



**AP-TONTTIEN 88031-1 ja 88032-1
JATKUVA HAKU
OMISTUSASUNTOTUOTANTOON**

SISÄLLYSLUETTELO

JATKUVAN MYYNNIN/VUOKRAUKSEN KUVAUS.....	3
TONTIT.....	4
Maaperä ja stabiliteetti.....	7
VAATIMUKSET JA VELVOITTEET	7
Mahdollinen lisäkauppahinta tai -vuokra	7
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto	7
Pientaloasuntojen huoneistojakauman sääntely	7
Asuinrakennusten energialuokka	8
Ympäristö ja vihertehokkuus.....	8
Autopaikat	8
Kunnallistekniikka.....	8
Asuntojen myyntiä koskeva velvoite	9
Rakentamisvelvoite	9
TONTIN VARAAMINEN	9
LISÄTIETOA TONTEISTA	10

Julkaisija

Vantaan kaupunki

18.6.2025

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

Kansikuva: Vantaan aineistopankki

JATKUVAN MYYNNIN/VUOKRAUKSEN KUVAUS

Vantaan kaupungilla on tavoitteena löytää asuinpientalotonteille 88031/1 ja 88032/1 toteuttajia, jotka rakentavat tonteille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tonttien yksikköhinta on 385 €/k-m² myytäessä. Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit jäävät asunto-osakeyhtiön omistukseen. Tontti voidaan varata rakennuttajalle, jolla on kaupungin arvion mukaan riittävästi referenssejä vastaavista hankkeista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

Tontinsaaja sitoutuu noudattamaan saamansa tontin asemakaavamääräyksiä sekä luovutushetkellä voimassa olevia asuintonttien luovutusehtoja.

Tontti voidaan varata vuodeksi suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten, jonka jälkeen tontti luovutetaan saajalle tai vapautetaan uudelleen hakuun. Kaupunki voi myöntää varausajalle jatkoa erityisen painavasta syystä.

TONTIT

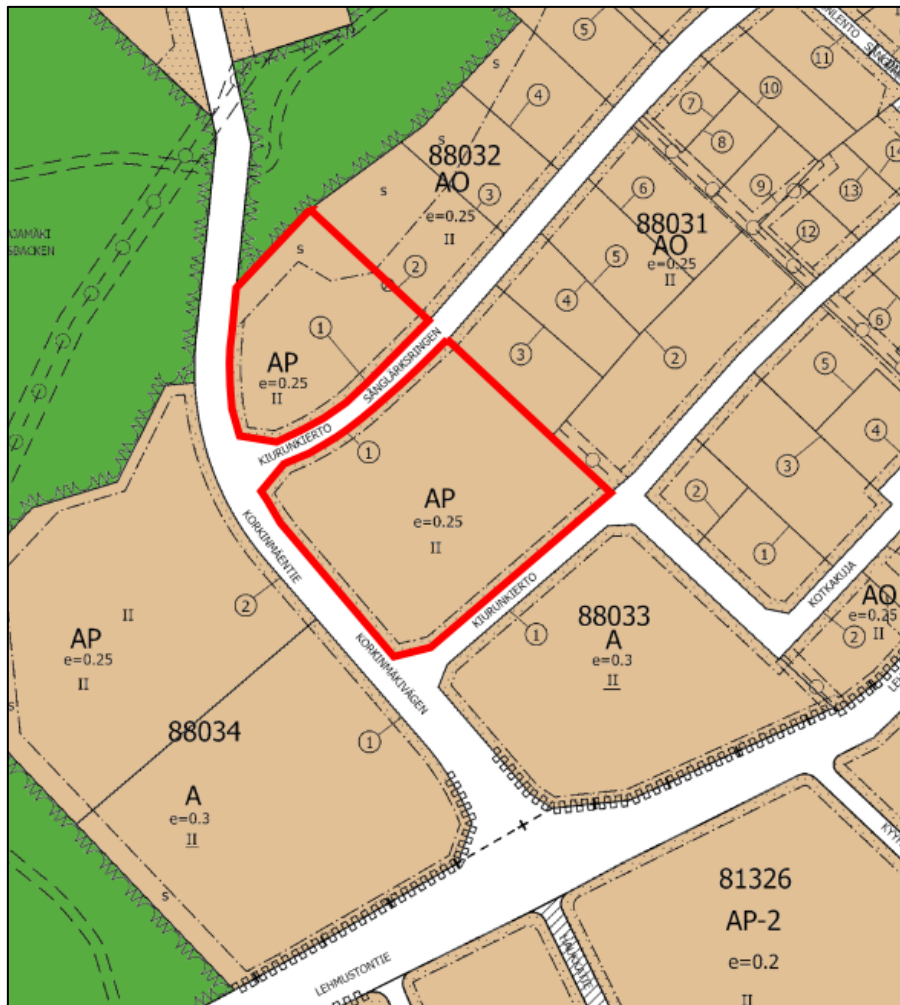


Opaskartta

Tontit 88031/1 ja 88032/1 sijaitsevat Vallinojan kaupunginosassa. Asemakaavassa tontit on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi merkinnällä AP. Alla olevassa taulukossa on esitetty tonttien pinta-alat, asemakaavan mukaiset asuinrakennusoikeudet, suurin sallittu kerrosluku, myyntihinta, vuosivuokra sekä tonttikohtainen varausmaksu.

Tontti	Pinta-ala, m ²	Rakennusoikeus, k-m ²	Suurin sallittu kerrosluku	Myyntihinta, €	Vuosivuokra, €	Varausmaksu, €
88031/1	7 795	1 949	II	750 365	33 766	20 000
88032/1	3 757	939	II	361 515	16 268	10 000

Rakennuttajalla on mahdollisuus jakaa tontti 88031/1 kahteen osaan. Tällöin koko tontti varataan samalle toimijalle, ja luovutus voidaan porrastaa hankkeiden rakentamisaikataulun mukaan. Varausmaksu hyvitetään myöhemmin luovutettavan tontin myyntihinnassa tai vuosivuokrassa. Mikäli tontti jaetaan, tontin saaja vastaa uuden tonttijaon ja lohkomisen hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Tonttijakoehdotus täytyy hyväksyttää Vantaan kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksiköllä.





Kuva tontista 88031/1 lännestä päin kuvattuna



Kuva tontista 88032/1 lounaasta päin kuvattuna

Maaperä ja stabiliteetti

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 stabiliteettitarkastelu. Rakentamisen yhteydessä on huomioitava tontin ympäröivien alueiden stabiliteetti, jota ei saa heikentää.

VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

Tontin saaja sitoutuu noudattamaan tonttiesitteen ohjelmaa sekä tontteja koskevia asemakaavamääräyksiä sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös saantokirjaan, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Mahdollinen lisäkauppahinta tai -vuokra

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontin ostaja 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 ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistojakaumaa koskevista ehdoista

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

Asuinrakennusten energialuokka

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

Ympäristö ja vihertehokkuus

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

Tontin ostaja toimittaa ennen tontin luovutuspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin [määrittämää laskuria](#).

Autopaikat

Asemakaavan määräysten mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

Vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, jolla on keskitetty pysäköintiratkaisu: vähintään 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.

Kaikkiin pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 §). Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tonttien kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

Kunnallistekniikka

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

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

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Luovutuskirjoihin 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.

Rakentamisvelvoite

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa saantokirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin saantokirjan allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia. Tontinsaajan sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia edelleen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä.

TON TIN VARAAMINEN

Tontin voi varata palauttamalla tonttivarauslomakkeen ja maksamalla varausmaksun. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa, tai jos tontti vuokrataan, hyvitetään varausmaksu ensimmäisen vuoden vuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta.

Allekirjoitettu ja skannattu varauslomake palautetaan sähköisesti osoitteeseen: asuntotontit@vantaa.fi. Varausmaksun voi maksaa tilisiirrolla sähköpostitse saatavien ohjeiden mukaisesti.

Tontin varaajan tulee kaupungin arvion perusteella olla hyvämaineinen, ja sillä tulee olla käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin. Varaajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita.

Kaupunki pidättää oikeuden hylätä varauspyynnön tai pyytää siihen liittyviä selvityksiä. Mikäli kohteen luovutus tai rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin varauksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Mikäli tontinsaaja ei osta tai vuokraa Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille. Tonttivarukselle annetaan vuosi aikaa, jonka aikana rakennusluvut tulee hakea tontille ja sen jälkeen tontti tulee ostaa tai vuokrata kaupungilta.

LISÄTIETOA TONTEISTA

Lisätietoja:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, lauri.tolli@vantaa.fi
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, hilma.ruoho@vantaa.fi

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

[Sijainti kartalla](#)

Asemakaava: 002288 Lehmustontie:

[Kaavakartta ja -määräykset](#)

[Kaavaselostus](#)

