



Kivistön asuinkerrostalotonttien 23195/13 ja 14 varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Helsinki Oy:lle / AK

VD/4445/10.00.02.02/2026

AK/LT/HR

Esitetään Kivistön asuinkerrostalotonttien 23195/13 ja 14 varaamista T2H Helsinki Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 30.9.2027 saakka.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.12.2015 § 13 Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaavan (nro 230800), joka on kuulutettu voimaan 24.8.2016.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2015 § 30 tehdä yhteistoimintasopimuksen Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamisesta NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa Kivistön kaupunkikeskus 1 -alueen toteuttamiseksi. Yhteistoimintasopimus Kivistön kaupunkikeskus 1 -alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 13.12.2015. Vuonna 2016 NCC:n uudelleen järjestelyjen ja nimenmuutosten jälkeen NCC Rakennus Oy:n asuntotuotanto on siirtynyt Bonava Suomi Oy:lle.

Yhteistoimintasopimuksessa on sovittu kaupungin sekä Skanskan ja Bonavan välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan Skanska toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23195 tontin 2 ja tontit 5–7 sekä korttelin 23916 tontit 1 ja 2. Näistä tonteista Skanska on toteuttanut korttelin 23195 tontin 2 sekä korttelin 23916 tontit 1 ja 2, jotka yhdistettiin tontiksi 5.

Skanska ilmoitti kirjeessään 5.10.2021 luopuvansa tonttivarauksistaan korttelissa 23195 sijaitseviin kolmeen rakentamattomaan tonttiin 5–7. Kaupunginhallitus päätti 13.12.2021 § 24 siirtää yhteistoimintasopimuksen tonttien 23195/5–7 sopimusehdot T2H Helsinki Oy:lle ja lisäsi yhteistoimintasopimukseen muutaman uuden ehdon.

Yksi ehdoista koski asuntojen huoneistotyyppijakaumaa. Asunnoista korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kolme tonttia voidaan katsoa huoneistotyyppijakauman osalta yhtenä kokonaisuutena, koska rakennukset tulevat olemaan kiinni toisissaan.

Toinen ehdoista koski asuntojen hallintamuotoa. Tontit on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Lisäksi on noudatettava ohjeellisena sopimusalueelle laadittua taiteen konseptia ja yhteistoimintasopimuksesta poistettiin ensimmäisen asuntorakentamiskohteen käynnistymistä koskeva sopimussakko.

T2H Helsinki Oy otti vastattavakseen Skanska Talonrakennus Oy:n osuudet autopaikkojen kustannuksista ja ulkoisen kunnallistekniikan kustannuksista. Skanska ja Bonava ovat rakentaneet pysäköintilaitoksen LPA-tontille 23196/4.

T2H Helsinki Oy on 30.11.2022 lähettämässään sähköpostissa hakenut määräalan ostamista tontista 23195/7. T2H Helsinki Oy:n tonttivarauksille 23195/5–7 on laadittu uusi tonttijakoehdotus, jossa kolme tonttia jaetaan viideksi tontiksi siten, että tonttijakoehdotuksen tontti 14 sijaitsee tontilla 7. Tontin 23195/14 osoite on Topaasikuja 17 / Keimolantie 6b, 01700 Vantaa.



Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 7 asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on 1800 k-m², mutta tonttijakoehdotuksessa tontin 14 kokonaisrakennusoikeudeksi on tulossa 1416 k-m² ja asuinkerrosalaksi 1232,9 k-m².

T2H Helsinki Oy esittää, että myyntipäätös kirjattaisiin yhteistoimintasopimuksen mukaisesti: ”Toteuttajat tai niiden toimesta perustetut yhtiöt tai Toteuttajien osoittamat tontin omistajiksi tulevat sijoittavat ostavat asuntorakennustontit Kaupungilta” ilman, että tuleva tontin ostajaa on vielä lyöty lopullisesti lukkoon. Päätös voisi antaa mahdollisuuden joko edellä mainitun asunto-osakeyhtiön AsOy Vantaan Singeli Oy:n tai T2H:n osoittaman tonttirahaston ostaa kyseisen tontin.

T2H Helsinki Oy ilmoittaa viestissään, että todennäköisesti tonttirahasto ostaisi tontin, jotta asuntojen hinnat saadaan saavutettavimmiksi useammille ostajille. Lisäksi tonttirahaston käyttö antaa myös mahdollisuuden vuokrata tontin kaupungilta. Tonttirahastojen vuokraehdoista T2H mainitsee, että tontin perusvuokra ja siihen tulevat korotukset sovitaan etukäteen maanvuokrasopimuksessa koko vuokra-ajalle. Tämän lisäksi perusvuokra sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jonka pohjalta tontin vuokra tarkistetaan vuosittain.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan asuntotontin myyntihinta on luovutusvuoden ARA:n hyväksymä enimmäishinta lisättynä 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Kaavan voimaantulosta seuraavien 3–4 vuoden aikana aikaisempaan myyntihintaa lisätään toiset 10 %. Neljän vuoden jälkeen kaavan voimaantulosta luovutushetken perushinnan mukaan laskettuun aikaisempaan (3–4 v) hintaan lisätään vielä 10 %. Asemakaava on tullut voimaan 24.8.2016, joten tontista peritään yhteistoimintasopimuksen mahdollistamaa korkeinta myyntihintaa.

Kivistön keskustassa ARA:n hyväksymä enimmäishinta on 457,70 €/k-m² (398 €/k-m² + asemalisä 15 %), jolloin tontin myyntihinta on 609,20 €/k-m² (+ 10 % + 10 % + 10 %).

Tontin rakennusoikeuteen laskettava kokonaisrakennusoikeus on noin 1240 k-m², jolloin tontin myyntihinta on 755 408,00 €.

Tontin kauppakirjaan sisällytetään tarvittavat myyntiehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta sekä Kivistön Putkijäte Oy:n putkijätejärjestelmään ja muihin infraliittymäjärjestelmiin liittymisvelvollisuudesta. Lähtökohtana on, että ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen tontilla vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontille hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 80 % rakennusoikeudesta kahden ja puolen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostajalla ei ole myöskään oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia eteenpäin ilman kaupungin suostumusta.

Tontin 23195/14 pysäköinti on osoitettu LPA-tontille 23196/4 rakennettuun maanpäälliseen pysäköintilaitokseen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää 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.



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Singelille tai T2H Helsinki Oy:n osoittamalle tontin omistajaksi tulevalle sijoittajalle Kivistöstä korttelin 23195 tontti 14 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 755 408,00 euron kauppahinnalla. Asunto Oy Singelin osakekannan omistajan on oltava tontin myyntihetkellä T2H Helsinki Oy,
- b) että tontista peritään lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylityksen suhteessa (609,20 €/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn tonttijakoluonnoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän (1240 k-m²),
- c) että tontinluovutuksessa noudatetaan alueelle sovittua yhteistoimintasopimusta sekä kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehdoja,
- d) että kauppakirjaan sisällytetään tarvittavat ehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta sekä putkijätejärjestelmään ja muissa kunnallisteknisiin järjestelmiin liittymisestä,
- e) periä Asunto Oy Singelilta tai T2H Helsinki Oy:n osoittamalta tontin omistajalta yhteistoimintasopimuksen mukaisesti aluemarkkinointikorvauksena 2 €/k-m² + alv yhden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta,
- f) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja luovutuskirja ja tekemään niihin teknisiä korjauksia, ja
- g) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Helsinki Oy:n on pyytänyt, että muuttuneen markkinatilanteen takia tontin 23195/14 hankkeen käynnistymisen kannalta olisi tontin tonttirahastolle ostamisen sijaan järkevämpää vuokrata tontti kaupungilta. Lisäksi T2H on pyytänyt, että päätös tulisi olla voimassa 12 kuukautta päätöksenteosta, mikäli markkinatilanne jostain syystä muuttuisi vielä ja kohde ei lähtisikään suunnitellusti käyntiin. T2H:lla on tarkoitus saada hanke käyntiin kesän 2023 aikana. Kohteella ei ole vielä voimassa olevaa rakennuslupaa, mutta rakennuslupa on jätetty Lupapiste-palveluun. Markkinatilanteen vuoksi on perusteltua myöntää pidempi aika päätöksen voimassaololle. Hinnittelun pohjana toimivat ARA-hinnat tarkistetaan vuosittain, joten päätöksen voimassaoloajaksi esitetään vuoden 2023 loppua.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan asuntotontin myyntihinta on luovutusvuoden ARA:n hyväksymä enimmäishinta lisättynä 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Kaavan voimaantulosta seuraavien 3–4 vuoden aikana aikaisempaan myyntihintaa lisätään toiset 10 %. Neljän vuoden jälkeen kaavan voimaantulosta luovutushetken perushinnan mukaan laskettuun aikaisempaan (3–4 v) hintaan lisätään vielä 10 %. Asemakaava on tullut voimaan 24.8.2016, joten tontista peritään yhteistoimintasopimuksen mahdollistamaa korkeinta myyntihintaa.

Kivistön keskustassa ARA:n hyväksymä enimmäishinta vuonna 2023 on 467 €/k-m² (406 €/k-m² + asemalisä 15 %), jolloin tontin myyntihinta on 622 €/k-m² (+ 10 % + 10 % + 10 %). Erillisessä tonttijaon



muutoksessa rakennusoikeus on jaettu muodostetuille tonteilla siten, että tontin 23195/14 rakennusoikeus on 800 k-m². Tontille on saatu poikkeamispäätös, jossa rakennusoikeus on 1240 k-m², joten tontin myyntihinta $622 \text{ €/k-m}^2 \times 1240 \text{ k-m}^2 = 771\,280 \text{ euroa}$.

Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta eli $771\,280 \times 4,5 \% \approx 34\,708 \text{ euroa}$. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta. Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää 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 7.6.2023 § 19

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunkitilalautakunnan päätös 18.1.2023 § 10 koskien tontin 23195/14 myymistä,
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Singelille (y-tunnus 2796873-2) tai T2H Helsinki Oy:n osoittamalle tonttirahastolle Kivistöstä korttelin 23195 tontti 14 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 771 280 euron kauppahinnalla. Asunto Oy Singelin osakekannan omistajan on oltava tontin myyntihetkellä T2H Helsinki Oy,
- c) että vaihtoehtoisesti tontti voidaan myös vuokrata Asunto Oy Vantaan Singelille (y-tunnus 2796873-2) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 40 vuoden vuokrasopimuksella, jolloin tontin vuosivuokra on 34 708 euroa ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokrantarkastuksin,
- d) että tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa rakennusoikeuden ylityksen suhteessa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää tämän päätöksen hinnoittelun pohjana olevan rakennusoikeuden (1240 k-m²) määrän,
- e) että tontinluovutuksessa noudatetaan alueelle sovittua yhteistoimintasopimusta sekä kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja,
- f) että kauppakirjaan sisällytetään tarvittavat ehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta sekä putkijätejärjestelmään ja muihin kunnallisteknisiin järjestelmiin liittymisestä,
- g) periä Asunto Oy Vantaan Singelilta tai T2H Helsinki Oy:n osoittamalta tontin omistajalta yhteistoimintasopimuksen mukaisesti aluemarkkinointikorvauksena $2 \text{ €/k-m}^2 + \text{alv yhden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta}$, ja
- h) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa tai vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kivistössä sijaitsevan kerrostalotontin 92-23-195-14 luovutuspäätös vanhenee 31.12.2023. T2H Helsinki Oy on pyytänyt tonttivarauksen jatkamista vuodella. Tontille on saatu rakennuslupapäätös 27.6.2023, mutta rakentamista ei ole päästy aloittamaan poikkeuksellisen vaikeasta markkinatilanteesta johtuen. Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke liikkeelle. Tämän takia esitetään, että tonttivaraukselle myönnetään jatkoaika.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 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.

Kaupunkilalautakunta 13.12.2023 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa tontin 92-23-195-14 varausaikaa 31.12.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupungin ja T2H Helsinki Oy:n välillä on voimassa alun perin 4.12.2015 allekirjoitettu yhteistoimintasopimus, johon T2H Helsinki Oy on tullut sopimusosapuoleksi 17.3.2022 allekirjoitetulla muutossopimuksella. Yhteistoimintasopimus on voimassa 31.12.2025 saakka. Yhteistoimintasopimuksen ja sen muutossopimuksen nojalla T2H Helsinki Oy on sitoutunut toteuttamaan Kivistössä tontit 23195/10, 11, 12, 13 ja 14. Ensimmäiseksi toteutettavan tontin 23195/14 tonttivaraus menee umpeen 31.12.2024. T2H Helsinki Oy:n mukaan kyseiselle hankkeelle ei ole saatu riittävästi kysyntää, eikä rakentamista ole tästä syystä voitu vielä aloittaa. Tontille on myönnetty rakennuslupa 27.6.2023. T2H olettaa asuntojen kysynnän elpyvän vuoden 2025 aikana, ja uskoo voivansa aloittaa kohteen rakentamisen ensi vuonna. T2H Helsinki Oy on pyytänyt myynti-/vuokrauspäätöstä tontille 23195/14 sekä tonttivaraukselta tonteille 23195/10, 11, 12 ja 13.

Kaupunki on neuvotellut tontin 23195/14 myymisestä/vuokraamisesta T2H Helsinki Oy:n kanssa siten, että luovutuksen ehtoja päivitetäisiin siltä osin, kuin ne ovat vanhentuneet tai eivät ole voimassa olevien asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaiset. Yhteistoimintasopimuksessa ja sen muutossopimuksessa on sovittu kaupungin sekä toteuttajien välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää. Myynti-/vuokraushinnan osalta luovutusehtoja on syytä päivittää niin, että tontin hinnan määräytymisperuste on käypä hinta. Lisäksi mahdollisuus myydä tontti T2H:n valitsevalle tonttirahastolle on syytä poistaa. Tonttien luovutus- ja toteuttamisaikataulut eivät ole toteutuneet yhteistoimintasopimuksen mukaisesti, joten ne on syytä määritellä uudelleen. Ehtoja päivitetäisiin perässä olevin muutoksien.

Tontti 23195/14 myydään tai vuokrataan Asunto Oy Vantaan Singelille (y-tunnus 2796873-2) vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi. Asunto Oy Singelin osakekannan omistajan on oltava tontin myyntihetkellä T2H Helsinki Oy. Käyvän hinnan mukainen yksikköhinta on 622 €/k-m². Tontin 23195/14 rakennusoikeus on 800 k-m², mutta tontille on saatu poikkeamispäätös, jossa rakennusoikeus on 1240 k-m², joten tontin kauppahinta on 622 €/k-m² x 1240 k-m² = 771 280 euroa. Jos



tontti vuokrataan, niin vuokra-aika on 40 vuotta ja vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta, eli $4,5\% \times 771\,280 \text{ €} = 34\,708 \text{ euroa}$. Vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämien indeksiehdoin ja vuokratarkastuksin. Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan/vuosivuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän.

Tonttien 23195/10, 11, 12, 13 ja 14 pysäköinti on osoitettu Skanskan ja Bonavan toteuttamaan, LPA-tontille 23196/4 rakennettuun, maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. T2H Helsinki Oy on ottanut vastattavakseen Skanskan osuuden autopaikkojen kustannuksista, 1 362 804 euroa. Mikäli T2H ei toteuta tontteja 23195/10, 11, 12, 13 ja 14, on T2H velvollinen myymään autopaikat alkuperäisellä hinnalla kaupungin valitsemalle tonttien toteuttajalle.

Koska kyseessä on vanha sopimus, jonka perusteella ensimmäiselle tontille 23195/14 on myönnetty rakennuslupa, on asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskeva ehto syytä jättää voimaan. Yhteistoimintasopimuksen muutoksen (17.3.2022) mukaan tonteille 23195/10, 11, 12, 13 ja 14 toteutettavista asunnoista saa korkeintaan 30 % olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Tontit 23195/10, 11, 12, 13 ja 14 katsotaan huoneistotyyppijakauman osalta yhtenä kokonaisuutena, koska rakennukset tulevat olemaan kiinni toisissaan.

Tontin kauppakirjaan/vuokrasopimukseen sisällytetään tarvittavat ehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta, Kivistön Putkijäte Oy:n putkijätejärjestelmään ja muihin infraliittymäjärjestelmiin liittymisvelvollisuudesta sekä sopimusalueelle laaditun taiteen konseptin noudattamisesta. Lähtökohtana on, että ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen tontilla vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan valmiiksi tontille hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 80 % rakennusoikeudesta, kahden ja puolen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostajalla ei ole myöskään oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia eteenpäin ilman kaupungin suostumusta.

Tonttien 23195/10, 11, 12 ja 13 varaamisesta tehdään erillinen päätös.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkilalautakunta päättää 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.

Kaupunkilalautakunta 11.12.2024 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Singelille (y-tunnus 2796873-2) Kivistöstä tontti 23195/14 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 771 280 euron kauppahinnalla. Asunto Oy Singelin osakekannan omistajan on oltava tontin myyntihetkellä T2H Helsinki Oy,
- b) että vaihtoehtoisesti tontti 23195/14 voidaan myös vuokrata Asunto Oy Vantaan Singelille (y-tunnus 2796873-2) vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 40 vuoden vuokrasopimuksella, jolloin tontin vuosivuokra on 34 708 euroa ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämien indeksiehdoin ja vuokratarkastuksin,



- c) että tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa rakennusoikeuden ylityksen suhteessa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää tämän päätöksen hinnoittelun pohjana olevan rakennusoikeuden (1240 k-m²) määrän,
- d) että tontinluovutuksessa noudatetaan alueelle sovittua yhteistoimintasopimusta ja sen muutosta sekä kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja,
- e) että kauppakirjaan sisällytetään tarvittavat ehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta, putkijätejärjestelmään ja muihin kunnallisteknisiin järjestelmiin liittymisestä sekä sopimusalueelle laaditun taiteen konseptin noudattamisesta, ja
- f) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa tai vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.6.2025 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupungin ja T2H Helsinki Oy:n (T2H) välillä on voimassa alun perin 4.12.2015 allekirjoitettu yhteistoimintasopimus, johon T2H Helsinki Oy on tullut sopimusosapuoleksi 17.3.2022 allekirjoitetulla muutossopimuksella. Yhteistoimintasopimus on ollut voimassa 31.12.2025 saakka. Yhteistoimintasopimuksen ja sen muutossopimuksen nojalla T2H Helsinki Oy on sitoutunut toteuttamaan Kivistössä tontit 23195/10, 11, 12, 13 ja 14. Tonttien toteuttamiselle on myönnetty lisääaikaa niin, että viimeisin eräpäivä tontin 23195/14 kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle on ollut 30.6.2025 ja tonttien 23195/10, 11, 12 ja 13 varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.

T2H on pyytänyt vuoden lisääaikaa tontin 23195/14 ostamiseen/vuokraamiseen kaupungilta sekä tonttien 23195/10, 11, 12 ja 13 varaukselle. Heikentyneen asuntokysynnän johdosta T2H ei ole saanut riittävä kysyntää asunnoille, minkä vuoksi hanketta ei ole vielä voitu aloittaa. T2H odottaa asuntojen kysynnän elpymisen Kivistössä alkuvuodesta 2026, ja odottaa saavansa aloitettua kyseisiä hankkeita ensi vuoden alkupuolella.

Tontille 23195/14 on myönnetty rakennuslupa 27.6.2023 ja tontit 23195/10-14 on tarkoitus toteuttaa kokonaisuutena. T2H on ottanut vastattavakseen tonttien 23195/10-14 pysäköintipaikkojen rakentamiskustannukset LPA-tontille 23196/4 rakennetussa pysäköintilaitoksessa, 1 362 804 euroa. On kaupungin edun mukaista, että tontit 23195/10-14 saadaan rakennettua, joten tontin 23195/14 myynti-/vuokraus-aikaa esitetään jatkettavaksi vuodella. Tonttien 23195/10-13 varauksen jatkamista esitetään erillisessä päätösesityksessä.

Yhteistoimintasopimuksen ja sen muutossopimuksen ehtoja päivitetään siltä osin, kuin ne ovat vanhentuneet tai eivät ole voimassa olevien asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaiset. Yhteistoimintasopimuksessa ja sen muutossopimuksessa on sovittu kaupungin sekä toteuttajien välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteen putkikeräysjärjestelmää. Myynti-/vuokraushinnan määräytymisperusteena käytetään käypää hintaa ja mahdollisuus



myydä tontti tonttirahastolle poistetaan. Tonttien luovutus- ja toteuttamisaikataulut määritellä uudelleen.

Tontti 23195/14 myydään tai vuokrataan Asunto Oy Vantaan Singelille (y-tunnus 2796873-2) vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi. Asunto Oy Singelin osakekannan omistajan on oltava tontin myyntihetkellä T2H Helsinki Oy. Käyvän hinnan mukainen yksikköhinta on 622 €/k-m². Tontin 23195/14 rakennusoikeus on 800 k-m², mutta tontille on saatu poikkeamispäätös, jossa rakennusoikeus on 1240 k-m², joten tontin kauppahinta on 622 €/k-m² x 1240 k-m² = 771 280 euroa. Jos tontti vuokrataan, niin vuokra-aika on 40 vuotta ja vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta, eli 4,5 % x 771 280 € = 34 708 euroa. Vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokrantarkastuksin. Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan/vuosivuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän.

T2H Helsinki Oy on ottanut vastattavakseen Skanskan osuuden autopaikkojen kustannuksista, 1 362 804 euroa. Mikäli T2H ei toteuta osaa tai yhtään tonteista 23195/10, 11, 12, 13 ja 14, on T2H velvollinen myymään toteuttamattomien tonttien LPA-tontin 23196/4 pysäköintilaitoksessa sijaitsevat autopaikat alkuperäisellä hinnalla kaupungin valitsemalle tonttien toteuttajalle.

Tonteille 23195/10, 11, 12, 13 ja 14 toteutettavista asunnoista saa korkeintaan 30 % olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Tontit 23195/10, 11, 12, 13 ja 14 katsotaan huoneistotyyppijakauman osalta yhtenä kokonaisuutena, koska rakennukset tulevat olemaan kiinni toisissaan.

Tontin kauppakirjaan/vuokrasopimukseen sisällytetään tarvittavat ehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta, Kivistön Putkijäte Oy:n putkijätejärjestelmään ja muihin infraliittymäjärjestelmiin liittymisvelvollisuudesta sekä sopimusalueelle laaditun taiteen konseptin noudattamisesta.

Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen tontilla vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan valmiiksi tontille hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 80 % rakennusoikeudesta, kahden ja puolen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostajalla ei ole myöskään oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamattomia tontteja eteenpäin ilman kaupungin suostumusta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkilalautakunta päättää 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.

Kaupunkilalautakunta 13.8.2025 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Singelille (y-tunnus 2796873-2) Kivistöstä tontti 23195/14 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 771 280 euron kauppahinnalla. Asunto Oy Singelin osakekannan omistajan on oltava tontin myyntihetkellä T2H Helsinki Oy,
- b) että vaihtoehtoisesti tontti 23195/14 voidaan myös vuokrata Asunto Oy Vantaan Singelille (y-tunnus 2796873-2) vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 40



- vuoden vuokrasopimuksella, jolloin tontin vuosivuokra on 34 708 euroa ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokratarkastuksin,
- c) että tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa rakennusoikeuden ylityksen suhteessa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää tämän päätöksen hinnoittelun pohjana olevan rakennusoikeuden (1240 k-m²) määrän,
 - d) että tontinluovutuksessa noudatetaan alueelle sovittua yhteistoimintasopimusta ja sen muutosta sekä kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asunto-tonttien luovutusehtoja,
 - e) että kauppakirjaan sisällytetään tarvittavat ehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta, putkijätejärjestelmään ja muihin kunnallisteknisiin järjestelmiin liittymisestä sekä sopimusalueelle laaditun taiteen konseptin noudattamisesta, ja
 - f) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa tai vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.6.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Helsinki Oy:llä on ollut tonttivaraus Kivistössä asuinkerrostalotonttiin 23195/14 30.6.2026 saakka sekä tontteihin 23195/10-13 31.12.2026 saakka.

Tontille 23195/14 on myönnetty rakennuslupa 27.6.2023. Toimija on laatinut tonteille uudet suunnitelmat, ja hakee tontille 23195/14 uutta rakentamislupaa tulevan talven aikana. Rakentamisluvan saamisen jälkeen aloitetaan kohteen ennakkomarkkinointi. T2H on pyytänyt vuoden lisäaikaa tonttivarauksille. Koska T2H on ottanut vastattavakseen tonttien 23195/10-14 pysäköintipaikkojen rakentamiskustannukset LPA-tontille 23196/4 rakennetussa pysäköintilaitoksessa, on kaupungin edun mukaista, että tonttien luovuttamisen aikataulussa joustetaan.

Tämä päätös koskee tonttien 23195/14 ja 23195/13 varaamista. Tonttien 23195/10-12 varaaminen käsitellään myöhemmin edellä mainittujen tonttien toteutumisten edetessä.

Molemmilla varattavilla tonteilla, 23195/14 ja 23195/13, on asemakaavan ja tonttijaon mukaan rakennusoikeutta 800 k-m². T2H on kuitenkin saanut poikkeamispäätöksen, jonka mukaan tontille 23195/14 saa rakentaa 1 240 k-m² suuruisen asuinkerrostalon. T2H on kuitenkin ilmoittanut, ettei toteuta hanketta niin laajana, vaan hakee uutta lupaa päivitettyillä suunnitelmilla. Koska tonttien suunnitelmat ovat vielä kesken, ei käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ole tarkkaa tietoa. Tontin luovutushinta sidotaan käytettävään rakennusoikeuteen, ja se tarkentuu ennen tontin luovutuspäätöksen käsittelyä. Tontti luovutetaan myymällä tai vuokraamalla käypään hintaan.

Kaupungin ja T2H:n välillä on tehty yhteistoimintasopimus, joka on rauennut vuoden 2025 lopulla. Sopimuksen mukaan tonttien 23195/10-14 rakentamisessa sovelletaan huoneistotyyppijakaumasääntelyä. Esitetään, että ko. sääntelyä sovelletaan ainoastaan ensimmäisinä toteutettavien tonttien 23195/14 ja 23195/13 kohdalla. Sen mukaan toteutettavista asunnoista saa korkeintaan 30 % olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Nykyisin uusissa kerrostalotonttien



kilpailutuksissa sovellettavaa kerrostaloasuntojen pinta-alasääntelyä sovellettaisiin myöhemmin varattaviin korttelin 23195 tontteihin 10-12.

Yhteistoimintasopimuksessa on sovittu tonttien luovutushinnaksi silloisen ARA:n hyväksymä kerrostalotonttien enimmäishinta siten, että siihen lisätään portaittain kolme 10 % korotusta, mikäli tontteja ei toteuteta ennen kuin kohteeseen kohdistuva asemakaava on ollut neljä vuotta voimassa, jolloin tontin myyntihinnaksi tulisi 622 €/k-m². Tämä on vääristänyt tontin luovutushintaa alueen käypään arvoon nähden. Tontin luovutushinnaksi asetetaan 550 €/k-m², joka on alueen kerrostalotonttien käypä markkinahinta. Hinta perustuu riippumattoman AKA-arvioitsijan laatimaan kiinteistöarvioon.

Tonttien luovutuksessa sovelletaan kaupunginhallituksen päättämiä tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteita.

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 33 kohdan** mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 7.10.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Kivistön asuinkerrostalotontit 23195/13 ja 14 T2H Helsinki Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 30.9.2027 saakka.

Liitteet:

- kartta tontista 23195/14 ja 13

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)