



**TARJOUSKILPAILU AO-TONTISTA
OMISTUSASUNTOTUOTOON**

3.6.2026 – 7.8.2026

SISÄLLYSLUETTELO

TONTTIKILPAILUN KUVAUS.....	3
KILPAILUTONTTI.....	4
Maaperä ja tontin olosuhteet	6
VAATIMUKSET JA VELVOITTEET	7
Mahdollinen lisäkauppahinta tai -vuokra	7
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto	7
Pientaloasuntojen huoneistojakauman sääntely	7
Asuinrakennusten energialuokka	7
Ympäristö ja vihertehokkuus.....	8
Autopaikat	8
Kunnallistekniikka	8
Asuntojen myyntiä koskeva velvoite	8
Rakentamisvelvoite	9
KILPAILUAIKA JA KILPAILUN PÄÄTTYMINEN	9
Tontinsaajan valinta	9
Tontin varaaminen ja sopimuksenteko	10
LISÄTIETOA TONTEISTA	12

Julkaisija

Vantaan kaupunki

3.6.2026

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

Kansikuva: Vantaan aineistopankki

TONTTIKILPAILUN KUVAUS

Vantaan kaupunkitilalautakunta on päättänyt 6.5.2026 § 13 Kuninkaanmäessä sijaitsevan AO-tontin 97087/7 kilpailuttamisesta. 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 erillispientalotontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kilpailussa ei aseteta tontille pohjahintaa. Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta. Tontti luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Tontille 97087/7 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 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



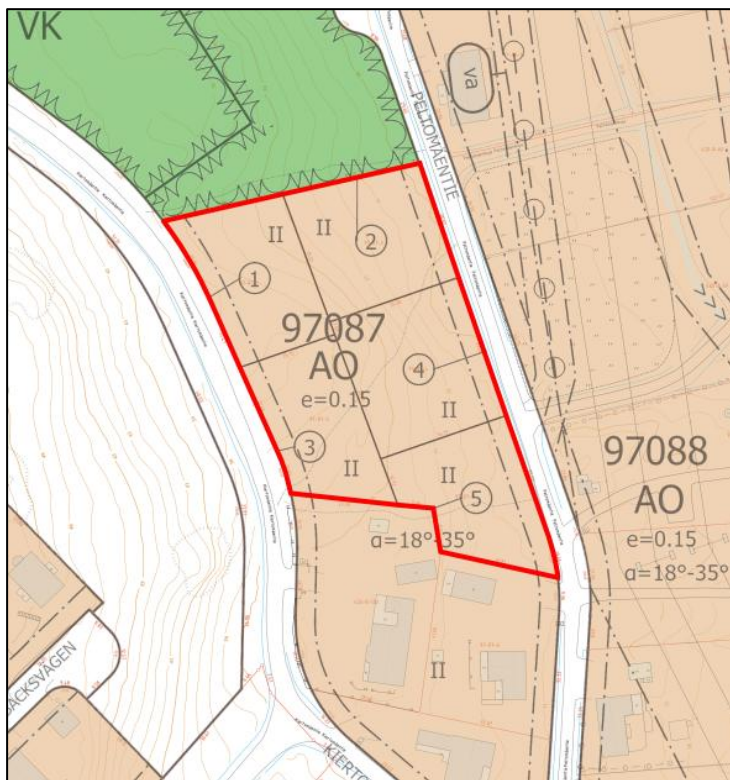
Opaskartta

Tontti 97087/7 sijaitsee Kuninkaanmäen kaupunginosassa osoitteissa Peltomäentie 6-10 ja Kiertomäentie 30-30b. Asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Tontin pinta-ala on 5 647 m², ja sillä on rakennusoikeutta 847 k-m². Rakentaminen on sallittu kahteen kerrokseen.

Asemakaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia. Paritalojen rakennuttamiseksi kilpailun järjestäjä voi pyynnöstä antaa valtakirjan tontin varaajalle edellä mainitusta kaavamääräyksestä poikkeamisen hakemiselle. Kilpailun järjestäjä ei vastaa mistään kustannuksista, joita mahdollisen poikkeamisen hakemisesta aiheutuu, vaan niistä vastaa tontin varaaja. Poikkeamisen myöntämisen mahdollisuus voidaan tutkia tontin varaajan toimittamien suunnitelmien perusteella. Kaupunki ei vastaa mistään mahdollisesti aiheutuneista haitasta tai vahingosta, mikäli poikkeamista ei myönnetä.

Tontti luovutetaan myymällä tai vuokraamalla. Mikäli kohde vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % sen myyntihinnasta.

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



Asemakaavaote



Viistoilmakuva etelästä, vuosi 2022

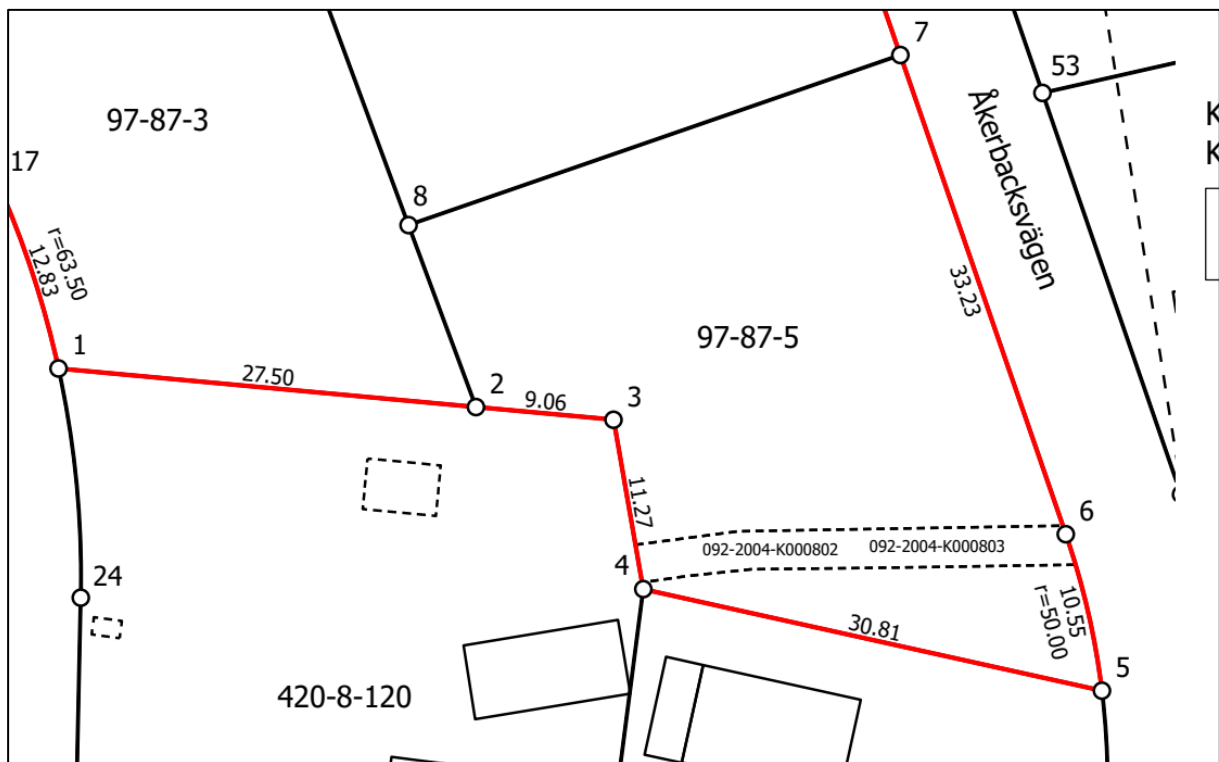
Maaperä ja tontin olosuhteet

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.

Tontilla on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa puustoa.

Kilpailutonttia rasittaa eteläosassa johtorasitteet vesi- ja viemärijohtoja varten alla näkyvän kuvan mukaisessa sijainnissa.



Kuva johtorasitteista tontilla.

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.

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.

Kaikkiin pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 §).

Kunnallistekniikka

Tontille ei ole rakennettu kunnallistekniikan tonttiliittymiä. Tontinsaajan tulee omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot runkolinjoihin. Liitoskohta vesi- ja viemärijohtojen runkolinjoihin sijaitsee tontin kaakkoispäässä Peltomäentiellä.

Tontin hulevedet tulee ohjata Peltomäentien avo-ojaan ja varmistaa, että vedet pääsevät virtaamaan edelleen Myyraksenojaan. Rakentajalta edellytetään hulevesien hallintaa siten, ettei tontilta johdeta luonnonmukaista virtaamaa enempää hulevettä.

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

KILPAILUAIKA JA KILPAILUN PÄÄTTYMINEN

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

Sähköpostin otsikkokenttään tulee kirjoittaa: "Tarjouskilpailu tontista 97087/7, vuosi 2026".

Ostotarjouksen tulee olla perillä kaupungin sähköpostijärjestelmässä viimeistään 7.8.2026 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. Voittajaehdokka 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 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 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 lisääaikaa, 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 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 970100 Kuninkaanmäki 1:

[Kaavakartta](#)

[Kaavamääräykset](#)

[Kaavaselostus](#)

