



JATKUVA HAKU

A-TONTISTA 17590/4

OMISTUSASUNTOTUOTOON

SISÄLLYSLUETTELO

JATKUVAN HAUN KUVAUS	3
TONTTI	4
MAAPERÄ JA STABILITEETTI	5
VAATIMUKSET JA VELVOITTEET	6
Mahdollinen lisäkauppahinta tai -vuokra	6
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto	6
Kerrostaloasuntojen pinta-alojen ja pientalojen huoneistojakauman sääntely	6
Asuinrakennusten energialuokka	7
Ympäristö ja vihertehokkuus	7
Autopaikat.....	7
Kunnallistekniikka	7
Asuntojen myyntiä koskeva velvoite.....	8
Rakentamisvelvoite	8
TONTIN VARAAMINEN	8
LISÄTIEDOT	9

Julkaisija

Vantaan kaupunki

15.5.2025

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

Kansikuva: Vantaan aineistopankki

JATKUVAN HAUN KUVAUS

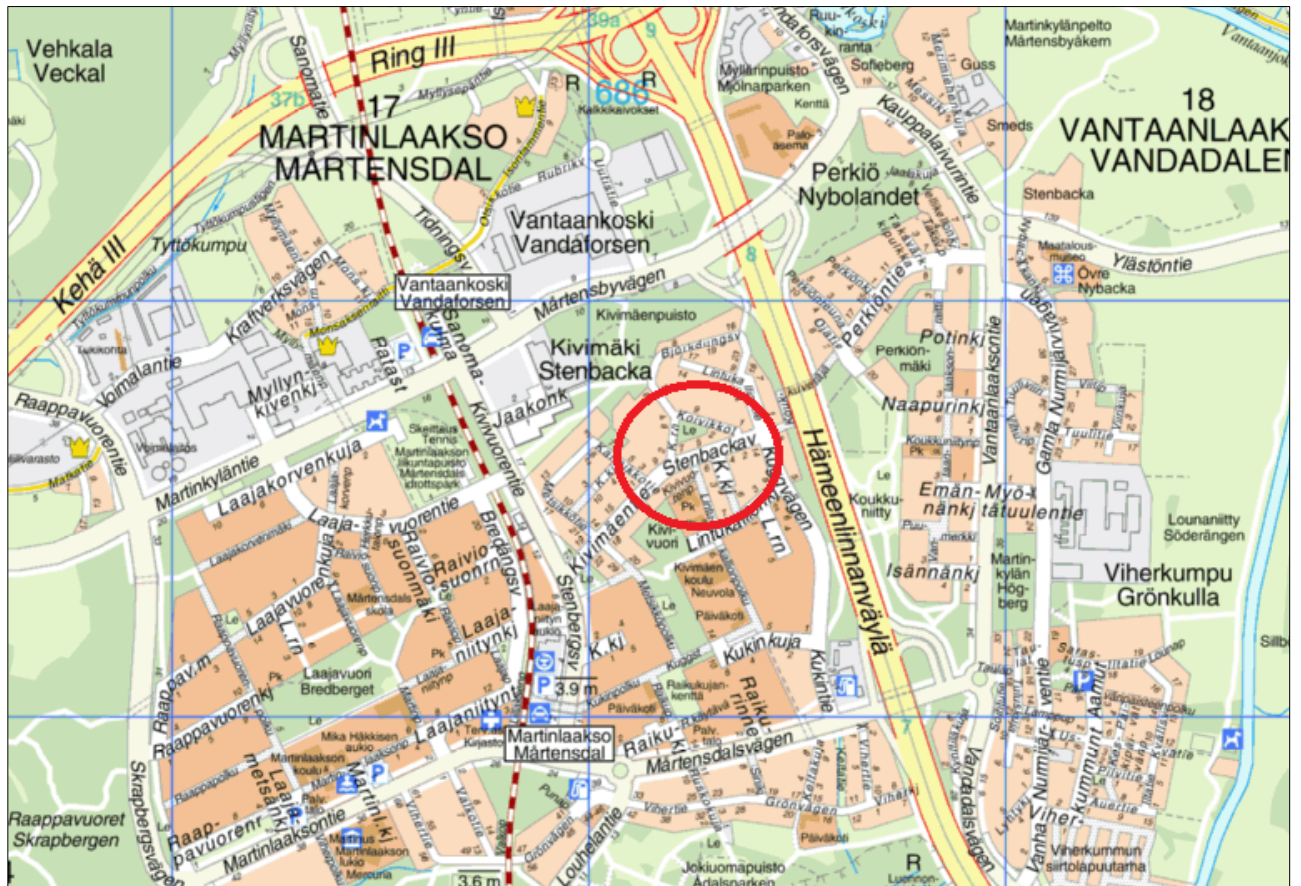
Vantaan kaupungilla on tavoitteena löytää Martinlaaksoon asuinrakennustontille 17590/4 toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja (Vantaan kaupunkitilalautakunnan päätös 14.5.2025 § 16).

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen. Tontti voidaan varata rakennuttajalle, jolla on kaupungin arvion mukaan riittävästi referenssejä vastaavista rakennushankkeista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

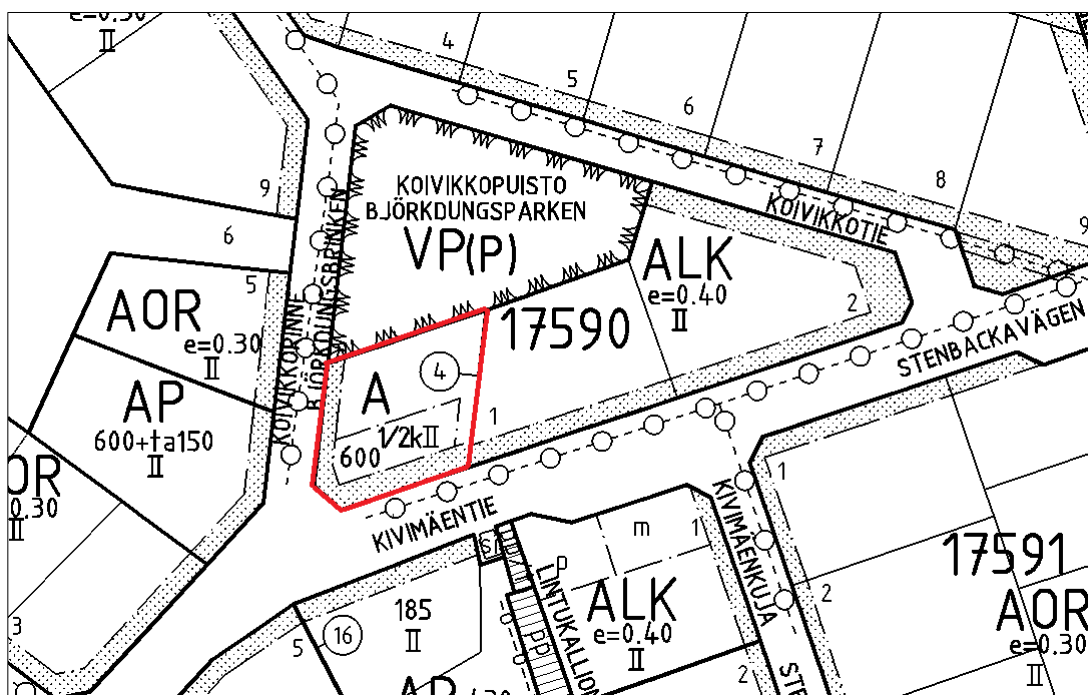
Tontti luovutetaan myymällä tai vuokraamalla. Tontin yksikköhinta on 700 €/k-m². Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta. Tontin pinta-ala on 1 460 m², ja sillä on asuinrakennusoikeutta 600 k-m².

Tontinsaaja sitoutuu noudattamaan saamansa tontin asemakaavamääräyksiä, tonttiesitteen ehtoja sekä luovutushetkellä voimassa olevia asuintonttien luovutusehtoja. Tontti voidaan varata vuodeksi suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten, jonka jälkeen tontti luovutetaan saajalle tai vapautetaan uudelleen hakuun. Kaupunki voi myöntää varausajalle jatkoa erityisen painavasta syystä.

TONTTI



Opaskartta



Asemakaava

Tontti 17590/4 sijaitsee Martinlaaksossa. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä A. Kohteen osoite on Koivikkorinne 1. Kaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 600 k-m². Jokaisella asunolla tulee olla mahdollisimman laaja oma pihausuus tai parveke. Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu punatiili.

Tontilla on sähkö- ja tietoliikennekaapeli istutettavalla tontinosalla sekä käytöstä poistuneita vesihuollon johtoja, jotka rakentaja voi poistaa omalla kustannuksellaan.

MAAPERÄ JA STABILITEETTI

Tontinsaajan tulee tutustua kaupungin yleispiirteiseen maaperäkuvaukseen sekä tonttiin huolellisesti. Tontinsaaja vastaa ennen kaupantekoa alueella sijainneiden mahdollisten roskien poistamisesta kustannuksellaan.

Rakentamisen yhteydessä tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus sekä tarvittaessa myös stabiliteettitarkastelu. Rakentamisen yhteydessä on huomioitava tontin ympäröivien alueiden stabiliteetti, jota ei saa heikentää.

VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

Tontinsaaja sitoutuu noudattamaan saamansa tontin asemakaavamääräyksiä, tonttiesitteen ehtoja sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan/vuokrasopimukseen, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Mahdollinen lisäkauppahinta tai -vuokra

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Luovutuksen 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-alojen ja pientalojen huoneistojakauman sääntely

Mikäli tontille rakennetaan luhtitaloja, koskee sitä seuraava sääntely.

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.

Pientalojen rakentamista koskee seuraava sääntely. Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Tontin varaajan tulee sitoutua edellä kuvattuihin pinta-alojen/huoneistotyyppijakauman sääntelyehtoihin ja ne tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Tontin varaaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen pinta-aloja tai huoneistojakaumaa koskevista ehdoista poiketaan.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla A-energialuokkaa. Tontin varaajan tulee toimittaa ennen tontin luovutuspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle tästä dokumentti.

Ympäristö ja vihertehokkuus

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan.

Tontin varaaja 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 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden.

Kaikkiin pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 §). Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tonttien kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

Kunnallistekniikka

Tontille ei ole rakennuttu kunnallistekniikan tonttiliittymiä. Tontinsaajan tulee omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot runkolinjoihin.

Tontinsaajan on selvítettävä 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. Luovutuksen saaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Rakentamisvelvoite

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa saantokirjan 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.

TON TIN VARAAMINEN

Tontin voi varata palauttamalla tonttivarauslomakkeen ja maksamalla 10.000 euron suuruisen varausmaksun. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa, tai jos tontti vuokrataan, hyvitetään varausmaksu ensimmäisen vuoden vuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta.

Allekirjoitettu ja skannattu varauslomake palautetaan sähköisesti osoitteeseen: asuntotontit@vantaa.fi. Varausmaksun voi maksaa tilisiirrolla sähköpostitse saatavien ohjeiden mukaisesti.

Tontin varaajan tulee kaupungin arvion perusteella olla hyvämaineinen, ja sillä tulee olla käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin. Varaajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Edellä mainittujen kriteerien täyttyminen tehdään kaupungin arvioinnin perusteella.

Kaupunki pidättää oikeuden hylätä varauspyynnön tai pyytää siihen liittyviä selvityksiä. Mikäli kohteen luovutus tai rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin varauksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Mikäli tontin varaaja ei osta tai vuokraa 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 kauppa- tai vuokrahinnassa.

Mikäli tontinsaaja ei osta tai vuokraa Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille. Tonttivaraukselle annetaan vuosi aikaa, jonka aikana rakennusluvut tulee hakea tontille ja sen jälkeen tontti tulee ostaa tai vuokrata kaupungilta.

LISÄTIEDOT

Lisätietoa tontista:

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: 001908 Martinlaakso:

[Kaavakartta ja -määräykset](#)

[Kaavaselostus](#)

