



Vantaa

**Tarjouskilpailu
Leinelän AK-tontista 70110/8
vapaarahoitteiseen
omistusasuntotuotantoon**

30.9.–13.12.2026



Sisällysluettelo

Tonttikilpailun kuvaus	3
Kilpailun kohde.....	4
Maaperä ja stabiliteetti.....	6
Tonttiin liittyvät sopimukset ja kustannukset	6
Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet.....	7
Lisäkauppahinta	7
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto	8
Kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely	8
Asuntojen myyntiä koskeva velvoite	8
Asuinrakennusten energialuokka.....	8
Hiilijalanjäljen raja-arvo	8
Vihertehokkuus ja pihasuunnitelma.....	9
Autopaikat.....	9
Rakentamisvelvoite	9
Kilpailuaika ja kilpailun päättymisen	10
Tontinsaajan valinta	10
Tontin varaaminen ja sopimuksenteko.....	11
Lisätietoa kilpailusta	12

Kannen kuva: Tuukka Mielonen (2012), Vantaan kaupunki

Julkaisija

Vantaan kaupunki

30.9.2026

Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

Tonttikilpailun kuvaus

Vantaan kaupunkitilalautakunta on päättänyt Leinelän asuinkerrostalotontin 70110/8 kilpailuttamisesta (päätös 16.9.2026 § 16). Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö.

Tontti myydään tai vuokrataan tontista korkeimman tarjouksen (€/k-m²) tehneelle toimijalle. Tarjouskilpailussa tontille ei aseteta pohjahintaa. Tontti on mahdollista ostaa tai vuokrata. Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta. Tontti 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.

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

Tontinsaaja sitoutuu noudattamaan saamansa tontin asemakaavamääräyksiä, kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisten määräyksiä, tämän kilpailuohjelman ehtoja sekä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien 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.

Kilpailuaika on 30.9. – 13.12.2026.

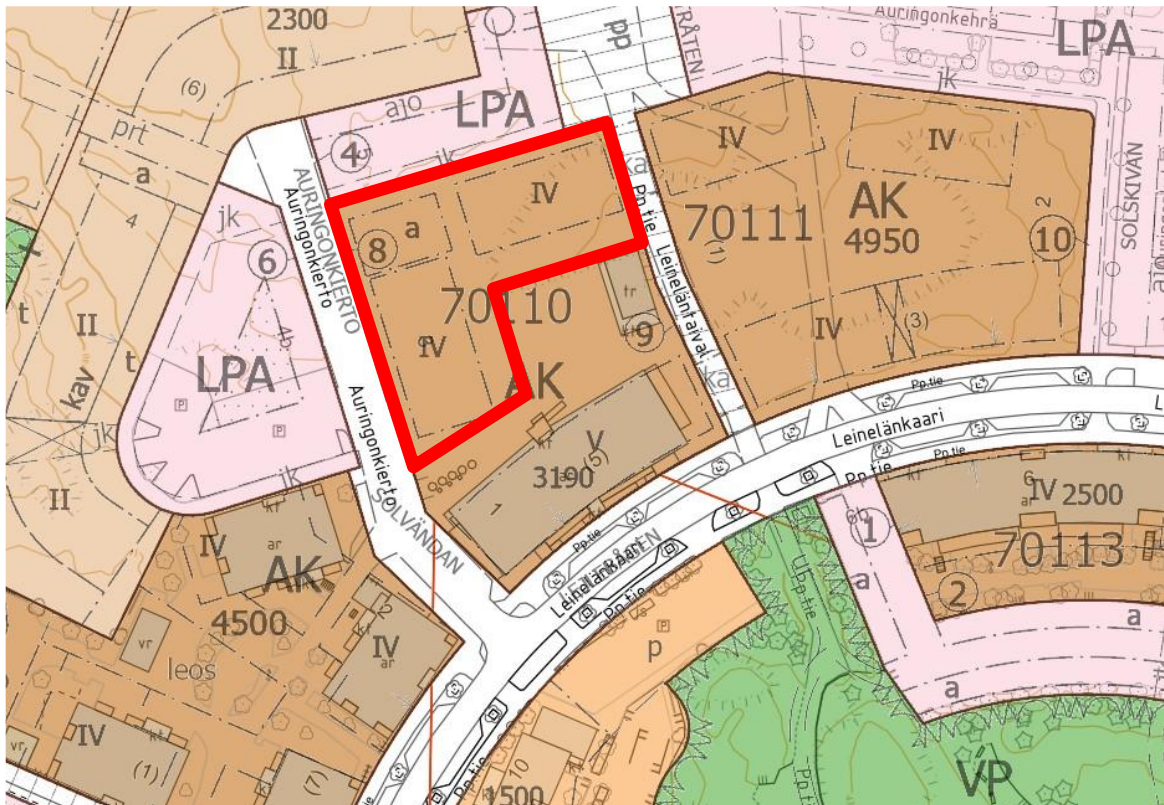
Kilpailun kohde

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

Asemakaava: Leinelä 1 pohjoisosa (nro 002291)

kaavakartta ja -määräykset

kaavaselostus



Ote asemakaavasta





Kuva tontista luoteesta

Maaperä ja stabiliteetti

Tontin saajan tulee tutustua kaupungin yleispiirteiseen maaperäkuvaukseen sekä tonttiin huolellisesti. Rakentamisen yhteydessä tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus sekä stabiliteettitarkastelu. Rakentamisen yhteydessä on myös huomioitava viereisten katujen, ojien ja tonttien stabiliteetti, joita ei saa heikentää.

Tontin saaja vastaa tontilla ennen omistus-/hallintaoikeuden siirtymistä sijainneiden mahdollisten roskien poistamisesta kustannuksellaan. Mikäli rakentamisen yhteydessä tontilta löytyy vanhoja rakenteita, rakennus- tai muuta jätettä, kuten johtoja, putkia, pylväitä, asfaltoinnin perustuksia tai muuta vastaavaa, niiden poistamisesta huolehtii tontin saaja omalla kustannuksellaan. Kaupunki ei vastaa tontin saajalle viivästyksestä johtuvista kustannuksista ja vahingoista, joita saajan hankkeelle tai muutoin saattaa aiheutua tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Tonttiin liittyvät sopimukset ja kustannukset

Jätepistettä ja yhteispihaa koskeva kustannustenjakosopimus

Bonava Suomi Oy on toteuttanut tontille 70110/9 jäteposteet ja yhteispihan, jotka ovat yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti myös tontin 70110/8 käytössä. Tontin 70110/8 osuus jäteposteiden 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 tai 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

LPA-tontin 70111/11 pysäköintialueen rakentamisesta ja rahoituksesta on tehty kokonaisvastuurakentamisurakkasopimus. Tontin 70110/8 osuus urakkasopimuksen mukaisista kustannuksista on 66 209,5 € (sis. alv), 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 rasisuodistukseen ensimmäiselle sijalle.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun ohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Kilpailuehdot kirjataan myös kauppakirjaan ehdoiksi, joiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Lisäkauppahinta

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää kauppahinnan/vuosivuokran perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontin saaja 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.

Kerrostaloasuntojen 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.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan 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.

Asuinrakennusten energialuokka

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

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 myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle Vantaan kaupungin ohjeen mukaisesti. Tästä ehdosta riippumatta hankkeessa

tulee huomioida lakisääteinen hiilijalanjäljen raja-arvo kullekin käyttötarkoitukseluokalle.

Vihertehokkuus ja pihasuunnitelma

Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

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 yhteensä 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, ja kulkuyhteys asfalttipinnalle. Tontin 70110/8 ostajan tulee tehdä omalta osaltaan LPA-tontin pinnoitustyöt (kuten asfaltoinnit, kivi- ja viherrakennetyöt) sekä tarvittavat johdot.

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).

Rakentamisvelvoite

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.

Kilpailuaika ja kilpailun päättyminen

Tarjous tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen: asuntotontit@vantaa.fi. Sähköpostin otsikkokenttään tulee kirjoittaa: "Tarjouskilpailu tontti 70110/8, vuosi 2026".

Tarjouksen tulee olla perillä kaupungin sähköpostijärjestelmässä viimeistään 13.12.2026 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 täytyminen 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 luovutuspäätös ei tule lainvoimaiseksi taikka jos tonttia ei luovuteta kilpailijalle kilpailijasta 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 tullee toimijalle.

Tontin varaaminen ja sopimuksenteko

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kaupunki tekee tonttivarauksen ja kilpailun voittajalta peritään varausmaksu 50 000 €. 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.

Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, 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.

Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Lisätietoa kilpailusta

Lisätietoa kilpailuun osallistumisesta:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, hilma.ruoho@vantaa.fi

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, lauri.tolli@vantaa.fi

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

Sijainti kartalla

Asemakaava: Leinelä 1 pohjoisosa (nro 002291)

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



Julkaisija
Vantaan kaupunki
30.9.2026

Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen