

Vantaa



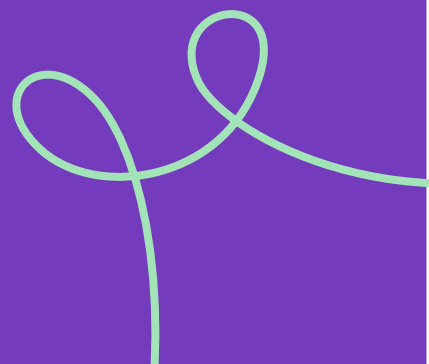
Tarjouskilpailu

Myyrmäen AK-korttelista 15644

vapaaarahoitteiseen

omistusasuntotuotantoon

30.9.–13.12.2026



Sisällysluettelo

Tonttikilpailun kuvaus	3
Kilpailun kohde.....	4
Maaperä ja stabiliteetti.....	6
Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet.....	7
Lisäkauppahinta	7
Esirakentamistöistä aiheutuvat kustannukset	7
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto	7
Kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely	7
Asuntojen myyntiä koskeva velvoite	8
Asuinrakennusten energialuokka	8
Hiilijalanjäljen raja-arvo	8
Vihertehokkuus / pihasuunnitelma.....	8
Autopaikat.....	8
Rakentamisvelvoite	9
Kiinteistönmuodostus ja tonttien yhteisjärjestely	9
Kilpailun pisteytys	10
Kilpailuaika ja kilpailun päättymisen	10
Tontinsaajan valinta	11
Tontin varaaminen ja kaupanteko	11
Lisätietoa kilpailusta	13

Kannen kuva: Sakari Manninen (2020), Vantaan kaupunki

Julkaisija

Vantaan kaupunki

30.9.2026

Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

Tonttikilpailun kuvaus

Vantaan kaupunkitilalautakunta on päättänyt Myyrmäen asuinkerrostalokorttelin 15644 kilpailuttamisesta (päättös 16.9.2026 § 17). Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää korttelille toteuttaja tai useamman toteuttajan muodostama konsortio, joka rakentaa korttelille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tarjoajalla on mahdollisuus tehdä ostotarjous joko koko korttelista tai osasta siitä. Tarjouksen tulee koskea vähintään 2000 k-m² suuruista rakennusoikeuden määrää.

Kilpailun voittaja ratkaistaan pisteytyksellä, joka määräytyy tarjotun yksikköhinnan (€/k-m²) ja tarjotusta rakennusoikeusmäärästä (k-m²) johdetun kertoimen tulona. Pisteytyksen laskentakaava on avattu tarkemmin kappaleessa kilpailun pisteytys.

Kilpailutontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää perustettavan asunto-osakeyhtiön omistukseen.

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

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 asuintonttien 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

Kortteli 15644 sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa osoitteessa Luhtitie 34.

Kortteli sijaitsee noin 800 metrin päässä Louhelan juna-asemalta.

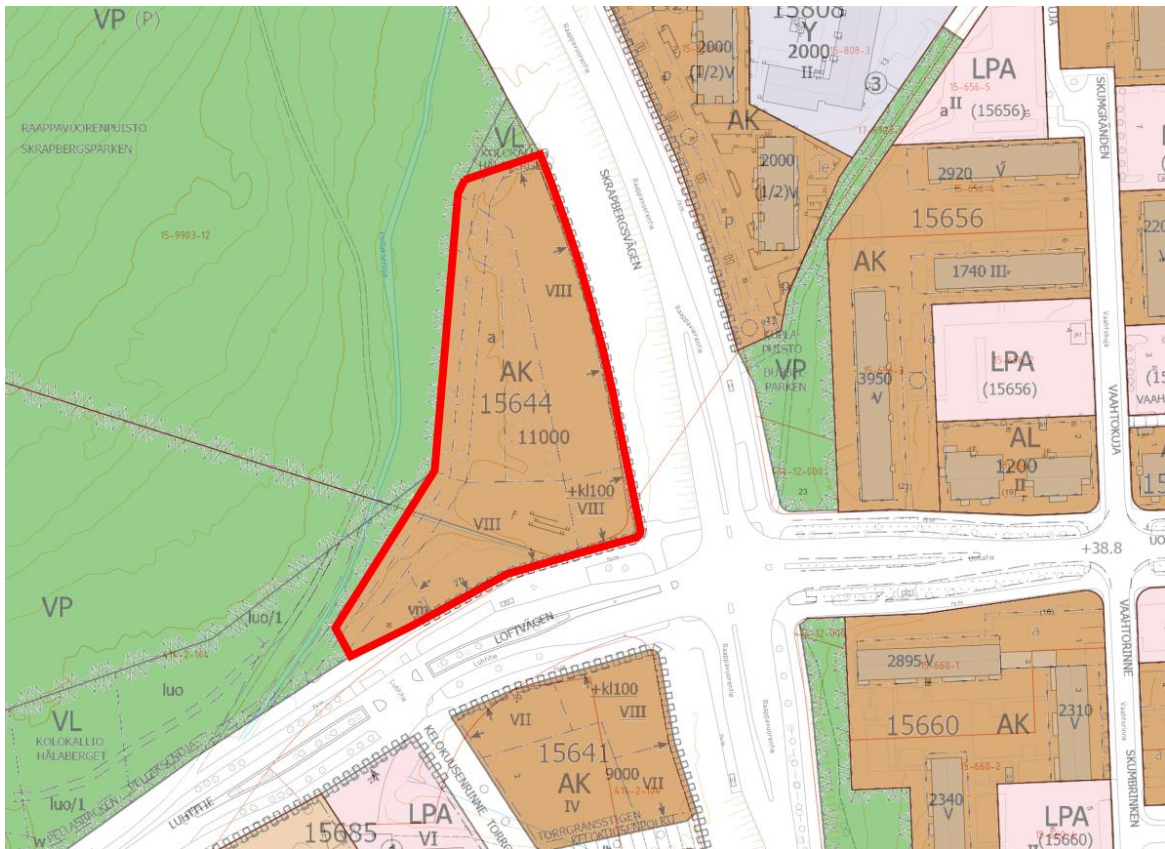
Asemakaavassa kortteli on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue).

Korttelissa on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 11 000 k-m². Suurin kerrosluku on kahdeksan.

Asemakaava: Raappavuorenpuisto 002049:

Asemakaavakartta ja -määräykset

Kaavaselostus



Ote asemakaavasta



Opaskartta



Viistoilmakuva etelästä



Kuva korttelista

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, vanhoja johtoja, 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.

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, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Esirakentamistöistä aiheutuvat kustannukset

Kaupunki on teettänyt tontilla esirakentamistöitä, joiden kustannukset tulevat tontin ostajan maksettavaksi tontin myynnin yhteydessä. Kyseiset kustannukset ovat yhteensä 17033,88 €. Kustannukset jyvitetään luovutettavan rakennusoikeuden määrän mukaisessa suhteessa.

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 / pihasuunnitelma

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

Autopaikat

Asemakaavan mukaan autopaikat sijoittuvat maantasopysäköintinä AK-kortteliin 15644. Korttelissa 15644 autopaikkoja voidaan sijoittaa pysäköintilaitokseen, jonka tulee rajautua Luhtitien katualueeseen.

Asemakaavamääräyksissä autopaikkavaatimus on: asunnot 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap kolmea asuntoa kohti. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15%, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen.

Vieras pysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille

porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m². Liiketiloiille tulee toteuttaa vähintään 1 ap/50 k-m².

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Kilpailuun osallistuvan on esitettävä koko korttelia koskeva pysäköintisuunnitelma. Pysäköintisuunnitelmassa tulee huomioida koko korttelin oletettu autopaikkatarve. Pysäköinti tulee suunnitella niin, että autopaikkojen rakentamiskustannukset jakautuvat tasapuolisesti kaikille korttelin tonteille riippumatta siitä, milloin ne luovutetaan ja toteutetaan.

Mikäli tarvittava autopaikkamäärä ei mahdu kortteliin ilman kaavapoikkeamaa, on pysäköintisuunnitelman sisällettävä ehdotus poikkeamasta. Poikkeamisehdotus voi koskea esimerkiksi 8.4.2025 hyväksytyn pysäköinnin mitoitusohjeen mukaista autopaikkojen mitoitusta sekä pysäköinnin toteuttamista osittain viherkattoisen katoksen alla pysäköintilaitoksen sijaan. Em. mitoitusohjeen mukaan tällä sijainnilla mitoitusnormi on 1ap/110 k-m², vähintään 1ap/ 2 asuntoa. Kaavapoikkeamisen yhteydessä tulee arvioitavaksi myös kaupunkikuva Luhtitieltä katsottaessa, sillä kaavamääräyksillä on pyritty siihen, ettei pysäköintipaikat näy suuressa määrin Luhtitielle. Tonttikilpailun voittaja vastaa poikkeamisen hakemisesta kustannuksellaan. Mikäli pysäköintiratkaisu edellyttää kaavasta poikkeamista, sen hyväksyminen on edellytys tonttien luovuttamiselle.

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.

Kiinteistönmuodostus ja tonttien yhteisjärjestely

Kilpailun voittaja esittää tarjouskilpailun päätyttyä koko korttelin kattavan tonttijakoluonnoksen, jossa osoitetaan, mitä tontteja tarjous koskee. Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden neuvotella tonttijakoluonnoksesta ja toteuttamiseen liittyvistä yksityiskohdista ennen tontinluovutusta. Suunnitelmien hyväksymisestä vastaa kilpailun järjestäjä asemakaavoituksen asiantuntijoita hyödyntäen.

Kilpailun voittaja vastaa koko korttelin yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta. Kaupunki pidättää oikeuden neuvotella yhteisjärjestelysopimuksen sisällöstä, mikäli voittajalle ei luovuteta koko korttelia kerralla.

Tarjoaja vastaa tonttijaon ja lohkomisen hakemisesta sekä yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta, ja näistä aiheutuvista suunnittelukustannuksista. Kaupunki vastaa korttelin ensimmäisen tonttijaon ja lohkomisen viranomaiskustannuksista.

Kilpailun pisteytys

Tonttikilpailu ratkaistaan pisteytysmallilla, johon vaikuttaa sekä tarjottu yksikköhinta (€/k-m²) että rakennusoikeus (k-m²). Pisteytysmallissa pistemäärä kasvaa sekä yksikköhinnan että tarjotun rakennusoikeuden määrän kasvaessa.

Kilpailijan kokonaispisteet lasketaan seuraavalla laskukaavalla:

Kokonaispisteet = Tarjottu yksikköhinta * Vertailukerroin,

$$\text{jossa Vertailukerroin} = 1 + 0,15 \times \frac{\text{tarjottu rakennusoikeus} - 2000 \text{ k-m}^2}{3000 \text{ k-m}^2}$$

Kuitenkin siten, että 5000 k-m² ja sitä suuremmasta määrästä saa kertoimen 1,15.

Esimerkki: Tarjotaan yksikköhinnaksi 700 €/k-m² ja rakennettavaksi määräksi 4000 k-m², jolloin:

$$\text{Vertailukerroin} = 1 + 0,15 \times \frac{4000 - 2000 \text{ k-m}^2}{3000 \text{ k-m}^2} = 1,1$$

$$\text{Kokonaispisteet} = 700 * 1,1 = 770$$

Kilpailuaika ja kilpailun päättyminen

Tarjous tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen: asuntotontit@vantaa.fi. Sähköpostin otsikkokenttään tulee kirjoittaa: "Tarjouskilpailu kortteli 15644, 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 kokonaispisteluvun perusteella kiinteistöjohtajan esityksestä. Kilpailuun osallistuneet asetetaan kokonaispisteluvun perusteella varasijajärjestykseen. Mikäli parhaan kokonaispisteluvun saaneita tarjouksia on useampi, valitaan voittajaksi suuremman rakennusoikeuden määrän sisältänyt tarjous. Mikäli yksikköhinnan ja rakennusoikeuden määrä on useammassa tarjouksessa sama, kilpailun voittaja valitaan arpomalla. Vantaan kaupunki pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä tai tarkennettuja tarjouksia, hyväksyä tai hylätä tarjoukset. Voittajan hyväksyminen edellyttää myös hyväksyttyä tonttijakoluonnosta.

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 myymättä tonttia tai päättävän toimielimen myyntipäätös 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 tulleele toimijalle.

Tontin varaaminen ja kaupanteko

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kaupunki tekee tonttivarauksen ja kilpailun voittajalta peritään varausmaksu, joka on 3 % tontin myyntihinnasta. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa.

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.

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

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: Raappavuorenpuisto 002049:

Asemakaavakartta ja -määräykset

Kaavaselostus



**Vantaa
Vanda**

Julkaisija
Vantaan kaupunki
30.9.2026

Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen