



Leinelän tontin 70111/10 varausajan jatkaminen / Arkta Reponen Oy / AK

VD/3571/10.00.02.00/2022

AK/HR/LT

Esitetään asuinkerrostalotontin 70111/10 ensimmäisen vaiheen varausajan jatkamista Arkta Reponen Oy:lle 31.12.2026 saakka ja tontin toisen vaiheen varausajan jatkamista 30.6.2027 saakka. Lisäksi tontinluovutusehtoja esitetään muutettavan siten, että 100 % sijaan vähintään 80 % asunnoista tulee myydä luonnollisille henkilöille.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi asuinkerrostalotontin 70111/10. Tontti sijaitsee Koivukylän kaupunginosassa noin 500 metrin päästä Leinelän juna-asemalta. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 4 950 k-m². Suurin kerrosluku on neljä (IV).

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailun asuinkerrostalotontin pohjahinnaksi esitetään 750 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 3 712 500 euroa.

Kilpailutontti luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi kilpailuehdoissa huomioidaan kaupungin ympäristötavoitteet ja alueen kaupunkikuvallinen merkitys.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Kaupunkikuva

Katujulkisivujen ja kadunvarsirakennusten päätyjen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus. Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 100.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisääikää, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Autopaikat

AK-tontin 70111/10 autopaikat 48 kappaletta sijoittuvat viereiselle LPA-tontille 70111/11. LPA-tontista myydään 48/129 määräosa 94 458 hinnalla. LPA-alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon.

LPA-tontin maantasopysäköintiautopaikat on jo rakennettu raakapinnalle. Autopaikkojen suunnittelu- ja esirakentamiskulut peritään AK-tontin 70111/10 ostajalta tonttikaupan yhteydessä.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite



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

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue. Kilpailu järjestetään vuoden 2022 aikana.

Tontin myyntihinta

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

Hallintosääntö

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 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.

Kaupunkitilakunta 6.4.2022 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti 70111/10 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Mikko Viilo esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilakunta 11.5.2022 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti 70111/10 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään seuraavalla tavalla:

Asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskeva tarjouskilpailun ehto muutetaan kuulumaan seuraavasti (muutos *kursiivilla*): "Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, *vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk).*"

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Tarjouskilpailu pidettiin 30.6.2022 – 30.9.2022. Määräaikaan mennessä saapui neljä tarjousta, joista kaksi ylitti kilpailun lähtöhinnan. Korkeimman tarjouksen (762 €/k-m²) jätti Arkta Reponen Oy. Arkta Reponen Oy on maksanut 100.000 euron suuruisen varausmaksun 26.10.2022. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 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.

Kaupunkitilakunta 16.11.2022 § 8

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään varata Leinelän korttelin 70111 tontti 10 Arkta Reponen Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi siten, että tonttivaraus on voimassa 30.4.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Arkta Reponen Oy on käynnistämässä kohteen ennakkomarkkinointia, mutta vaikean markkinatilanteen takia on epätodennäköistä, että kohde saadaan rakenteille alkuperäisellä aikataululla ja laajuudella. Tämän takia kaupungille on esitetty pyyntö tonttivarauksen jatkamista sekä kaupanteon ja rakentamisen



vaiheistamista kahteen osaan. Tontti jaettaisiin kahteen osaan, joista ensimmäisen vaihe lähtisi rakenteille viimeistään vuoden 2024 loppuun mennessä ja toinen vaihe viimeistään vuoden 2025 kesään mennessä.

Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke liikkeelle. Tämän takia esitetään, että tonttivaraukselle myönnetään jatkoaika. Tontin paikoituspaikat sijaitsevat viereisellä LPA-alueella, joka on jäänyt keskeneräiseksi ja josta aiheutuu haittaa alueen asukkaille. Tämän takia esitetään, että koko LPA-alue on rakennettava valmiiksi ensimmäisessä vaiheessa.

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 16.8.2023 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Leinelän tontin 70111/10 ensimmäisen vaiheen varausaikaa 31.12.2024 saakka ja toisen vaiheen varausaikaa 30.6.2025 saakka, ja
- b) että tontille kuuluva LPA-alue on rakennettava valmiiksi ensimmäisessä vaiheessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Arkta Reponen Oy on ennakkomarkkinoinut Leinelästä varaamansa tontin 70111/10 asuntokohdetta, mutta kohde ei ole herättänyt riittävästi kiinnostusta, eikä asiakkaita ole saatu riittävästi ennakkorekisteriin. Markkinatilanne ei ole yhtiön mukaan parantunut juurikaan kuluneen vuoden aikana, eikä yhtiö pysty aloittamaan rakentamista suunnitellussa aikataulussa. Näin ollen Arkta Reponen Oy on pyytänyt kaupungilta tonttivarauksen jatkamista.

Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke liikkeelle. Koska tontti on suunniteltu toteutettavan kahdessa osassa, jatkettaisiin tontin ensimmäisen vaiheen varausaikaa 31.12.2025 saakka ja toisen vaiheen varausaikaa 30.6.2026 saakka.

Tonttivarauksen jatkamisen ehtona on kuitenkin, että Arkta Reponen Oy asfaltoi asuntotontille 70111/10 kuuluvan LPA-tontin 70111/11 osan ajoväylän ja jalankulkuväylän 31.5.2025 mennessä, koska näiden väylien käytöstä aiheutuu pölyhaittaa viereisten talojen asukkaille. Lisäksi kaupunki vaatii, että asuntotontille 70111/10 kuuluva LPA-tontin 70111/11 osa on rakennettava kokonaan valmiiksi asuntotontin ensimmäisen vaiheen valmistumiseen mennessä.

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 23.10.2024 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Leinelän tontin 70111/10 ensimmäisen vaiheen varausaikaa 31.12.2025 saakka ja toisen vaiheen varausaikaa 30.6.2026 saakka,
- b) että asuntotontille 70111/10 kuuluva LPA-tontin 70111/11 osan ajo- ja jalankulkuväylä tulee asfaltoida 31.5.2025 mennessä, tai tonttivaraus raukeaa, ja
- c) että asuntotontille 70111/10 kuuluva LPA-tontin 70111/11 osa on rakennettava kokonaan valmiiksi asuntotontin ensimmäisen vaiheen valmistumiseen mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asuinkerrostalotontti 70111/10 on varattu Arkta Reponen Oy:lle omistusasuntotuotantoon kahdessa vaiheessa toteutettavaksi. Omistusasuntomarkkinoiden heikon tilanteen takia hanketta ei kuitenkaan ole ollut vielä mahdollista käynnistää. Arkta Reponen on edistänyt hanketta sekä asfaltoinut asuintonteille ja muulle korttelille kuuluvan LPA tontin ajoradat ja jalankulkuväylät kaupungin vaatimuksen mukaisesti.

Arkta Reponen Oy on pyytänyt kaupungilta, että hankkeen molempien vaiheiden tontinvarausaikoja jatkettaisiin vuodella eteenpäin. Hankkeen käynnistämisen edistämiseksi Arkta Reponen Oy on myös toivonut joustoa asuntojen myyntiä koskeviin ehtoihin, joiden mukaan asuntojen ostajan tulee olla luonnollinen henkilö ja asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden.

Tontin 70111/10 ensimmäiselle vaiheelle on myönnetty rakennuslupa 31.10.2023. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan tontin 70111/10 pohjoisosaan kaksi nelikerroksista kerrostaloa, joissa on yhteensä 49 asuntoa. Tontinluovutuskilpailussa vaadittu asuntojen huoneistotyyppijakauma on seuraava: asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Rakennusluvan suunnitelmien mukaan vaadittu huoneistotyyppijakauma toteutuu, kun viherhuoneet luetaan huoneiksi, kuten viereisen tontin 70111/9 huoneistotyyppijakauma-laskelmassa on huomioitu.

Kaupungin kannalta pyyntö tonttivarauksen jatkamiselle on perusteltu, sillä omistusasuntomarkkinoiden tilanne on edelleen heikko. Arkta Reponen on saanut kohteelle lainvoimaisen rakennusluvan ja toteuttanut edellisessä varauspäätöksessä vaaditun pysäköintialueen asfaltoinnin. Koska tontti on suunniteltu toteutettavan kahdessa vaiheessa, jatkettaisiin tontin ensimmäisen vaiheen varausaikaa 31.12.2026 saakka ja toisen vaiheen varausaikaa 30.6.2027 saakka.

Kaupunki on pyrkinyt eri keinoilla omassa tontinluovutuksessaan helpottamaan omistusasuntohankkeiden käynnistämisedellytyksiä haastavan markkinatilanteen aikana. Vallitsevassa markkinatilanteessa vapaarahoitteisten omistusasuntohankkeiden käynnistymisen esteenä on usein liian matala asuntojen varausaste, joka luo esteen RS-kohteen rahoitukselle. Asuntojen myynnin salliminen pieneltä osin luonnollisten henkilöiden lisäksi myös institutionaalisille tahoille parantaa edellytyksiä nostaa hankkeen varausastetta vaaditulle tasolle. Institutionaalisen tahon omistamat asunnot täydentävät hanketta vuokra-asuntotarjonnalla, mikä tukee hankkeen toteutumista ja lisää asumisen



vaihtoehtoja. Näin ollen esitetään tontin 70110/10 kilpailuohjelmaa ja tontin luovutusehtoja muutettavan siten, että vähintään 80 % asunnoista tulee myydä luonnollisille henkilöille, ja luonnollisille henkilöille myytäessä asuntoja saa myydä enintään kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Tätä sääntöä tarkastellaan rakentamisvaiheittain, eikä kummassakaan vaiheessa rakennettavia asuntoja saa luovuttaa institutionaalisille tahoille yli 20 % asuntojen osuudesta.

Lisäksi kaupunki vaatii, että asuntotontille 70111/10 kuuluva LPA-tontin 70111/11 osa on rakennettava kokonaan valmiiksi asuntotontin ensimmäisen vaiheen valmistumiseen mennessä.

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 14.1.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Leinelän tontin 70111/10 ensimmäisen vaiheen varausaikaa 31.12.2026 saakka ja toisen vaiheen varausaikaa 30.6.2027 saakka,
- b) että asuntotontille 70111/10 kuuluva LPA-tontin 70111/11 osa on rakennettava kokonaan valmiiksi asuntotontin ensimmäisen vaiheen valmistumiseen mennessä, ja
- c) muuttaa kilpailuohjelmaa ja tontin luovutusehtoja siten, että vähintään 80 % asunnoista tulee myydä luonnollisille henkilöille, ja luonnollisille henkilöille myytäessä asuntoja saa myydä enintään kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Muilta osin tontin luovutuksessa noudatetaan kaupunkitilalautakunnan 11.5.2022 hyväksymän kilpailuohjelman ehtoja sekä luovutushetkellä voimassa olevia, kaupunginhallituksen päättämiä tontinluovutusperiaatteita.

Liitteet:

- kartta tontista 70111/10

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto (päätös kohdat a ja b)
1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle (päätös kohta c)

Lisätiedot:

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