



Tarjouskilpailun järjestäminen asuinkerrostalokorttelista 52329 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja vapaavalintaiseen hallinta- ja rahoitusmuotoon Veromiehestä / AK

VD/6854/10.00.02.01/2025

AK/HR/LT

Esitetään asuinkerrostalokorttelin 52329 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja vapaavalintaiseen omistus- ja hallintamuotoon Veromiehestä. Tarjouskilpailu esitetään järjestettäväksi ilman pohjahintaa.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee kilpailutettavaksi asuinkerrostalokorttelin 52329. Kortteli sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa noin kilometrin päässä kauppakeskus Jumbosta, noin 1,5 kilometrin päässä Aviapoliksen juna-asemalta ja noin puolen kilometrin päässä suunnitellulta Annefred-ratikkapysäkiltä. Asemakaavassa kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK. Korttelissa on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 9 420 k-m². Kortteli jakautuu useampaan rakennusalaan, joissa asemakaavan sallimat kerroskorkeudet vaihtelevat.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää korttelin 52329 tonteille toteuttaja tai useamman toteuttajan muodostama konsortio, joka rakentaa tonteille vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 5 870 k-m², eli vähintään 62 % korttelin koko rakennusoikeudesta. 3550 k-m², eli korkeintaan 38 % koko korttelin rakennusoikeudesta, saa toteuttaa vapaavalintaisena hallintamuotona. Vapaavalintainen tuotanto ei kuitenkaan saa olla palvelu- tai hoiva-asumista taikka yhteisöllistä asumista (erityisryhmien asuminen). Kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai olla hyväksymättä vapaavalintaisen rahoitus- ja hallintamuodon. Vapaavalintaisen osuuden saa toteuttaa vain liitekartassa osoitetulle rakennusosalalle (luovutettava osa 3). Kyseiselle rakennusalle tulee toteuttaa asemakaavan vaatimuksen mukaisesti liiketilaa vähintään 100 k-m².

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. Kortteli luovutetaan lähtökohtaisesti kokonaisuutena, ja tarjous koskee ensisijaisesti koko korttelia. Tarjoajalla on kuitenkin mahdollisuus tarjota vain osasta korttelia, mutta tällöin tarjotut tontit luovutetaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kilpailun järjestäjä laatii luonnoksen tonttijaosta, jota rakennuttaja voi tarkentaa suunnittelun edetessä. Tontit luovutetaan toteuttajalle tai useamman toteuttajan muodostamalle konsortiolle tonteista annetun korkeimman tarjouksen perusteella. Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden valita kilpailun voittajaksi sellaisen tarjouksen, joka koskee koko korttelia, vaikka kyseinen tarjous olisi yksikköhinnaltaan alhaisempi, kuin korttelin osaa koskeva tarjous. Kyseessä ei ole laatukilpailu, mutta tarjouksen hyväksyminen edellyttää asemakaavan mukaisten, koko korttelia koskevien suunnitelmien hyväksymistä.

Alla olevasta taulukossa on esitetty tonttijakoluonnoksen mukainen tonttien rakennusoikeus, suurin sallittu kerrosluku ja varausmaksu. Toteuttamisen edistämiseksi kortteli voidaan luovuttaa osissa alla olevan taulukon mukaisessa järjestyksessä. Ensin luovutettavat osat 1 ja 2 tulee rakentaa, ennen kuin osa 3 voidaan luovuttaa. Osien 3 ja 4 luovutus-/rakentamisjärjestyksellä ei ole merkitystä. Myöhemmässä vaiheessa luovutettavien tonttien myynneistä tehdään kiinteistökaupan esisopimus.



Tarjoaja vastaa tonttijaon ja lohkomisen hakemisesta ja niistä aiheutuvista suunnittelukustannuksista. Kaupunki vastaa tonttien ensimmäisen tonttijaon ja lohkomisen kustannuksista.

Luovutettavat osat luovutusjärjestyk- sää	Rakennusoike- us, k-m²	Suurin sallittu kerrosluku	Varausmaksu	Rahoitus- ja hallintamuoto
1	820	II ½	10 000 €	vapaarahoitteinen omistusasuminen
2	3150	IV-VI	25 000 €	vapaarahoitteinen omistusasuminen
3	3550	V-VIII	25 000 €	vapaavalintainen
4	1900	VI	10 000 €	vapaarahoitteinen omistusasuminen

Asemakaava vaatii koko korttelia koskevan kokonaissuunnitelman rakennusten massoitellun, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta. Lisäksi asemakaava vaatii koko korttelin yhtenäisen pihasuunnitelman ja valaistussuunnitelman. Kilpailun voittaja toimittaa kokonaissuunnitelman, pihasuunnitelman ja valaistussuunnitelman, sekä esityksen tonttijaosta viimeistään kolme kuukautta kilpailun päättymisajan jälkeen. Em. suunnitelmat tulee esittää koko korttelin osalta, vaikka kilpailuun osallistunut olisi tarjonnut vain osasta korttelia. Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden neuvotella suunnitelmista ja tonttijaosta ennen tontinluovutusta. Edellä mainittujen suunnitelmien hyväksyminen on edellytyksenä ostotarjouksen hyväksymiselle. Suunnitelmien hyväksymisestä vastaa kilpailun järjestäjä asemakaavoituksen asiantuntijoita hyödyntäen.

Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontit 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

Tonttien varausmaksut ilmenevät yllä olevasta taulukosta. Varausmaksu hyvitetään viimeisen tarjotun tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, tai jos rakennuttaja ei osta loppuja esisopimuksen alaisia tontteja, 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.

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.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite



Tonttien kauppakirjoihin 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

Kerrostalojen osalta 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.

Rivi-/townhouse-talojen osalta kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän pinta-alasääntelyyn ja huoneistotyyppijakaumaan, ja ne tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungille (kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö), mikäli asuntojen pinta-alasääntelyn tai huoneistotyyppijakauman ehdoista poiketaan.

Mikäli vapaavalintaisen hallinta- ja rahoitusmuodon osuus halutaan toteuttaa esimerkiksi senioriasumisena, käsitellään tämä osuus asumisen kehittämishankkeena, jonka asuntojen pinta-alasääntely tarkastellaan tarjouskilpailun yhteydessä. Kaupunki pidättää oikeuden neuvotella pinta-alaehdotuksesta kilpailuun osallistuvan kanssa.

Autopaikat

Korttelin 52329 autopaikat sijoittuvat korttelin 52331 LPA-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköinti toteutetaan väliaikaispysäköintinä korttelin 52332 alueella, kunnes pysäköintilaitos LPA-tontille on rakennettu. Kunkin asuinkerrostalotontin toteuttaja vastaa LPA-tontille rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksesta asemakaavan edellyttämän autopaikkamäärän mukaisessa suhteessa, ilman kaavan mahdollistamia huojennuksia. Pysäköintilaitoksen rakentamisesta tehdään tontinostajan kanssa tarvittavat sopimukset. Kaupunki selvittää mahdollisuutta, että kaupungin oma pysäköintiyhtiö rakennuttaisi pysäköintilaitoksen, kun korttelin korttelit 52329 ja 52331 on saatu luovutettua. Vähimmäisvaatimuksena on se, että valtaosa LPA:han tukeutuvista AK-tonteista on luovutettu. Mahdollisuus pysäköintilaitoksen rakennuttamiseen kaupungin pysäköintiyhtiön toimesta sisältää avoimia kysymyksiä, jotka tarkentuvat kilpailun edetessä. Päätöksen pysäköintilaitoksen rakennuttamisesta tekee kaupungin pysäköintiyhtiön hallitus tarvittavien edellytysten täytyessä.

Viereisen Y-korttelin 52328 (koulu ja päiväkot) autopaikat sijoitetaan myös korttelin 52331 LPA-alueelle. Y-korttelin toiminnoille vähimmäismäärä on 40 autopaikkaa. Kaupunki maksaa Y-korttelin tarvitsemien autopaikkojen osalta pysäköintilaitoksen rakentamiskustannukset ja jää näiden autopaikkojen omistajaksi.

Mikäli kaupungin pysäköintiyhtiö ei rakennuta pysäköintilaitosta, myydään korttelin 52331 LPA-tontista määräosat asuntotontit ostaville asunto-osakeyhtiöille. LPA-alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan puolueettoman arvioijan arvioon. Mikäli pysäköintilaitoksen rakennuttaa kaupungin pysäköintiyhtiö, LPA-tontti vuokrataan kokonaan perustettavalle pysäköintiyhtiölle, joka myy osakkeet pysäköintiyhtiöstä AK-tonttien saajille.



Kaikkiin pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 §).

Asemakaavassa edellytetyt suunnitelmat

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma tonttijaon, rakennusten massoittelun, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelia koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta. Näiden suunnitelmien tulee olla rakennustapaohjeessa määriteltyjen konseptien mukaisia ja toteutuksien kortteleittain erilaisia.

Rakentamistapaohje ja taideohjelma

Kortteleissa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua rakentamistapaohjetta, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Asemakaavan alueella tulee noudattaa taideohjelmaa, joka on avattu rakennustapaohjeessa. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,0.

Rivitalovaatimus

Asemakaavamääräyksestä AK huolimatta saa korttelin 52329 II ½ -kerroksiselle rakennusalueelle (820 k-m²) toteuttaa vain rivitaloja tai townhouse-taloja, kuten rakennustapaohjeesta ilmenee.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tarkoitus järjestää talven 2025-2026 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 19.11.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Liitteet:

- Kartta korttelista 52329



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)