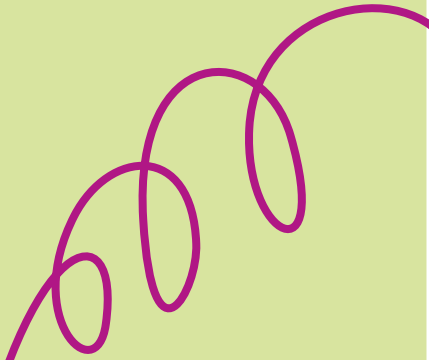




Vantaa

**Tarjouskilpailu Kivistön
pientalotontista 23111/3
vapaarahoitteiseen
omistusasuntotuotantoon**

30.9.–13.12.2026



Sisällysluettelo

Tonttikilpailun kuvaus	3
Kilpailun kohde.....	4
Maaperä ja stabiliteetti.....	7
Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet.....	8
Lisäkauppahinta	8
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto	9
Asuntojen myyntiä koskeva velvoite	9
Pientalojen huoneistojakauman sääntely	9
Asuinrakennusten energialuokka.....	9
Vihertehokkuus / pihasuunnitelma.....	9
Autopaikat.....	9
Rakentamisvelvoite	10
Tontin varaaminen.....	10
Varausmaksu.....	10
Kilpailuaika ja kilpailun päättymisen	10
Tontinsaajan valinta	11
Tontin varaaminen ja kaupanteko	11
Lisätietoa kilpailusta	12

Kannen kuva: Taija Timonen (2022), Vantaan kaupunki

Julkaisija

Vantaan kaupunki

30.9.2026

Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

Tonttikilpailun kuvaus

Vantaan kaupunkitilalautakunta on päättänyt järjestää tarjouskilpailun kaupungin omistamasta erillispientalotontista 92-23-111-3 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Kivistössä (päätös 16.9.2026 § 18). Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa kohteeseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Kilpailutontti sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Muskettikuja 6. Tontti on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Tontin pinta-ala on 3 617 m² ja rakennusoikeus 723 k-m². Rakentaminen on sallittu enintään kahteen kerrokseen.

Tontti myydään tai vuokrataan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Mikäli tontti vuokrataan, vuosivuokra on 4,5 % ilmoitetusta tontin pohjahinnasta.

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

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

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

Karkean aikataulun mukaan suunnitteluun ja rakennusluvan hakemiseen annetaan noin vuosi aikaa. Kilpailuehdot sekä rakentamiseen ja varausmaksuun liittyvät velvoitteet ja aikataulu tulee huomioida.

Kilpailuaika on 30.9.–13.12.2026.

Kilpailun kohde

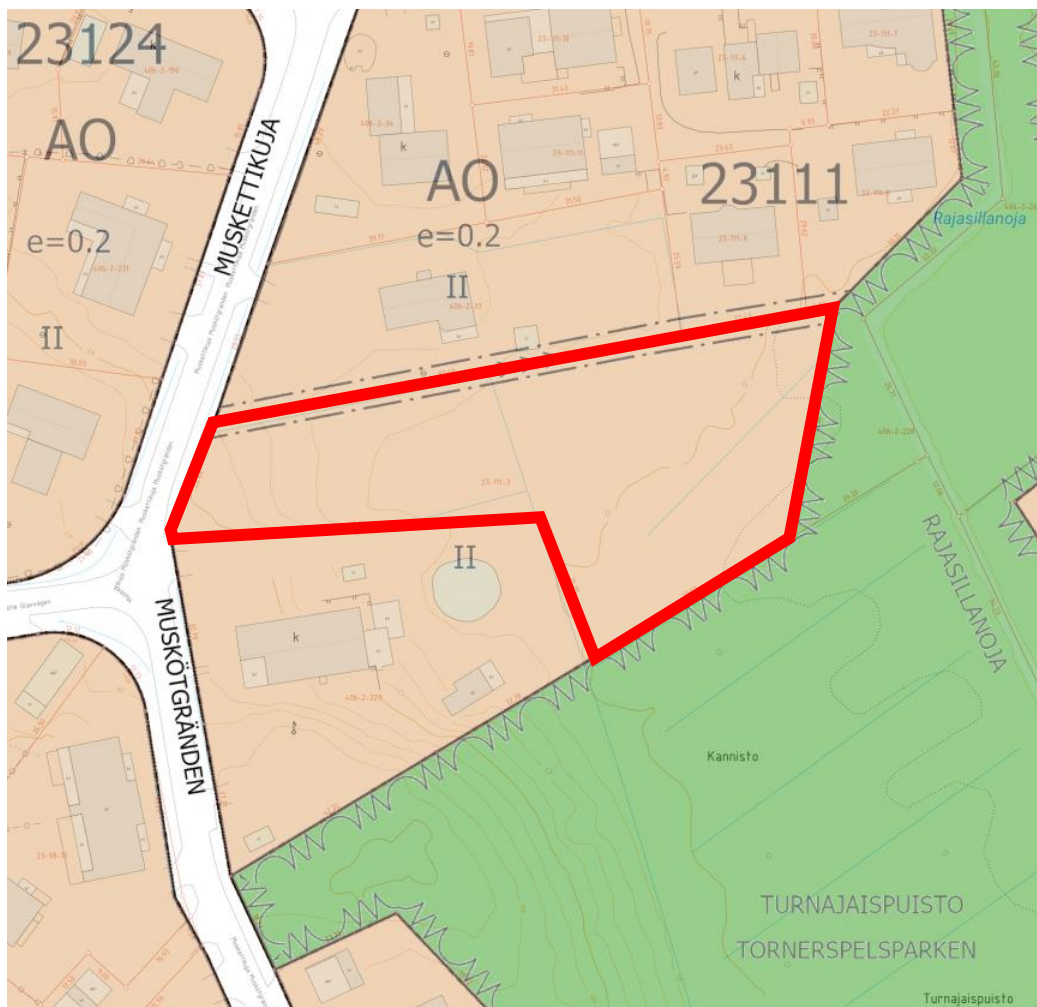
Kilpailun kohteena on tontti 92-23-111-3, joka sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Muskettikuja 6. Tontin pinta-ala on 3 617 m² ja rakennusoikeus 723 k-m². Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 neliömetriä. Asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO.

Tontille voidaan toteuttaa enintään kaksikerroksista erillispientaloasumista asemakaavan ja muiden viranomaismääräysten mukaisesti.

Asemakaava Kivistö 2 230200:

Avaa tästä: [Asemakaavakartta ja -määräykset](#)

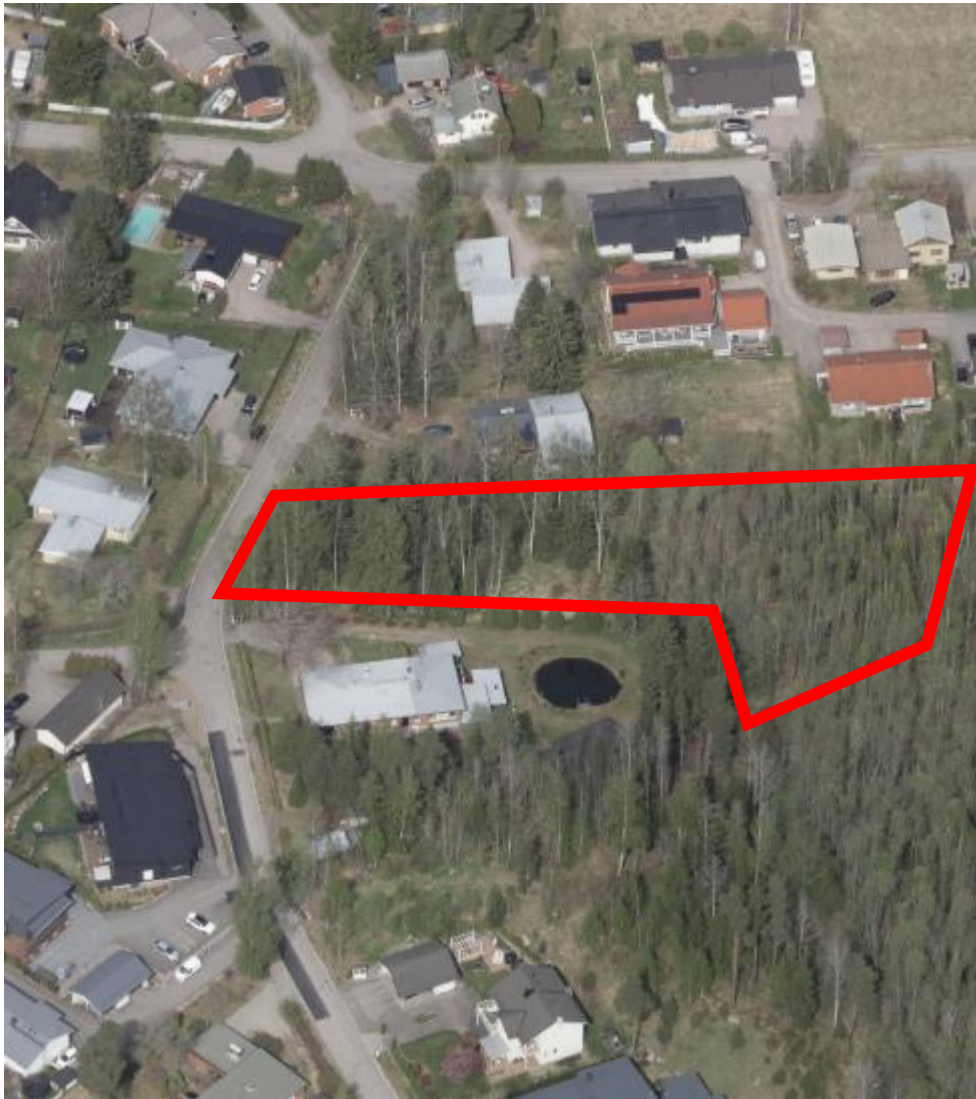
Avaa tästä: [Kaavaselostus](#)



Ote asemakaavasta



Opaskartta



Viistoilmakuva etelästä



Kuva tontista

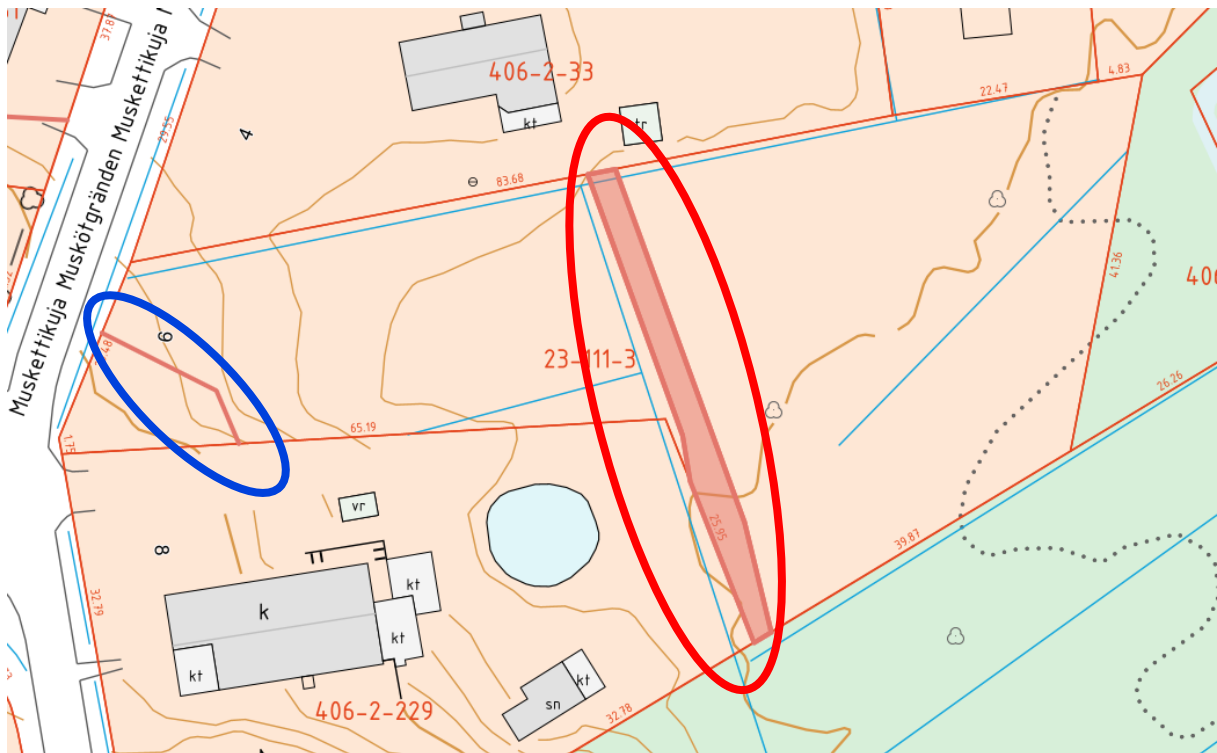
Maaperä ja stabiliteetti

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.

Tonttia 23111/3 rasittaa tontin läpi kulkevat vesi- ja viemärijohtorasitteet, joiden rasitealue on ympyröity punaisella ao. kuvaan. Tonttia 23111/3 rasittaa myös tontin länsireunassa sijaitseva vesijohtorasite, joka on ympyröity sinisellä ao. kuvaan. Johtorasitteet tulee huomioida rakentamisessa.



Rasitteet tontilla 23111/3

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

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

Lisäkauppahinta

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan/vuosivuokran perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontinsaaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi

kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään edellä kuvatulla tavalla.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Tontti myydään tai vuokrataan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä korkeintaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Tontin ostaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Pientalojen huoneistojakauman sääntely

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua huoneistotyyppijakauman sääntelyehtoihin, ja ehdot kirjataan myös kauppakirjaan/vuokrasopimukseen. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Tontin saaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakauman ehdoista poiketaan.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A-energialuokkaa.

Vihertehokkuus / pihasuunnitelma

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Tontin saaja toimittaa ennen tontin luovutuspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria. Tontilla tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan alkuperäistä puustoa.

Autopaikat

Autopaikat sijoittuvat tontille maantasopysäköintinä. Autopaikkoja tulee rakentaa asemakaavan mukaan vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

Rakentamisvelvoite

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan/vuokrasopimuksen 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

Tontti varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varausajalle jatkoa ja 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 indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä varauksen jatkopäätöksen ajankohtaa edeltävän kuukauden pisteluku. Indeksikorotusta ei hyvitetä kauppahinnassa eikä sitä palauteta, jos varaus myöhemmin perutaan tai raukeaa.

Varausmaksu

Varausmaksu on 15 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden vuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa/vuosivuokrassa.

Kilpailuaika ja kilpailun päättymisen

Tarjous tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen: asuntotontit@vantaa.fi. Sähköpostin otsikkokenttään tulee kirjoittaa: **”Tarjouskilpailu 2311/3, 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 päättää 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. Kaupunki pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä, hyväksyä tai hylätä tarjoukset sekä olla luovuttamatta tonttia, mikäli hyväksyttävää tarjousta ei saada tai tontinsaajaksi esitetty toimija ei täytä asetettuja edellytyksiä.

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 luovutuspäätös ei tule lainvoimaiseksi taikka jos tonttia ei luovuteta kilpailijalle kilpailijasta johtuvasta syystä. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa mitään 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 tulleeelle toimijalle.

Tontin varaaminen ja kaupanteko

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kaupunki tekee tonttivarauksen. Varausmaksu on 15 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden vuokrassa.

Tontti varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varausajalle jatkoa ja jatkoaikaa myönnetään, peritään tällöin tontin tarjoushintaan perustuva, asuinrakentamisen rakennuskustannusindeksiin sidottu korotus päätöksen mukaisesti.

Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisääaikaa, kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa/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 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 Kivistö 2 230200:

Asemakaavakartta ja -määräykset

Kaavaselostus



**Vantaa
Vanda**

Julkaisija
Vantaan kaupunki
30.9.2026

Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen