



LAATUKILPAILU VARISTON AP-TONTISTA

31.10.2025 – 31.1.2026

SISÄLLYSLUETTELO

TONTINLUOVUTUSKILPAILUN KUVAUS	3
KILPAILUTONTTI.....	3
KILPAILUOHJELMA JA KILPAILUN VAATIMUKSET	6
Kilpailussa vaadittavat suunnitelmat	6
Asuinrakennusten energialuokka	6
Vihertehokkuus / pihasuunnitelma	6
Asuntojen myyntiä koskeva velvoite	6
Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain	7
Lisäkauppahinta	7
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto	7
Autopaikat	7
Rakentamisvelvoite ja sopimussakko	7
KILPAILUAIKA JA KILPILUEHDOTUKSEN JÄTTÄMINEN	8
TONTINSAAJAN VALINTA	8
TONTTIEN VARAAMINEN JA KAUPANTEKO/VUOKRAAMINEN	9
LISÄTIETOA TONTTIKILPAILUSTA	10

Julkaisija: Vantaan kaupunki, 31.10.2025

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

Kansikuva: Valokuva, Hilma Ruoho

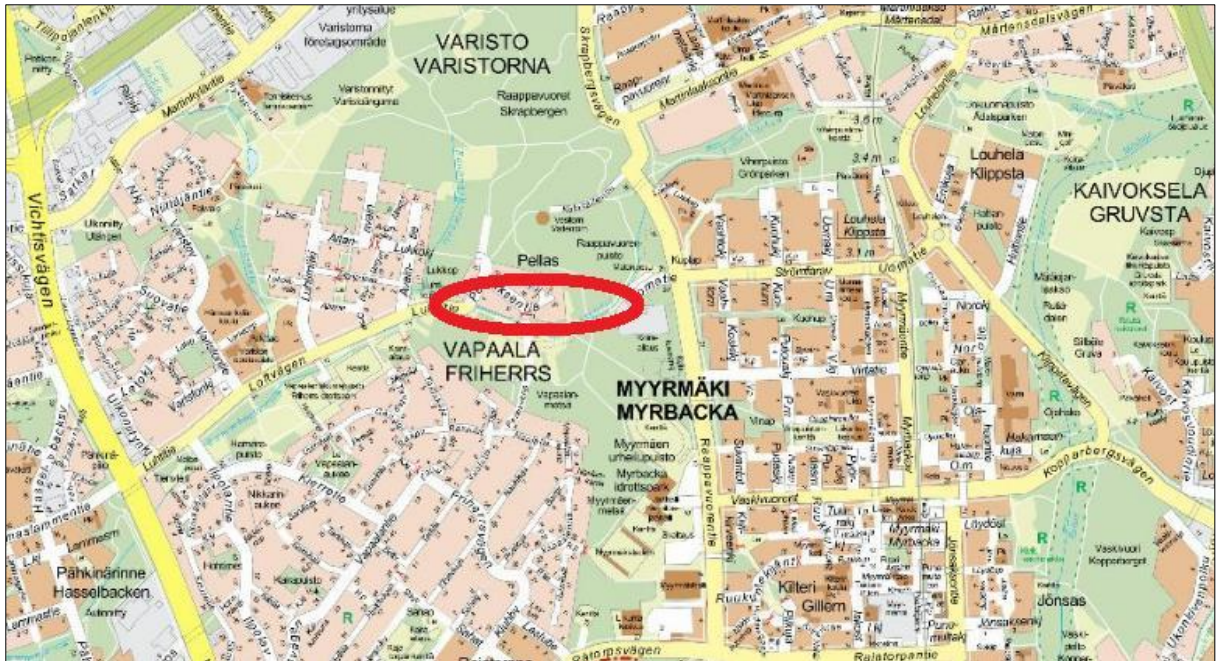
TON TIN LUOVUTUSKILPAILUN KUVAUS

Vantaan kaupunkitilalautakunta on päättänyt Variston AP-tontin 92-14-130-5 luovuttamisesta laatukilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon (päättös 14.8.2024 § 13).

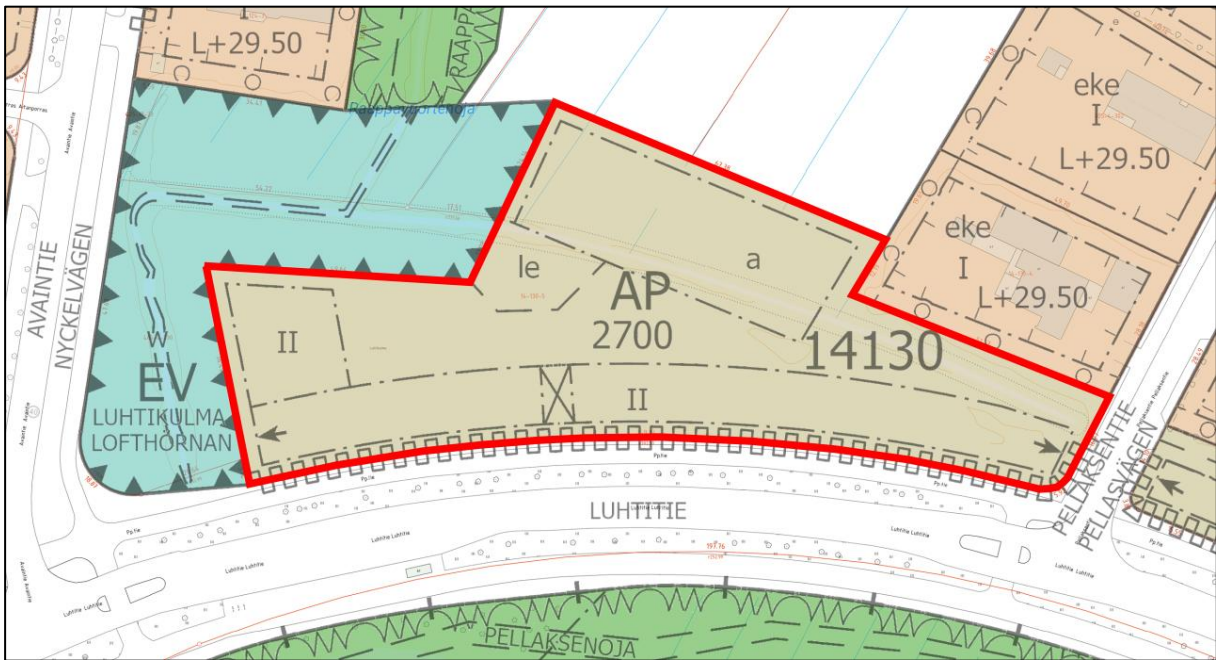
Alueen kaavoituksen tavoitteena on ollut, että Luhtitien varren pohjoisreunan uudet asuinkorttelit muodostavat yhtenäisen, kaarevan ja värikkään ilmeen Pähkinärinteestä Myyrmäkeen, muokaten Luhtitien jatkeen miljöötä kaupunkimaisemmaksi. Kortteleiden townhouse-tyyppisten rakennusten arkkitehtonisena ja kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut Kartanokosken asuinpientalot ja katutilat.

KILPAILUTONTTI

Tontti 92-14-130-5 sijaitsee Variston kaupunginosassa hiljattain rakennetun Luhtitien pohjoispuolella. Tontin osoite on Pellaksentie 2a. Tontin pinta-ala on 6368 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2700 k-m². Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi, merkinnällä AP. Tontti on mahdollista joko ostaa tai vuokrata. Tontin myyntihinta on 640 euroa/k-m², eli 1 728 000 euroa ja vuosivuokra 4,5 % tontin myyntihinnasta. Kilpailutontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jäävät asunto-osakeyhtiöiden omistukseen/vuokraukseen.



Opaskartta



Asemakaavaote



Ilmakuva etelästä



Kuva Luhtitieltä

KILPAILUOHJELMA JA KILPAILUN VAATIMUKSET

Kilpailutontti luovutetaan laatukilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon myymällä tai vuokraamalla. Kilpailuun osallistuvilla rakennuttajilla tulee olla kaupungin arvion mukaan riittävästi referenssejä vastaavista kohteista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

Kilpailussa vaadittavat suunnitelmat

Kaupungille toimitettavan kilpailuehdotuksen tulee pitää sisällään seuraavat suunnitelmat:

- julkisivupiirustus, pihasuunnitelma, havainnekuva
- asemapiirustus (josta näkyy myös liittyminen suunnittelualueen ympäristöön ja asuntojako)
- havainnekuva Luhtitien laajemmassa kontekstissa sekä katu- ja pihapiiristä
- asuntotypologia - tyyppipohjat

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa.

Vihertehokkuus / pihasuunnitelma

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

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.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kaikkien asuntojen on oltava kaksikerroksisia rivitaloasuntoja.

Lisäkauppahinta

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa/lisävuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan/vuosivuokran perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto

Kilpailutontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Jos tontit myydään, jäävät tontit perustettavien asunto-osakeyhtiöiden omistukseen. Jos tontit vuokrataan, vuokralaisena toimivat perustetut asunto-osakeyhtiöt.

Autopaikat

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

Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia.

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan toimittamaansa kilpailuehdotusta, tontinluovutuskilpailun ohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Kilpailuehdot kirjataan myös kauppakirjaan/vuokrasopimukseen ehdoiksi, joiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

KILPAILUAIKA JA KILPAILUEHDOTUKSEN JÄTTÄMINEN

Kilpailuehdotus (ks. Kilpailussa vaadittavat suunnitelmat) tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen: asuntotontit@vantaa.fi. Sähköpostin osoitekenttään tulee kirjoittaa: "Tonttikilpailu Variston AP-tontista 2026". Kilpailuehdotuksen tulee olla perillä kaupungin sähköpostijärjestelmässä viimeistään 31.1.2026 klo 16.00 mennessä. Myöhästyneitä kilpailuehdotuksia ei käsitellä. Kaupunki ei vastaa, jos kilpailuehdotus ei jostain syystä päädy kaupungin sähköpostiin.

TONTINSAAJAN VALINTA

Kilpailuehdotukset arvioidaan seuraavin kriteerein:

- kaupunkikuva, korttelisuunnitelman eheys ja liittyminen ympäristöön, erityisesti Luhtitien kaupunkikuvaan 40 %
- arkkitehtoninen kokonaisuus, rakennusten arkkitehtoninen laatutaso 30 %
- pihasuunnitelma, monitoiminnallisuus, virikkeisyys 10 %
- asuntojen keskipinta-ala, pohjien toimivuus ja elinkaari 20 %

Kaupunki arvioi ja pisteyttää kilpailuehdotukset oheisten kriteerien perusteella. Tontti luovutetaan korkeimman pistesijan saaneelle toimijalle. Mikäli useampi kilpailuehdotus saa samansuuruiset pisteet, kilpailun voittaja valitaan arpomalla.

Vantaan kaupunki pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä sekä hyväksyä tai hylätä kilpailuehdotuksia. Kaupunki voi hylätä kilpailuehdotuksen, mikäli kilpailija esittää omia ehtoja, kilpailuehdotus ei vastaa tonttikilpailussa vaadittavia kriteerejä, kilpailuehdotus on puutteellinen tai kilpailija ilmoittaa, että kilpailija ei sitoudu kaikkiin kilpailun ehtoihin tai sääntöihin.

Kilpailun voittajalla tulee olla käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit kilpailutonttien rakentamiseksi sovituin ehdoin. Voittajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Edellä mainittujen kriteerien täyttyminen tehdään kaupungin arvioinnin perusteella. Voittajaehdokas on velvollinen toimittamaan tilaajavastuulain mukaiset tarvittavat todistukset ja selvitykset ennen valintaehdotusta päättävälle toimielimelle, mikäli niitä erikseen pyydetään.

Mikäli kilpailussa korkeimmat pisteet saanut toimija haluaa luopua hankkeesta tai ei kykene toteuttamaan hanketta, voidaan tontit luovuttaa seuraavaksi tulleele toimijalle.

Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla myymättä/vuokraamatta tonttia tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös/vuokrauspäätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa milloin osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

TONTTIEN VARAAMINEN JA KAUPANTEKO/VUOKRAAMINEN

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kaupunki tekee tonttivarauksen ja **kilpailun voittajalta peritään varausmaksu, joka on sekä ostettaessa että vuokrattaessa 35 000 €**. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa / ensimmäisen vuoden vuosivuokrassa. Tonttivaraukselle annetaan noin vuosi aikaa, jonka aikana tulee tehdä tarvittavat suunnitelmat ja hakea tontille lainvoimainen rakennuslupa.

Jos varaus myöhemmin perutaan tai 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/vuosivuokrassa.

Mikäli kilpailun voittaja ei osta/vuokraa Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa/vuosivuokrassa.

Tontin kauppakirjan allekirjoitusajan sopimisen jälkeen kaupunki lähettää laskun myyntihinnasta, joka tulee maksaa kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä. Rakentaminen, koskien myös pohjatöitä, tontilla voi alkaa, kun kauppakirja/vuokrasopimus on allekirjoitettu.

LISÄTIETOA TONTTIKILPAILUSTA

Lisätietoa kilpailuun osallistumisesta:

- maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho,
 - maankäyttöinsinööri Lauri Tölli,
- etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kartta-aineistoja ja muita paikkatietoja voi tarkastella lähemmin Vantaan karttapalvelusta:

kartta.vantaa.fi

Asemakaava (141100 / Luhtitie):

- **[kaavakartta](#)**
- **[kaavamääräykset](#)**
- **[kaavaselostus](#)**

