

TARJOUSKILPAILU AO-TONTEISTA OMISTUSASUNTOTUOTANTOON

13.11.2026 – 31.1.2027

SISÄLLYS

SISÄLLYS **2**

TONTTIKILPAILUN KUVAUS **3**

KILPAILUTONTTI **4**

Poikkeamisen hakeminen 5

Maaperä ja tontin olosuhteet 6

VAATIMUKSET JA VELVOITTEET **7**

Mahdollinen lisäkauppahinta tai -vuokra 7

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto 8

Pientaloasuntojen huoneistojakauman sääntely 8

Asuinrakennusten energialuokka 8

Ympäristö ja vihertehokkuus 8

Autopaikat 8

Kunnallistekniikka 9

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite 9

Rakentamisvelvoite 9

Mahdollisuus lunastaa tontti omaksi vuokra-aikana 9

KILPAILUAIKA JA KILPAILUN PÄÄTTYMINEN **10**

Tontinsaajan valinta 10

Tontin varaaminen ja sopimuksenteko 11

LISÄTIETOA TONTEISTA **12**

Julkaisija
Vantaan kaupunki
13.11.2026
Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen
Kansikuva: Vantaan aineistopankki

TONTTIKILPAILUN KUVAUS

Vantaan kaupunkitilalautakunta on päättänyt 7.10.2026 § 6 Rekolassa sijaitsevien AO-tonttien 73219/6, 73219/11, 73219/12, 73219/13 ja 73219/14 kilpailuttamisesta. Tontit myydään tai vuokrataan tonteista korkeimman tarjouksen (€/k-m²) tehneelle toimijalle. Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö.

Vantaan kaupungilla on tavoitteena löytää erillispientalotonteille toteuttaja, joka rakentaa tonteille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tarjouskilpailussa tonteille ei aseteta pohjahintaa. Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin tarjoushinnasta. Tontit 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.

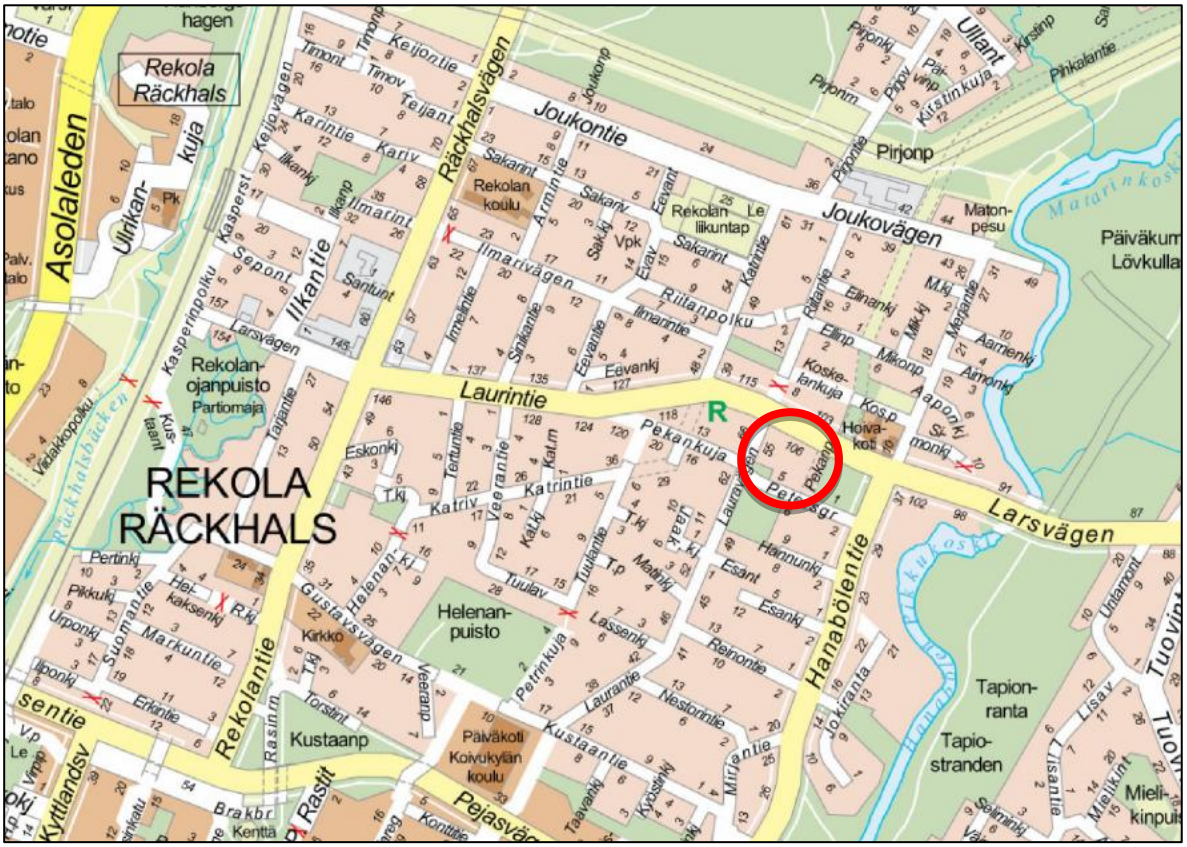
Tontit luovutetaan yhtenä kokonaisuutena. Tonteille haetaan tonttijaon muutos, jolla yhdistetään tontit yhdeksi tontiksi. Järjestely edellyttää poikkeamista seuraavasta asemakaavamääräyksestä: Kullekin tontille saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Poikkeaminen haetaan tontin saajan laatimien suunnitelmien perusteella.

Muodostettavalle tontille on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti luovutetaan tontille perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tontti voidaan varata rakennuttajalle, jolla on kaupungin arvion mukaan riittävästi referenssejä vastaavista hankkeista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

Tontinsaaja sitoutuu noudattamaan saamansa tontin asemakaavamääräyksiä ja mahdollisen kaavapoikkeamisen 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 suunnitteluun, tonttijaon muutokseen, lohkomiseen ja rakentamisluvan hakemiseen kuluneen ajan vuoksi välttämätöntä. Kaupunki voi myöntää varausajalle jatkoa myös muusta erityisen painavasta syystä.

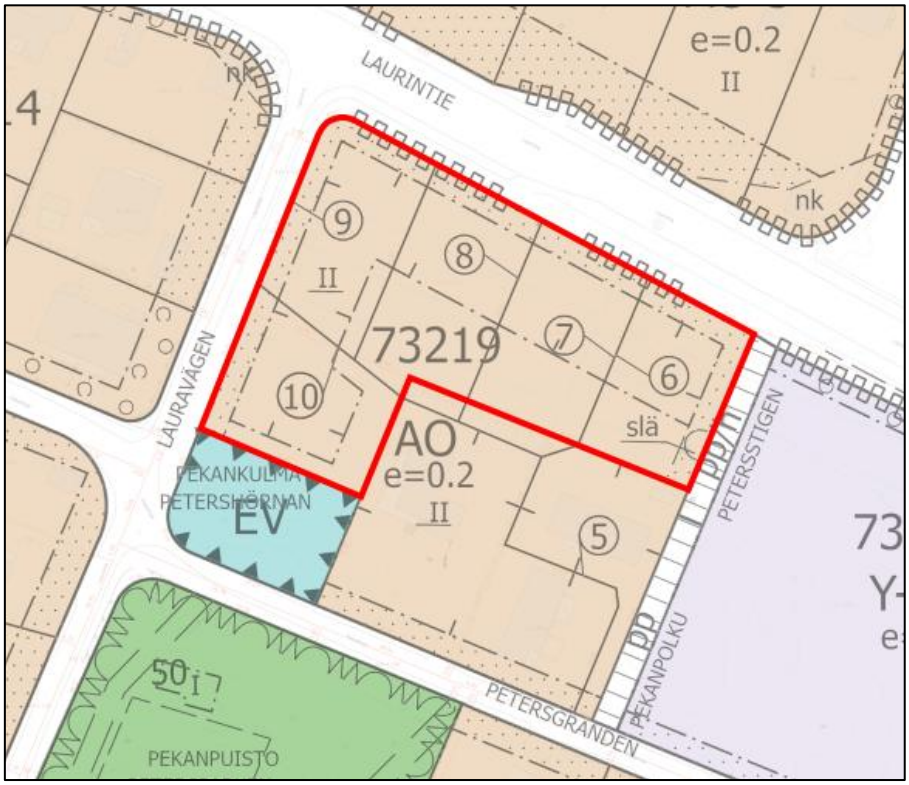
KILPAILUTONTTI



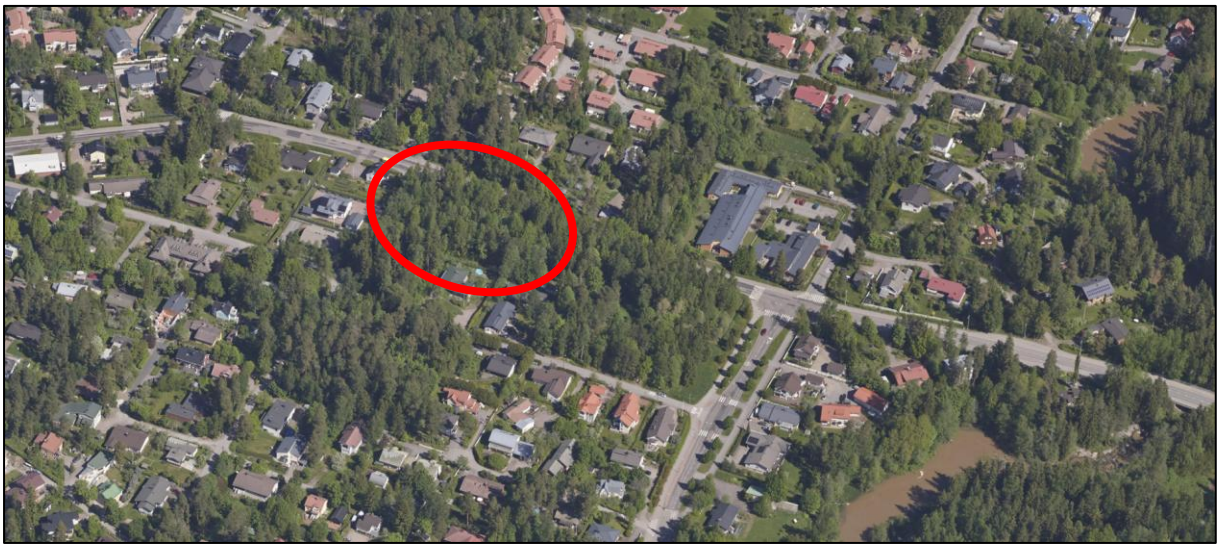
Opaskartta

Tontit 73219/6 ja 11-14 sijaitsevat Rekolan kaupunginosassa osoitteessa Laurintie 106. Asemakaavassa tontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Tonttien yhteen laskettu pinta-ala on 4 842 m^2, ja alueella on rakennusoikeutta yhteensä 968 k-m^2. Kerrosluku on osoitettu kahteen kerrokseen.

Varausmaksu on 15 000 €. Varausmaksu hyvitetään tontin myyntihinnassa tai ensimmäisen vuoden vuokrassa.



Asemakaavaote


Viistoilmakuva etelästä, vuosi 2022

Poikkeamisen hakeminen

Tontit on tarkoitus muodostaa yhdeksi tontiksi, millä mahdollistetaan yhtiömuotoinen pientalorakentaminen. Koska asemakaava sallii yhdelle tontille vain yhden korkeintaan kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, tulee toimijan hakea asemakaavamääräyksestä poikkeamista. Tonttivarauksen saaja vastaa

poikkeamisen hakemisesta sekä siitä aiheutuneista suunnittelukustannuksista ja viranomaismaksuista. Ajoneuvoliittymä on suunniteltava Laurantielle (ei Laurintielle). Tonttivarauksen saaja on velvollinen hyväksyttämään suunnitelmat poikkeamisista kilpailun järjestäjällä.

Tonttijaon muutos laitetaan vireille poikkeamisen saamisen jälkeen tai sen yhteydessä. Kaupunki vastaa tonttijaon sekä lohkomisen hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

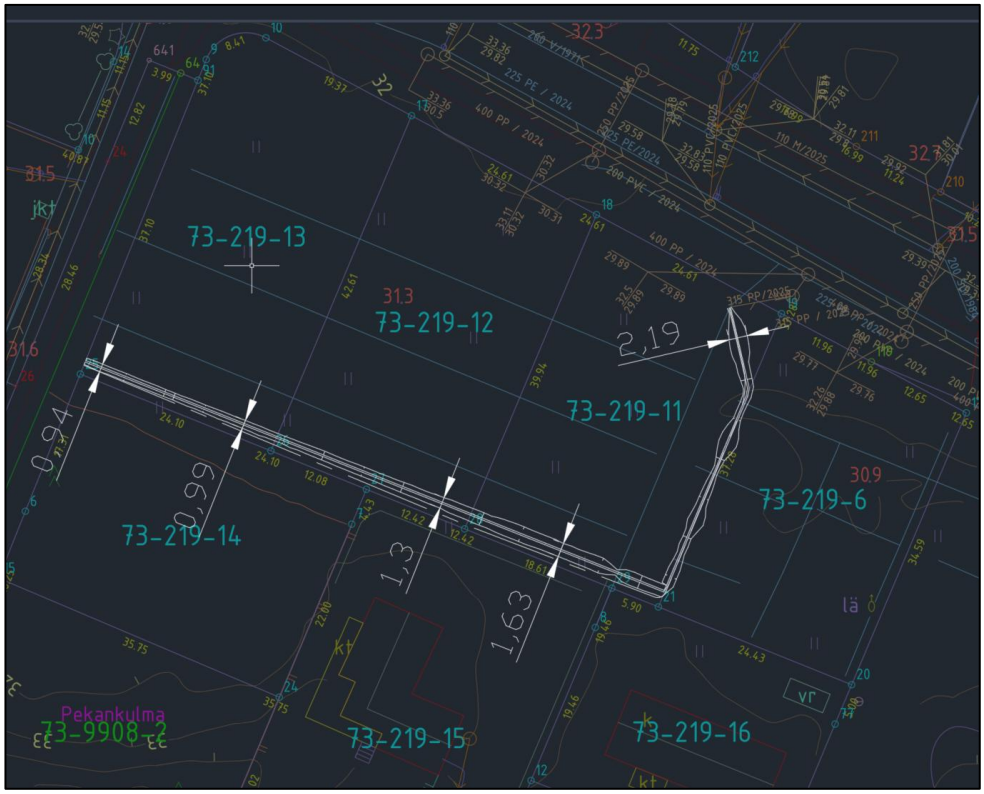
Mikäli poikkeamista ja uutta tonttijakoa ei saada tai ne eivät saa lainvoimaa, varausmaksu palautetaan.

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

Korttelin kautta kulkee ympäristön hulevesiä. Tontille tulee rakentaa hulevesireitti alla esitetyn tai vaihtoehtoisen suunnitelman mukaisesti. Kaupungilta voi pyytää kuvan dwg-muodossa. Tontin saaja vastaa hulevesireitin rakentamisesta kustannuksellaan. Hulevesireitin kunnossapito jää tontin käyttäjän velvollisuudeksi. Toteuttaja voi esittää vaihtoehtoista sijaintia hulevesireitille. Tämä täytyy kuitenkin hyväksyttää kaupungilla. Lohkomisen yhteydessä tontille perustetaan rasite hulevesien johtamista varten.



Hulevesireitin sijainti

Korttelin itäreunassa sijaitsee asemakaavassa suojeltu lähde, mikä tulee huomioida tontin sekä rakennusten suunnittelussa sekä rakentamisluvan hakemisessa.

VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmaa sekä tontteja koskevia asemakaavamääräyksiä tai 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.

Ympäristö ja vihertehokkuus

Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. 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**.

Autopaikat

Asemakaavan määräysten mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

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 saaja 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 saantokirjan allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia. Tontinsaajan sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia edelleen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä.

Mahdollisuus lunastaa tontti omaksi vuokra-aikana

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

KILPAILUAIKA JA KILPAILUN PÄÄTTYMINEN

Ostotarjous tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen: **asuntotontit@vantaa.fi**. Sähköpostin otsikkokenttään tulee kirjoittaa: ”Tarjouskilpailu korttelin 73219 tonteista, vuosi 2027”.

Ostotarjouksen tulee olla perillä kaupungin sähköpostijärjestelmässä viimeistään 31.1.2027 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. 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 myymättä tonttia tai päättävän toimielimen luovutuspäätös ei tule lainvoimaiseksi taikka jos tonttia ei luovuteta tarjoajalle tarjoajasta johtuvasta syystä. Kaupunki ei vastaa osallistujille

mahdollisesti syntyvistä vahingoista myöskään, mikäli tonttien yhdistämistä koskevaa 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 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 15 000 €. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden vuokrassa.

Tontti varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varausajalle jatkoa, ja mikäli jatkoaikaa myönnetään, peritään tällöin tontin tarjoushintaan 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/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 myynti-/vuokrauspäätös voidaan tehdä, kun poikkeaminen tonttien yhdistämiseksi sekä 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 TONTEISTA

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: 001745 Rekola:
Kaavakartta ja -määräykset
Kaavaselostus



Vantaa
Vanda