



Tarjouskilpailun järjestäminen Leinelän asuinkerrostalotontista 92-70-110-8 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK

VD/6033/10.00.02.01/2026

AK/LT/HR

Esitetään kerrostalotontin 92-70-110-8 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Leinelästä.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on järjestänyt syksyllä 2023 tontinluovutuskilpailun kerrostalotontista 92-70-110-8, joka sijaitsee Koivukylän kaupunginosassa Leinelässä osoitteessa Auringonkierto 3. Kilpailussa ei saatu yhtään tarjousta, ja tontti asetettiin jatkuvaan hakuun. Koska tonttia ei ole jatkuvassa haussakaan varattu, järjestetään tontinluovutuskilpailu uudelleen päivitetyn luovutusehdoin.

Tontinluovutuskilpailu järjestetään ilman pohjahintaa, ja tarjoajille annetaan mahdollisuus ostamisen lisäksi vaihtoehtoisesti myös vuokrata tontti. Kilpailutuksessa asetetaan myös hankkeelle hiilijalanjäljen raja-arvo, jota ei saa ylittää.

Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK. Tontin pinta-ala on 2 144 m², ja sillä on asuinrakennusoikeutta 2 640 k-m². Asuinrakentaminen on osoitettu tontilla kahdelle rakennusalueelle, ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on neljä.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa kohteeseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään tai vuokrataan perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Tarjouskilpailussa ei aseteta tontille pohjahintaa. Tontti luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä. Mikäli luovutusmuotona on vuokraus, on vuosivuokra 4,5 % sen tarjoushinnasta. Asunto-osakeyhtiölle annetaan vuokra-aikana mahdollisuus ostaa tontti myyntihetken mukaiseen käypään hintaan.

Kilpailutontti 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 tai vuosivuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin indeksikorotusta ei palauteta.

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 50 000 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 lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa tai vuosivuokrassa.

Sopimusten mukaiset kustannukset



Tonttiin 70110/8 liittyy yhteisjärjestelysopimuksia, hallinnanjakosopimuksia ja vastaavia sopimuksia, joilla on sovittu yhteisjärjestelyistä, mukaan lukien yhteispihan sekä viereisten LPA-tonttien rakentamisesta. Näistä aiheutuneet kustannukset tulevat maksettavaksi tontin 70110/8 saajalle tontin myynnin tai vuokrauksen yhteydessä.

Lisäkauppahinta

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

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 kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen pinta-alasääntelyn ehtoista poiketaan.

Autopaikat

AK-tontin 70110/8 autopaikoista (yht. 24 kpl) 13 autopaikkaa sijoitetaan LPA-tonteille 70111/11, joten LPA-tontista 70111/11 myydään 13/129 määräosa (LPA-tontin pinta-ala 6106 m² * 13/129 * 30 €/m²) 18 460 euron hinnalla. Loput autopaikoista sijoitetaan osin omalle tontille 70110/8 ja osin LPA-tontille 70110/6. LPA-tontille 70110/6 sijoitettavat autopaikat myydään määräosana kyseisistä LPA-tonteista. LPA-tontti on hinnoiteltu markkinahintaan, joka perustuu riippumattomaan, auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) laatimaan pysäköintitonttien hintavyöhykkeiden arviokirjaan.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Hiilijalanjäljen raja-arvo

Uuden asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää 14 kg CO₂e/m²/a. Hiilijalanjälki lasketaan ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmällä. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutuminen tulee osoittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle Vantaan kaupungin ohjeen mukaisesti. Tästä ehdosta riippumatta hankkeessa tulee huomioida lakisääteinen hiilijalanjäljen raja-arvo kullekin käyttötarkoitukseluokalle.

Vihertehokkuus ja pihasuunnitelma

Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä 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 tar-
koitus 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 luovutettaes-
sa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. Edelleen **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 16.9.2026 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 92-70-110-8

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)