



HINTAKILPAILU VARISTON

AP-TONTISTA 14130/5

17.9.2026 – 29.11.2026

SISÄLLYSLUETTELO

TONTINLUOVUTUSKILPAILUN KUVAUS	3
KILPAILUTONTTI.....	4
Maaperä ja tontin olosuhteet	6
Kunnallistekniikka	6
VAATIMUKSET JA VELVOITTEET	7
Mahdollinen lisäkauppahinta tai -vuokra	7
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto	7
Pientaloasuntojen huoneistojakauman sääntely	7
Asuinrakennusten energialuokka	7
Vihertehokkuus / pihasuunnitelma	8
Asuntojen myyntiä koskeva velvoite	8
Autopaikat	8
Rakentamisvelvoite ja sopimussakko	8
KILPAILUAIKA JA KILPAILUN PÄÄTTYMINEN	9
Tontinsaajan valinta	9
Tontin varaaminen ja sopimuksenteko	10
LISÄTIETOA TONTTILPAILUSTA	11

Julkaisija: Vantaan kaupunki, 17.9.2026

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

Kansikuva: Valokuva, Hilma Ruoho

TONTINLUOVUTUSKILPAILUN KUVAUS

Vantaan kaupunkitilalautakunta on päättänyt Variston AP-tontin 92-14-130-5 luovuttamisesta hintakilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 12.8.2026 § 12. Tontti myydään tai vuokrataan tonteista korkeimman tarjouksen (€/k-m²) tehneelle toimijalle. Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö.

Vantaan kaupungilla on tavoitteena löytää asuinpientalotontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kilpailussa ei aseteta tontille pohjahintaa. Tontti on mahdollista ostaa tai vuokrata. Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta. Tontti luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Mikäli luovutusmuotona on vuokraus, asunto-osakeyhtiöille annetaan oikeus vuokra-aikana ostaa tontti itselleen myyntihetken mukaiseen käypään hintaan. Ehto tontin omaksi ostamisen mahdollisuudesta lisätään maanvuokrasopimukseen.

Tontille 14130/5 on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen tai asunto-osakeyhtiö on tontin vuokraoikeuden haltija. Tontti voidaan varata rakennuttajalle, jolla on kaupungin arvion mukaan riittävästi referenssejä vastaavista hankkeista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke. Rakennuttajalta edellytetään lisäksi, että se on hyvämaineinen, ja on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita.

Tontinsaaja sitoutuu noudattamaan saamansa tontin asemakaavamääräyksiä, kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisten määräyksiä, tämän kilpailuohjelman ehtoja sekä luovutushetkellä voimassa olevia asuintonttien luovutusehtoja.

Tontti voidaan varata vuodeksi kerrallaan, jonka jälkeen tontti luovutetaan saajalle tai vapautetaan uudelleen hakuun. Kaupunki voi myöntää varausajalle jatkoa, mikäli se on suunnittelun ja rakentamisluvan hakemiseen kuluneen ajan vuoksi välttämätöntä. Kaupunki voi myöntää varausajalle jatkoa myös muusta erityisen painavasta syystä.

KILPAILUTONTTI

Tontti 92-14-130-5 sijaitsee Variston kaupunginosassa Luhtitien pohjoispuolella.

Tontin osoite on Pellaksentie 2a. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi merkinnällä AP. Tontin pinta-ala on 6368 m² ja sillä on asemakaavan mukaisesti rakennusoikeutta 2700 k-m². Rakentaminen on sallittu kahteen kerrokseen.

Ullakolle saa sijoittaa asuintiloja rakennusoikeuden lisäksi.

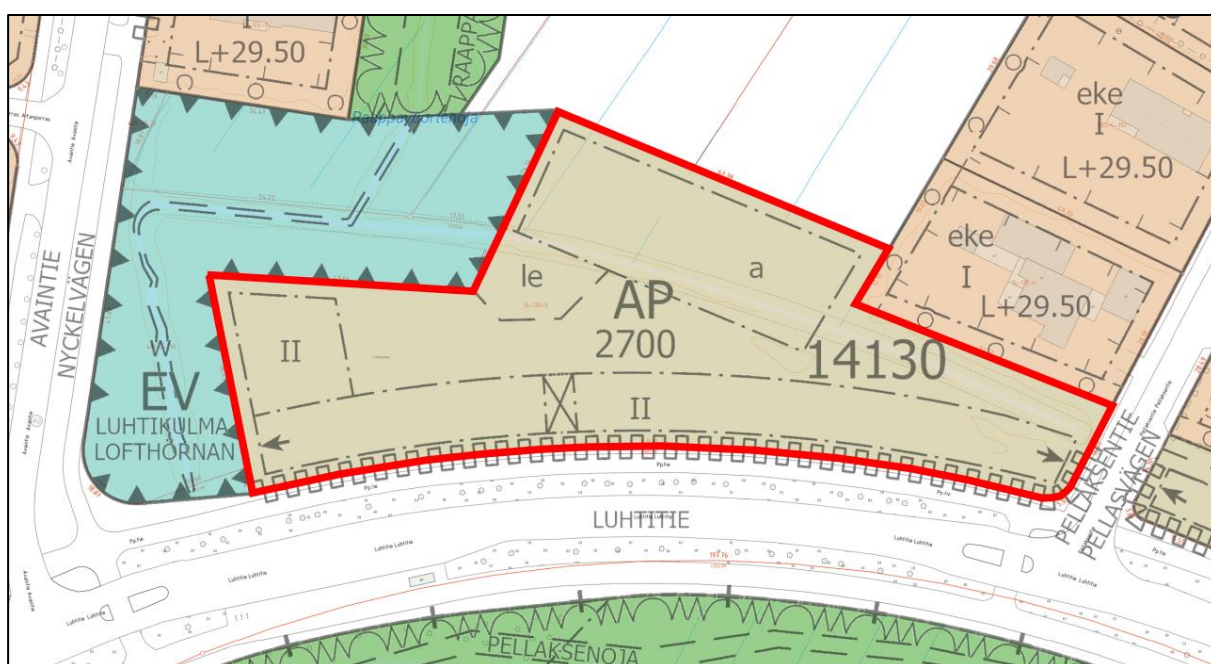
Rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina ja korkeatasoisina. Rakennusten tulee muodostaa kortteliin yhtenäinen kokonaisuus.



Opaskartta



Ilmakuva etelästä



Ote asemakaavasta



Kuva Luhtitieltä

Maaperä ja tontin olosuhteet

Tontinsaajan tulee tutustua kaupungin yleispiirteiseen maaperäkuvaukseen sekä tonttiin huolellisesti. Tontinsaaja vastaa ennen kaupantekoa alueella sijainneiden mahdollisten roskien tai läjitettyjen puhtaiden maa-ainesten poistamisesta kustannuksellaan.

Rakentamisen yhteydessä tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus sekä tarvittaessa myös stabiiliteettitarkastelu.

Kunnallistekniikka

Tontille ei ole rakennettu kunnallistekniikan tonttiliittymiä. Tontinsaajan tulee omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot runkolinjoihin.

Tontinsaajan on selvittävä ja huomioitava tontin alueella olevat johdot. Mikäli johtoja on siirrettävä, niin tontinsaaja sitoutuu kustannuksellaan siirtämään ne. Kaupunki ei korvaa tästä mahdollisesti aiheutuvia kuluja.

VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmaa sekä tonttia koskevia asemakaavamääräyksiä ja viranomaisen antamia määräyksiä sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan tai maanvuokrasopimukseen, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Mahdollinen lisäkauppahinta tai -vuokra

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää kauppahinnan/vuokran perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Kilpailuun osallistuva on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti luovutetaan asunto-osakeyhtiölle.

Pientaloasuntojen huoneistojakauman sääntely

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

Tontin saajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan, ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Tontin saaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistojakaumaa koskevista ehdoista poiketaan.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa. Tontin saajan tulee toimittaa ennen tontin luovutuspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle tästä dokumentti.

Vihertehokkuus / pihasuunnitelma

Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan.

Tontin saaja toimittaa ennen tontin luovutuspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. 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.

Autopaikat

Asemakaavan määräysten mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,3 autopaikkaa asuntoa kohden. Vähintään 1 autopaikka/asunto tulee sijoittaa autokatokseen tai autotalliin, jonka saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

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 KILPAILUN PÄÄTTYMINEN

Ostotarjous tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen: asuntotontit@vantaa.fi.

Sähköpostin otsikkokenttään tulee kirjoittaa: "Tarjouskilpailu tontista 14130/5, vuosi 2026".

Ostotarjouksen tulee olla perillä kaupungin sähköpostijärjestelmässä viimeistään 29.11.2026 klo 16.00 mennessä.

Myöhästyneitä tarjouksia ei käsitellä. Kaupunki ei vastaa, jos ostotarjous ei jostain syystä päädy kaupungin sähköpostiin. Kaupunki voi hylätä tarjouksen, mikäli kilpailija esittää tarjouksen yhteydessä omia ehtoja tai ilmoittaa että ei sitoudu kaikkiin kilpailun ehtoihin tai sääntöihin.

Tontinsaajan valinta

Kaupunkitilalautakunta valitsee kilpailun voittajan korkeimman tarjouksen perusteella kiinteistöjohtajan esityksestä. Mikäli kilpailussa on jätetty useampi samansuuruinen korkein tarjous, kilpailun voittaja valitaan arpomalla. Tarjotun hinnan perusteella kilpailuun osallistuneet asetetaan varasijajärjestykseen. Vantaan kaupunki pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä tai tarkennettuja tarjouksia, hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

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

Mikäli voittaja ei kykene toteuttamaan hanketta, voidaan tontti jättää tälle luovuttamatta, ja valita kilpailun uusi voittaja.

Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla myymättä tonttia tai päättävän toimielimen luovutus päätös ei tule lainvoimaiseksi taikka jos tonttia ei luovuteta

tarjoajalle tarjoajasta johtuvasta syystä. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista myöskään, mikäli tontin saajan mahdollisesti hakemaa poikkeamislupaa ei myönnetä. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuun osallistuneille aiheutuneista kustannuksista.

Mikäli kilpailun voittaja kieltäytyy tontista, ei esitä kaupungille hyväksyttäviä suunnitelmia hankkeesta, ei omaa esitetyn selvityksen perusteella riittäviä resursseja, ei ole hyvämaineinen, tai ei ole noudattanut toiminnassaan ja rakentamisessaan lakisääteisiä velvoitteita, siirtyy osto-oikeus kilpailussa seuraavaksi tulleelle toimijalle.

Tontin varaaminen ja sopimuksenteko

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kaupunki tekee tonttivarauksen ja kilpailun voittajalta peritään varausmaksu 40 000 €. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden vuokrassa.

Tontti 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. Pisteluvun laskiessa indeksimuutosta ei huomioida. Indeksikorotusta ei hyvitetä kauppahinnassa.

Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin indeksikorotusta ei palauteta. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa tai vuosivuokrassa.

Tontin myynti- tai vuokrauspäätös voidaan tehdä, kun rakentamislupa on myönnetty. Tontin kauppakirjan allekirjoitusajan sopimisen jälkeen kaupunki lähettää laskun myyntihinnasta, joka tulee maksaa kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Rakentaminen, koskien myös pohjatöitä, tontilla voi alkaa, kun hallintaoikeus on siirtynyt.

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

LISÄTIETOA TONTTIKILPAILUSTA

Lisätietoa kilpailuun osallistumisesta:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho

etunimi.sukunimi@vantaa.fi

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

kartta.vantaa.fi

Asemakaava (141100 / Luhtitie):

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

