



**TARJOUSKILPAILU AK-TONTISTA
OMISTUSASUNTOTUOTOON
25.2. – 30.4.2026**

SISÄLLYSLUETTELO

TONTTIKILPAILUN KUVAUS.....	3
KILPAILUTONTTI.....	4
Maaperä ja stabiliteetti.....	7
VAATIMUKSET JA VELVOITTEET	7
Mahdollinen lisäkauppahinta tai -vuokra	8
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto	8
Asuntojen pinta-alasääntely.....	8
Asuinrakennusten energialuokka	8
Ympäristö ja vihertehokkuus.....	8
Hiilijalanjäljen raja-arvo.....	9
Autopaikat	9
Yhteisjärjestelyt	9
Kunnallistekniikka	9
Asuntojen myyntiä koskeva velvoite	9
Rakentamisvelvoite	10
KILPAILUAIKA JA KILPAILUN PÄÄTTYMINEN.....	10
Tontinsaajan valinta.....	10
Tontin varaaminen ja kaupanteko	11
LISÄTIETOA TONTTIKILPAILUSTA	12

Julkaisija

Vantaan kaupunki

25.2.2026

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

Kansikuva: Vantaan aineistopankki

TONTTIKILPAILUN KUVAUS

Vantaan kaupunkitilalautakunta on päättänyt 11.2.2026 § 13 osoitteessa Peltolantie 31 sijaitsevan AK-tontin 68160/13 kilpailuttamisesta. Tontti myydään tai vuokrataan korkeimman ostotarjouksen (€/k-m²) tehneelle toimijalle. Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö.

Kilpailutontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Tontti myydään tai vuokrataan tontille perustettavalle asunto-osaakeyhtiölle. Mikäli luovutusmuotona on vuokraus, on vuosivuokra 4,5 % sen myyntihinnasta. Luovutusmuodolla ei ole merkitystä tarjouskilpailun voittamisen kannalta. Asunto-osaakeyhtiöllä on myös myöhemmin mahdollisuus vuokra-aikana ostaa tontti sen myyntihetken mukaiseen käypään hintaan.

Kilpailussa tontille ei aseteta pohjahintaa. Tontti luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Kilpailuun voivat osallistua rakennuttajat, joilla on kaupungin arvion mukaan riittävästi referenssejä vastaavista hankkeista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

KILPAILUTONTTI

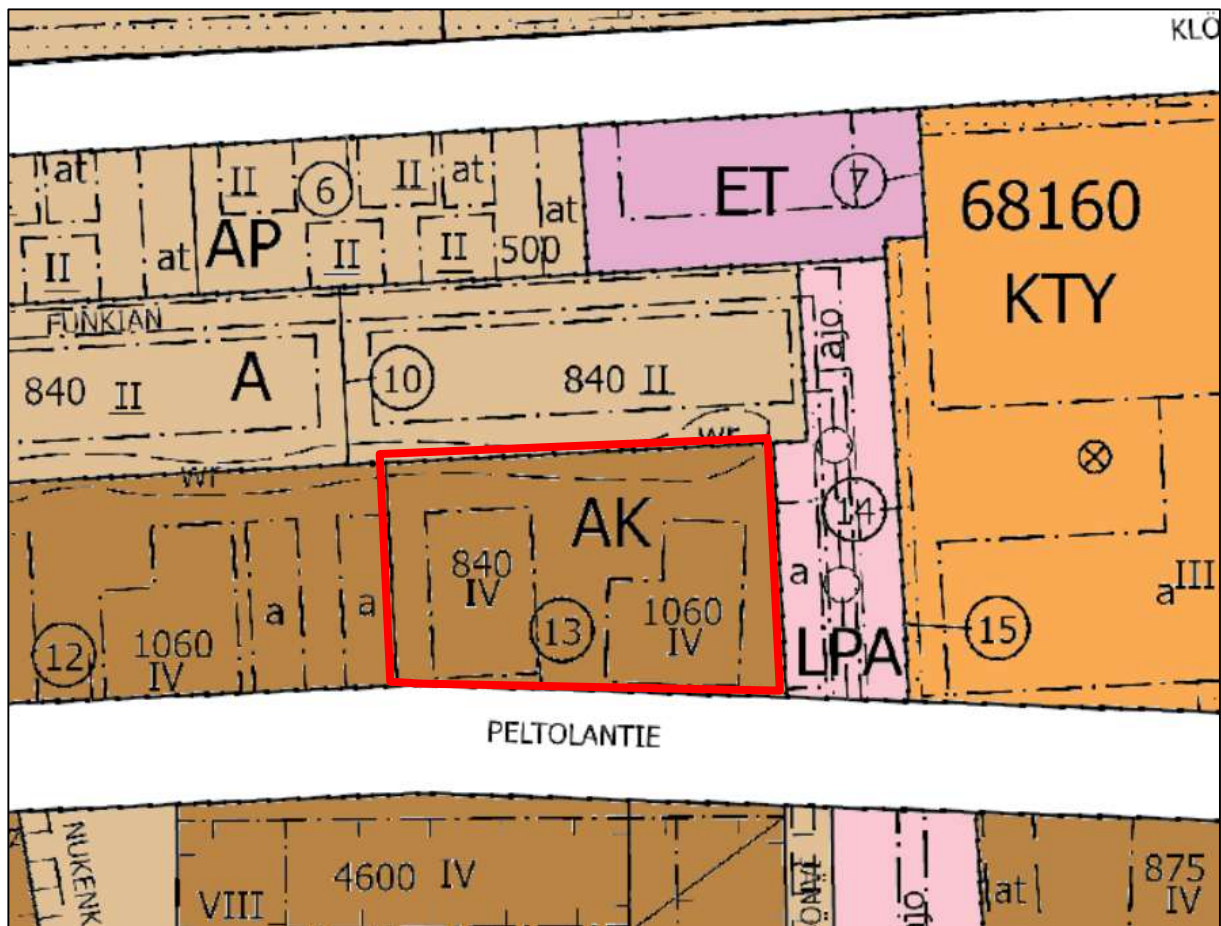


Opaskartta

Tontti 68160/13 sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi merkinnällä AK. Tontilla on rakennusoikeutta 1 900 k-m², ja se jakautuu kahteen rakennusalaan. Suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Tontin pinta-ala on 2 006 m².

AK-tontin luovutuksen yhteydessä myydään tai vuokrataan kaupungin omistama määräosa viereisestä LPA-tontista 68160/14. Tontin hinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan laatimaan arvioon pysäköintitonttien vyöhykehinnoin Vantaalla.

Määräosan kauppahinta on 31 966 euroa, ja vuosivuokra 4,5 % sen myyntihinnasta. Kaupunki pidättää oikeuden tarkistaa määräosan kauppahintaa, mikäli tontin luovutus lykkääntyy kaupungista johtumattomasta syystä.



Asemakaavaote



Viistoilmakuva etelästä, vuosi 2022



Kuva tontista 68160/13 LPA-tontilta katsottuna. Tontti toimii väliaikaisena pysäköinti- ja työmaa-alueena.



Kuva LPA-tontista 68160/14

Maaperä ja stabiliteetti

Tontinsaajan tulee tutustua kaupungin yleispiirteiseen maaperäkuvaukseen sekä tonttiin huolellisesti. Tontinsaaja vastaa ennen kaupantekoa alueella sijainneiden mahdollisten roskien 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

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun ohjelmaa sekä tontteja koskevia asemakaavamääräyksiä, rakentamistapaohjetta 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 tai vuosivuokran 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.

Asuntojen pinta-alasääntely

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. Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen pinta-alasääntelyn ehdoista poiketaan. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän asuntojen pinta-alasääntelyyn, ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Asuinrakennusten energialuokka

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

Ympäristö ja vihertehokkuus

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. 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](#).

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

Autopaikat sijoittuvat maantasopysäköintinä viereiselle LPA-tontille. Osa pysäköintipaikoista sijoitetaan autokatokseen. Asemakaavamääräyksen mukaisesti autopaikkoja on osoitettava 1 ap/100 asunto-k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto.

Yhteisjärjestelyt

Kaupunki on sopinut kilpailutettavan tontin 68160/13 sekä viereisen LPA-tontin 68160/14 omistajana korttelin sisäisistä yhteisjärjestelyistä koskien pysäköintiä, kulkuyhteyksiä, maanalaisia johtoja, hulevesijärjestelmän sijoittamista sekä nostopaikkojen käyttöä. Sopimuksen mukaisesti tontilla 13 on oikeus sijoittaa tontin 14 alueelle 11 kpl autokatospaikkoja sekä 18 kpl avoimia autopaikkoja. Tarkemmat yhteisjärjestelyn mukaiset oikeudet ja velvoitteet sekä rasitteet ilmenevät yhteisjärjestelysopimuksesta, jonka kilpailun järjestäjä toimittaa kilpailun osallistujalle pyynnöstä.

Kunnallistekniikka

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

Tontinsaajan on selvitettävä 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 kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia. Tontinsaajan sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia edelleen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä.

KILPAILUAIKA JA KILPAILUN PÄÄTTYMINEN

Tarjous tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen: asuntotontit@vantaa.fi. Sähköpostin otsikkokenttään tulee kirjoittaa: "Tarjouskilpailu tontista 68160/13, vuosi 2026".

Tarjouksen tulee olla perillä kaupungin sähköpostijärjestelmässä viimeistään 30.4.2026 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. Tarjotun osto- tai vuokrahinnan perusteella kilpailuun osallistuneet asetetaan varasijajärjestykseen. Vantaan kaupunki pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä tai tarkennettuja tarjouksia, hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

Mikäli kilpailussa on jätetty useampi samansuuruinen tarjous, kilpailun voittaja valitaan arpomalla.

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. Voittajaehdokas 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 luovuttamatta tonttia tai päättävän toimielimen myynti- tai vuokrauspäätös ei tule lainvoimaiseksi taikka jos tonttia ei luovuteta tarjoajalle tarjoajasta johtuvasta syystä. 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 tai ei ole noudattanut toiminnassaan ja rakentamisessaan lakisääteisiä velvoitteita, siirtyy osto-oikeus kilpailussa seuraavaksi tulleelle toimijalle.

Tontin varaaminen ja kaupanteko

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kaupunki tekee tonttivarauksen ja kilpailun voittajalta peritään varausmaksu, joka on tontilta 30 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden vuosivuokrassa.

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. 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 lisääikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

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

LISÄTIETOA TONTTIKILPAILUSTA

Lisätietoa kilpailuun osallistumisesta:
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: 002277 Koivuhaka:

[Kaavakartta ja -määräykset](#)

[Kaavaselostus](#)

