



Tarjouskilpailun järjestäminen korttelin 73219 erillispientalotonteille vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Rekolasta / AK

VD/5850/10.00.02.01/2025

AK/LT/HR

Esitetään korttelin 73219 kaupungin omistamien erillispientalotonttien luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Rekolasta.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee kilpailutettavaksi erillispientalotontit 92-73-219-6, 92-73-219-11, 92-73-219-12, 92-73-219-13 ja 92-73-219-14, jotka sijaitsevat Rekolan kaupunginosassa Laurintien varrella. Tontit on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen kortteli-alueeksi merkinnällä AO. Tonttien pinta-ala on yhteensä 4 842 m², ja niillä on rakennusoikeutta 968 k-m². Rakentaminen on määrätty kahteen kerrokseen.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttaja, joka rakentaa kohteeseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontit myydään tai vuokrataan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailun tonttien pohjahinnaksi asetetaan 600 €/k-m². Mikäli tontit vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % ilmoitusta tontin pohjahinnasta. Mikäli tontin varannut rakennuttaja tarjoaa tontista pohjahinnan ylittävän hinnan, ja luovutusmuotona on vuokraus, maksaa rakennuttaja kaupungille kynnysrahana pohjahinnan ja tarjoushinnan erotuksen. Tontit luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Tonteille on tarkoituksena hakea uusi tonttijako, ja yhdistää tontit yhdeksi tontiksi. Tämä edellyttää asemakaavasta poikkeamista, koska asemakaavamääräyksen mukaan kullekin tontille saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Poikkeamisen tarkoituksena on mahdollistaa rakennusten ja asuntojen määrän pysyminen alueella samana. Järjestelyllä saadaan tontit luovutettua kokonaisuutena yhdelle toimijalle, joka toteuttaa asunnot asunto-osakeyhtiömuotoisena. Lisäksi tontin ajoneuvoliittymien määrä saadaan vähennettyä ja tarvittaessa siirrettyä Laurintieltä Laurantielle, mikä on liikenteen kannalta turvallisempi vaihtoehto. Tonttikilpailun voittaja vastaa poikkeamisen hakemisesta kustannuksellaan. Poikkeamisen hyväksyminen on edellytys tonttien luovuttamiselle.

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 tarjoushintaan 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

Varausmaksu on 15 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa, ensimmäisen vuoden vuokrassa tai mahdollisessa kynnysrahassa. 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. Mikäli poikkeamista ja uutta tonttijakoa ei saada tai ne eivät saa lainvoimaa, palautetaan varausmaksu.



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 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.

Pientalojen huoneistojakauman sääntely

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua edellä kuvattuihin huoneistotyyppijakauman sääntelyehtoihin ja ne tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen pinta-alasääntelyn/huoneistotyyppijakauman ehdoista poiketaan.

Autopaikat

Autopaikat sijoittuvat tonteille maantasopysäköintinä. Autopaikkoja tulee rakentaa kaavan mukaan vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

Pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius ja latauspisteet lain rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 § mukaisesti. Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tonttien kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus, pihasuunnitelma ja puusto

Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Tontilla tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan alkuperäistä puustoa.

Tonttien läpi kulkee hulevesireitti, jonka tontin toteuttaja rakentaa maanrakennustöiden yhteydessä. Tontin saajalla on mahdollisuus vaikuttaa reitin sijaintiin. Kaupungille perustetaan rasite vesien johtamista varten tonttien lohkomisen yhteydessä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tarkoitus järjestää vuoden 2025 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 17.9.2025 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontit 92-73-219-6, 92-73-219-11, 92-73-219-12, 92-73-219-13 ja 92-73-219-14 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on järjestänyt tarjouskilpailun erillispientalotonteista 92-73-219-6, 92-73-219-11, 92-73-219-12, 92-73-219-13 ja 92-73-219-14, jotka sijaitsevat Rekolan kaupunginosassa Laurintien varrella. Kilpailu järjestettiin 12.11.2025 – 31.1.2026. Kilpailussa ei saatu yhtään tarjousta.

Kilpailu järjestetään uudelleen päivitetyn kilpailuehdoin. Uudelleen järjestettävässä tarjouskilpailussa ei aseteta tonteille pohjahintaa. Lisäksi tontin vuokralaiselle annetaan vuokra-aikana mahdollisuus ostaa tontti myyntihetken mukaiseen käypään hintaan.

Tontit on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Tonttien pinta-ala on yhteensä 4 842 m², ja niillä on rakennusoikeutta 968 k-m². Rakentaminen on määrätty kahteen kerrokseen.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttaja, joka rakentaa kohteeseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailussa tonteille ei aseteta pohjahintaa. Mikäli tontit vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % tarjouksen mukaisesta myyntihinnasta. Tontit luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Tonteille on tarkoituksena hakea uusi tonttijako, ja yhdistää tontit yhdeksi tontiksi. Tämä edellyttää asemakaavasta poikkeamista, koska asemakaavamääräyksen mukaan kullekin tontille saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Poikkeamisen tarkoituksena on mahdollistaa rakennusten ja asuntojen määrän pysyminen alueella samana. Järjestelyllä saadaan tontit luovutettua kokonaisuutena yhdelle toimijalle, joka toteuttaa asunnot asunto-osakeyhtiömuotoisena. Lisäksi tontin ajoneuvoliittymien määrää saadaan vähennettyä ja tarvittaessa siirrettyä Laurintieltä Laurantielle, mikä on liikenteen kannalta turvallisempi vaihtoehto. Tonttikilpailun voittaja vastaa poikkeamisen hakemisesta kustannuksellaan. Poikkeamisen hyväksyminen on edellytys tonttien luovuttamiselle.

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 tarjoushintaan 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

Varausmaksu on 15 000 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 lisääikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa. Mikäli poikkeamista ja uutta tonttijakoa ei saada tai ne eivät saa lainvoimaa, palautetaan varausmaksu.

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 saaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Pientalojen huoneistojakauman sääntely

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua edellä kuvattuihin huoneistotyyppijakauman sääntelyehtoihin ja ne tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Tontin saaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen pinta-alasääntelyn/huoneistotyyppijakauman ehdoista poiketaan.

Autopaikat

Autopaikat sijoittuvat tonteille maantasopysäköintinä. Autopaikkoja tulee rakentaa kaavan mukaan vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

Pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius ja latauspisteet lain rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 § mukaisesti. Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tonttien kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus, pihasuunnitelma ja puusto



Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Tontin saaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Tontilla tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan alkuperäistä puustoa.

Tonttien läpi kulkee hulevesireitti, jonka tontin toteuttaja rakentaa maanrakennustöiden yhteydessä. Tontin saajalla on mahdollisuus vaikuttaa reitin sijaintiin. Kaupungille perustetaan rasite vesien johtamista varten tonttien lohkomisen yhteydessä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tar koitus järjestää vuoden 2026 aikana.

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. Edelleen **kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 33 mukaan** kaupunkilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkilalautakunta 7.10.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontit 92-73-219-6, 92-73-219-11, 92-73-219-12, 92-73-219-13 ja 92-73-219-14 käyvällä hinnalla jatkuvaan myyntiin, tai neuvottelemaan toimijoiden kanssa tonttien luovutuksesta, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Liitteet:

- kartta tonteista 92-73-219-6, 92-73-219-11, 92-73-219-12, 92-73-219-13 ja 92-73-219-14

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)