



**JATKUVA TONTTIHAKU
LEINELÄN AK - TONTISTA 92-70-110-8
OMISTUSASUNTOTUOTOON**

SISÄLLYSLUETTELO

TONTTI 92-70-110-8.....	3
Maaperä ja stabiliteetti.....	6
TONTINLUOVUTUKSEN VAATIMUKSET JA VELVOITTEET	6
Lisäkauppahinta	6
Tonttiin liittyvät sopimukset ja kustannukset.....	6
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto	7
Asuntojen pinta-alasääntely asuntohanketta kohden	7
Asuntojen myyntiä koskeva velvoite	8
Asuinrakennusten energialuokka	8
Vihertehokkuus / pihasuunnitelma	8
Hiilijalanjäljen raja-arvo.....	8
Autopaikat	8
Rakentamisvelvoite ja sopimussakko	9
TONTIN VARAAMINEN JA AIKATAULU.....	10
LISÄTIETOA	11

Julkaisija Vantaan kaupunki 4.2.2026

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

Kansikuva: Asemakaavan viitesuunnitelma

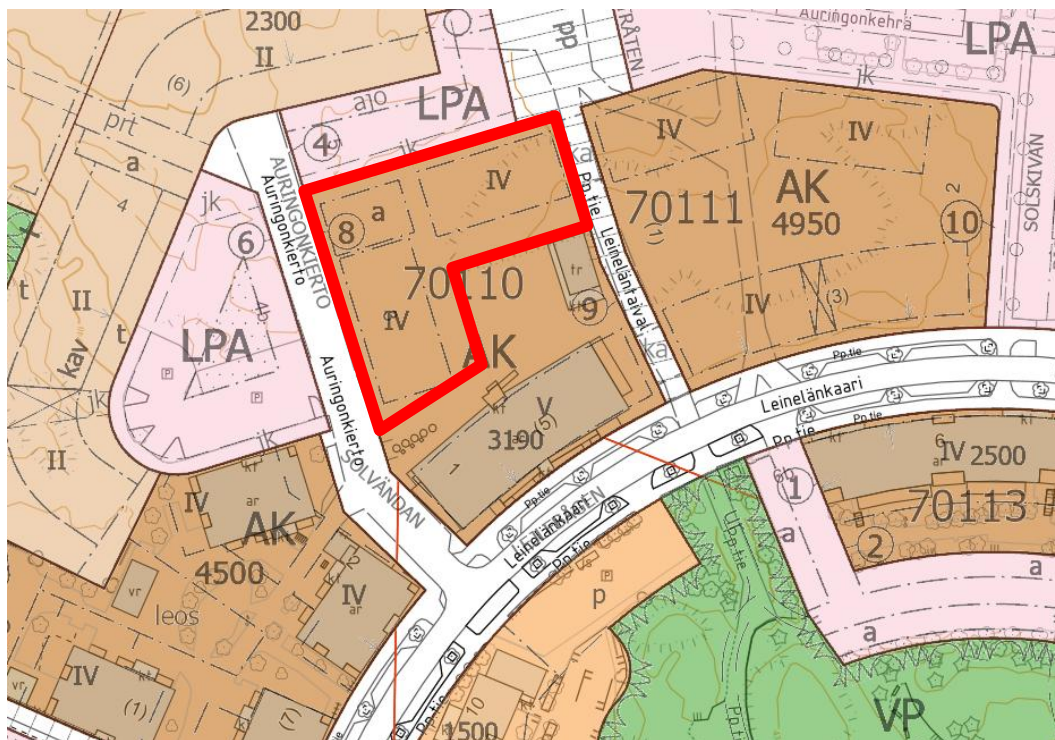
TONTTI 92-70-110-8

Vantaan kaupunkitilalautakunta on päättänyt Leinelän asuinkerrostalotontin 92-70-110-8 luovuttamisesta vuokraamalla tai myymällä. Tontti on ns. jatkuvassa tonttihaussa ja luovutetaan ensimmäiselle varauksen tehneelle. Tontin myyntihinta on 700 €/k-m². Mikäli tontti vuokrataan, on vuokrahinta 4,5 % sen myyntihinnasta. Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää perustettavan asunto-osakeyhtiön omistukseen. Tontti luovutetaan rakennuttajalle, jolla on kaupungin arvion mukaan riittävästi referenssejä aiemmista kohteista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

Tontti 92-70-110-8 sijaitsee Koivukylän kaupunginosassa, osoitteessa Auringonkierto 3. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 2 640 k-m². Suurin kerrosluku on neljä (IV).



Opaskartta



Asemakaavaote



Ilmakuva etelästä



Kuva tontista luoteesta

Maaperä ja stabiliteetti

Tontin ostajan tulee tutustua kaupungin yleispiirteiseen maaperäselosteeseen (ks. kilpailun nettisivut). Rakentamisen yhteydessä tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus sekä stabiliteettitarkastelu. Rakentamisen yhteydessä on myös huomioitava viereisten katujen, ojien ja tonttien stabiliteetti, joita ei saa heikentää.

TON TIN LUOVUTUKSEN VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

Tontin ostaja sitoutuu noudattamaan alueen asemakaavaa, tässä tonttiesitteessä vaadittavia velvoitteita sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Luovutusehdot kirjataan myös kauppakirjaan, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Lisäkauppahinta

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Lisäkauppahintaa peritään rakennusoikeuden ylityksen suhteessa tontin myyntihintaan.

Tonttiin liittyvät sopimukset ja kustannukset

Jätepistettä ja yhteispihaa koskeva kustannustenjakosopimus

Bonava Suomi Oy on toteuttanut tontille 70110/9 jätepisteet ja yhteispihan, jotka ovat yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti myös tontin 70110/8 käytössä. Tontin 70110/8 osuus jätepisteiden ja yhteispihan toteuttamiskustannuksista on rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa laskettuna 47 787,47 euroa, johon lisätään Bonavan maksama oman käytön arvonlisävero. Lisäksi laskutettaessa lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero laskunsaajan verovelvollisuuden mukaan määräytyen. Kustannusta ei ole sidottu mihinkään indeksiin eikä siinä huomioida arvonalennusta. Tontin 70110/8 ostaja/toteuttaja maksaa 47 787,47 euroa em. arvonlisäveroineen Bonava Suomi Oy:lle samassa yhteydessä, kun tontti 70110/8 luovutetaan.

Urakkasopimus koskien LPA-tonttia 70111/11

Kokonaisvastuurakentamisurakkasopimus LPA-tontin 70111/11 pysäköintialueen rakentamisesta ja rahoituksesta. Tontin 70110/8 osuus urakkasopimuksen mukaisista kustannuksista on 66 209,5 € (sisältää alv 24 %), jonka kaupunki on maksanut urakoitsijalle. Tontin 70110/8 ostaja/toteuttaja maksaa 66 209,5 euroa Vantaan kaupungille AK-tontin 70110/8 kaupanteon yhteydessä.

Yhteisjärjestelysopimus koskien tontteja 70110/8 ja 70110/9

Kirjattu kyseisten tonttien kiinteistörekisteriotteelle: Yhteisjärjestely (Maankäyttö- ja rakennuslaki 164 §) (092-2022-K1009).

Yhteisjärjestelysopimus koskien tontteja 70110/8 ja 70111/8,9,10 ja 11

Kirjattu kyseisten tonttien kiinteistörekisteriotteelle: Yhteisjärjestely (Maankäyttö- ja rakennuslaki 164 §) (092-2021-K1035).

Hallinnanjakosopimus koskien LPA-tonttia 70111/11

Kirjattu tontin 70111/11 rasiustodistukseen ensimmäiselle sijalle.

Rasitesopimus tonttien 70111/11 ja 70111/13 kesken

Kirjattu kyseisten tonttien kiinteistörekisteriotteelle rasiiteina.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää perustettavan asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Asuntojen pinta-alasääntely asuntohanketta kohden

Asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja.

Asuntohankkeeksi tulkitaan joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla A-energialuokkaa. Tontin ostajan tulee toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungille (kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö) tästä dokumentti.

Vihertehokkuus / pihasuunnitelma

Tontilla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Hiilijalanjäljen raja-arvo

Uuden asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää 14 kg CO₂e/m²/a. Hiilijalanjälki lasketaan ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmällä. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutuminen tulee osoittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle Vantaan kaupungin ohjeen mukaisesti. Tästä ehdosta riippumatta hankkeessa tulee huomioida lakisääteinen hiilijalanjäljen raja-arvo kullekin käyttötarkoitukseluokalle.

Autopaikat

Tontin autopaikoista 7 kpl sijoitetaan omalle tontille 70110/8. Autopaikoista 13 kpl sijoitetaan LPA-tonteille 70111/11, josta myydään tontin 70110/8 kaupanteon yhteydessä 13/129 määräosa 18 460 euron hinnalla. Alueen tonttien kesken on tehty LPA-tontin 70111/11 rakentamisesta ja yhteiskäytöstä urakkasopimus, yhteisjärjestelysopimus, hallinnanjakosopimus ja rasitesopimus. LPA-tontin 70111/11 maantasopysäköintiautopaikat on jo rakennettu raakapinnalle. LPA-tontin 70111/11 suunnittelu- ja rakentamiskuluja peritään tontin 70110/8 kaupanteon yhteydessä 66 209,50 euroa (sis. alv 24%). Tontin 70110/8 ostajan tulee tehdä omalta osaltaan LPA-tontin pinnoitustyöt (kuten asfaltoinnit, kivi- ja viherrakennetyöt) sekä tarvittavat johdot esimerkiksi autopaikoille.

Tontin 70110/8 loput autopaikat sijoitetaan LPA-tontille 70110/6, josta myydään tontin 70110/8 kaupanteon yhteydessä määräosa hinnalla 30 €/m². LPA-tontille 70110/6 tulevien autopaikkojen toteuttamisesta vastaa tontin 70110/8 ostaja kokonaisuudessaan itse. LPA-alueiden hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon.

LPA-tonttien 70111/11 ja 70110/6 rakentamista ja yhteiskäyttöä koskevat velvoitteet

Tontin 70110/8 ostaja sitoutuu ostamaan LPA-tontin 70111/11 ja 70110/6 määräosat sekä osallistumaan LPA-tonttien rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi tontin 70110/8 ostaja sitoutuu noudattamaan alueen rakentamista ja yhteiskäyttöä koskevia sopimuksia (hallinnanjakosopimus, yhteisjärjestelysopimus ja rasitesopimus).

Jotta LPA-tontin 70111/11 keskeneräisyydestä ei tulisi kohtuutonta haittaa alueen asukkaille, on tontin 70110/8 ostajan rakennettava kyseinen LPA-tontti oman velvoitealueen osalta vähintään pinnoitteen puolesta valmiiksi mahdollisimman nopeasti, kuitenkin viimeistään 2 vuoden kuluttua tonttivarauksen saamisesta. Tontin 70110/8 ostajan tulee huomioida, että LPA-tontin 70111/11 osalta kaupungin tahtotila on saada se nopeasti rakennettua, joten mahdollinen tonttivarauksen jatkaminen ei välttämättä koske LPA-tontin toteuttamista.

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille. Autopaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tontin kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

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

Rakentamisvelvoitteen täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi kauppakirjaan kirjataan tarvittavat sopimussakkolausekkeet.

TONTIN VARAAMINEN JA AIKATAULU

Tontin voi varata palauttamalla oheisen tonttivarauslomakkeen ja maksamalla tontin varausmaksun. Varauslomake tulee toimittaa osoitteeseen:

asuntotontit@vantaa.fi. Sähköpostin osoitekenttään tulee kirjoittaa: "Tonttivaraus tontista 92-70-110-8". Tontti luovutetaan ensimmäiselle varauksen tehneelle.

Tontin varausmaksu on 75.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, 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.

Tonttivaraukselle annetaan noin vuosi aikaa, jonka aikana tulee tehdä tarvittavat suunnitelmat ja hakea tontille lainvoimainen rakennuslupa. Tontin kauppakirjan allekirjoitusajan sopimisen jälkeen kaupunki lähettää laskun myyntihinnasta, joka tulee maksaa kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä. Rakentaminen, koskien myös pohjatöitä, tontilla voi alkaa, kun tonttikaupat on tehty.

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

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

LISÄTIETOA

Lisätietoa kilpailuun osallistumisesta:

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

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

www.kartta.vantaa.fi

Asemakaava: Leinelä 1 pohjoisosa (nro 002291)

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

