pisteytyksen laskentakaava avataan tarkemmin kilpailuohjelmassa.

Kilpailun voittaja esittää tarjouskilpailun päätyttyä koko korttelin kattavan tonttijakoluonnoksen, jossa osoitetaan, mitä tontteja tarjous koskee. Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden neuvotella tonttijakoluonnoksesta ja toteuttamiseen liittyvistä yksityiskohdista ennen tontinluovutusta. Suunnitelmien hyväksymisestä vastaa kilpailun järjestäjä asemakaavoituksen asiantuntijoita hyödyntäen. Tarjoaja vastaa tonttijaon ja lohkomisen hakemisesta ja niistä aiheutuvista suunnittelukustannuksista. Kaupunki vastaa tonttien ensimmäisen tonttijaon ja lohkomisen viranomaiskustannuksista.

Kilpailutontit 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 3 % tontin myyntihinnasta. Varausmaksu hyvitetään 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 asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungille (kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö), mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Hiilijalanjälki

Asuinrakennusten hiilijalanjälki saa olla korkeintaan 14 kilogrammaa hiilidioksidiekvivalenttia neliömetriä kohden (kg CO₂e/m²/a). Hiilijalanjälki lasketaan ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmällä. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutuminen tulee osoittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle. Tästä ehdosta riippumatta hankkeessa tulee huomioida lakisääteinen hiilijalanjäljen raja-arvo kullekin käyttötarkoituksluokalle.

Vihertehokkuus

Korttelin 15644 tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A-energialuokkaa.

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.

Kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntely

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.

Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungille (kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö), mikäli asuntojen pinta-alasääntelyn tai huoneistotyyppijakauman ehdoista poiketaan.

Autopaikat

Korttelin 15644 autopaikat toteutetaan maantasopysäköintinä korttelin 15644 alueelle.

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

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Liite:

- kartta korttelista 15644

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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