



**TARJOUSKILPAILU AP-TONTEISTA  
OMISTUSASUNTOTUOTOON  
12.11.2025 – 31.1.2026**

# SISÄLLYSLUETTELO

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>TONTTIKILPAILUN KUVAUS.....</b>                 | <b>3</b>  |
| <b>KILPAILUTONTIT.....</b>                         | <b>4</b>  |
| Maaperä ja stabiliteetti.....                      | 6         |
| Kadun luiska.....                                  | 7         |
| <b>VAATIMUKSET JA VELVOITTEET .....</b>            | <b>7</b>  |
| Mahdollinen lisäkauppahinta .....                  | 8         |
| Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto .....         | 8         |
| Asuntojen huoneistojakauman sääntely.....          | 8         |
| Asuinrakennusten energialuokka .....               | 8         |
| Ympäristö ja vihertehokkuus.....                   | 8         |
| Autopaikat .....                                   | 9         |
| Kunnallistekniikka .....                           | 9         |
| Yhteisjärjestelyt ja rasitteet.....                | 9         |
| Asuntojen myyntiä koskeva velvoite .....           | 10        |
| Rakentamisvelvoite .....                           | 10        |
| <b>KILPAILUAIKA JA KILPAILUN PÄÄTTYMINEN .....</b> | <b>10</b> |
| Tontinsaajan valinta .....                         | 11        |
| Tontin varaaminen ja sopimuksenteko .....          | 11        |
| <b>LISÄTIETOA TONTTIKILPAILUSTA .....</b>          | <b>12</b> |

Julkaisija

Vantaan kaupunki

12.11.2025 (päivitetty 22.12.2025: Kadun luiska, s. 7)

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

Kansikuva: Vantaan kaupungin kuvapankki

# TONTTIKILPAILUN KUVAUS

Vantaan kaupunkitilalautakunta on päättänyt 17.9.2025 § 13 Hämevaaran kaupunginosassa sijaitsevien AP-tonttien 92-11-7-27 ja 92-11-7-28 kilpailuttamisesta. Tontit myydään tai vuokrataan kustakin tontista korkeimman tarjouksen (€/k-m<sup>2</sup>) tehneelle toimijalle. Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö.

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Tontit myydään tai vuokrataan perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Kilpailuun voivat osallistua rakennuttajat, joilla on kaupungin arvion mukaan riittävästi referenssejä vastaavista hankkeista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

Tarjouskilpailussa tonteille ei aseteta pohjahintaa. Mikäli tontti vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % tontin tarjoushinnasta. Tontit luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä. Tonteilla on asuinrakennusoikeutta yhteensä 2050 k-m<sup>2</sup>.

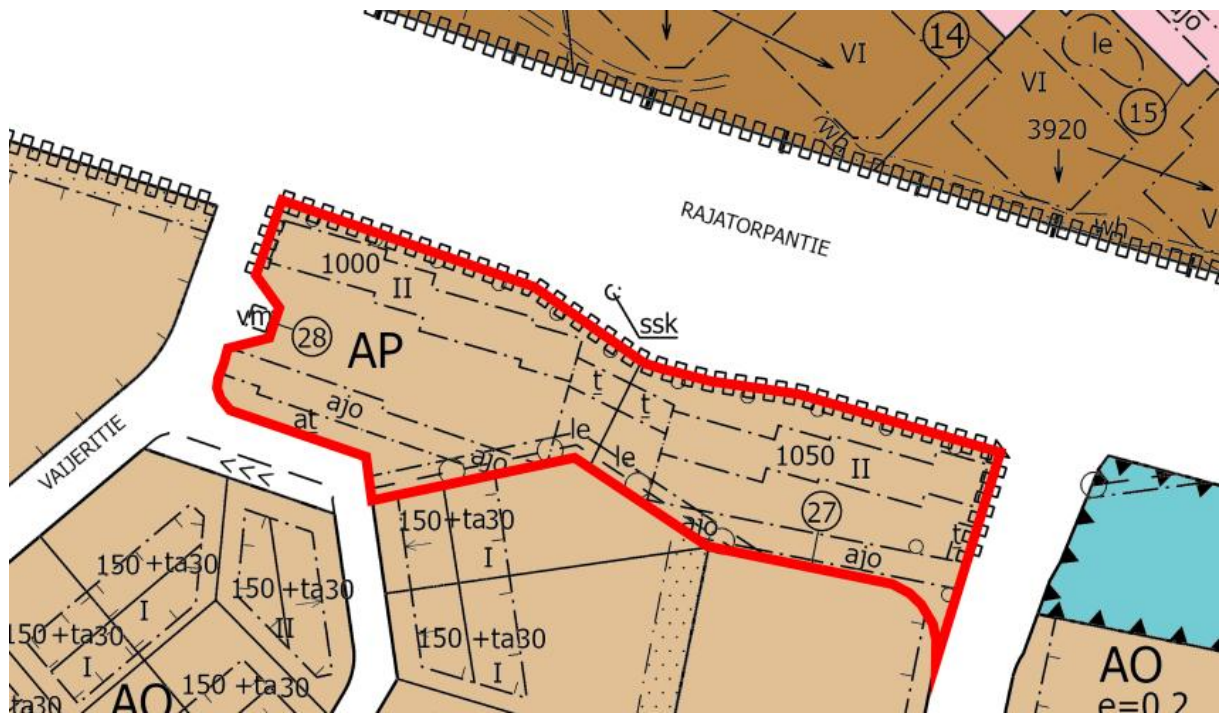
# KILPAILUTONTIT



Opaskartta

Tontit 92-11-7-27 ja 92-11-7-28 sijaitsevat Hämevaaran kaupunginosassa osoitteissa Viisaritie 36 ja Vaijeritie 2. Asemakaavassa tontit on osoitettu asuinpientalojen korttelialueiksi merkinnällä AP. Alla olevassa taulukossa on esitetty tonttien pinta-alat, asemakaavan mukaiset asuinrakennusoikeudet, suurin sallittu kerrosluku sekä tonttikohtainen varausmaksu.

| Tontti     | Pinta-ala,<br>m <sup>2</sup> | Rakennusoikeus,<br>k-m <sup>2</sup> | Suurin sallittu<br>kerrosluku | Varausmaksu, € |
|------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| 92-11-7-27 | 2 468                        | 1 050                               | II                            | 20 000         |
| 92-11-7-28 | 3 131                        | 1 000                               | II                            | 20 000         |



Asemakaavaote



Viistoilmaukuva etelästä, vuosi 2022



Kuva tonteista

## **Maaperä ja stabiliteetti**

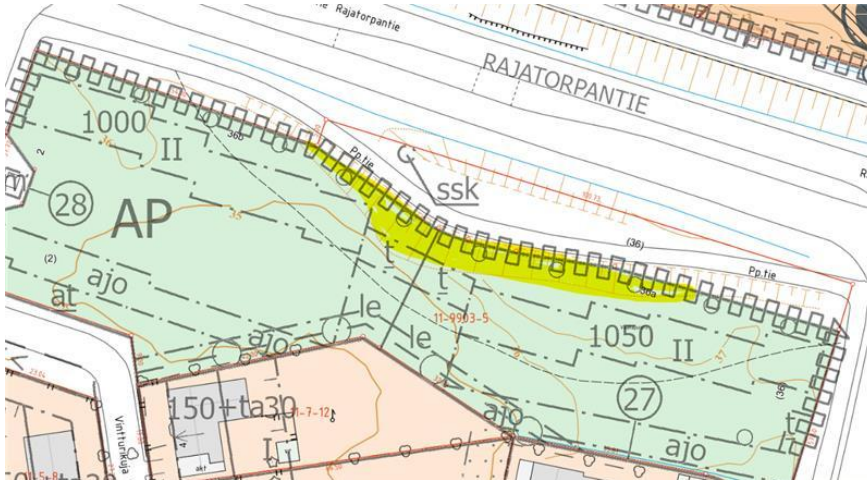
Tontinsaajan tulee tutustua kaupungin yleispiirteiseen maaperäkuvaukseen sekä tonttiin huolellisesti. Tontinsaaja vastaa ennen kaupantekoa alueella sijainneiden mahdollisten roskien tai läjitettyjen puhtaiden maa-ainesten poistamisesta kustannuksellaan.

Tonteille on tehty maaperän haitta-aineselvitys (pima-tutkimus). Selvityksen yhteenvedon ja johtopäätösten mukaan kohteessa ei havaittu haitta-aineita, jotka aiheuttaisivat toimenpidetarvetta. Haitta-aineisiin liittyville toimenpiteille ei kohteessa ole tarvetta. Kauppakirjaan tullaan kirjaamaan ehdot siitä, miten vastuut jakautuvat, mikäli kohteessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen.

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

## Kadun luiska

Kilpailutonttien pohjoisreunassa kevyen liikenteen väylän luiska ulottuu osittain tonttien puolelle. Luiskän likimääräinen sijainti tonteilla on esitetty alla olevassa kuvassa keltaisella.



Kaupungilla on ilman erillistä korvausta lupa sijoittaa tonteille kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät tilapäiset tai pysyvät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet. Kaupungilla on myös lupa kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön tonttien alueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Tontin saaja vastaa omalla kustannuksellaan em. luiskien mahdollisesta korvaamisesta rakenteellisella ratkaisulla esim. tukimuureilla.

Mahdollisen korvaavan rakenteen suunnittelussa on huomioitava mm. maanpaine, liikennekuormat kadulla, rakenteen perustaminen, lumitilat, suojaetäisyydet kiinteään esteeseen. Korvaavan rakenteen suunnitelmat on esitettävä kaupungille ennen niiden toteuttamiseen ryhtymistä. Korvaavat rakenteet jäävät tontin omistajan/haltijan omistukseen ja kunnossapitoon.

## VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun ohjelmaa sekä tontteja koskevia asemakaavamääräyksiä sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös saantokirjaan, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

## **Mahdollinen lisäkauppahinta**

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa/lisävuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää kauppahinnan/vuosivuokran perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontin ostaja 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.

## **Asuntojen huoneistojakauman sääntely**

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistojakaumaa koskevista ehdoista poiketaan. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan, ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

## **Asuinrakennusten energialuokka**

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

## **Ympäristö ja vihertehokkuus**

Kilpailutonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan.

Tontin ostaja toimittaa ennen tontin luovutuspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Olemassa olevia puita tulee säilyttää mahdollisimman paljon liito-oravien ekologisten reittien turvaamiseksi sekä rakentamisen hiilijalanjäljen minimoimiseksi. Tontilla jo sijaitsevia puita tulee korvata istutuksin vain, kun se on rakentamisen kannalta välttämätöntä.

## **Autopaikat**

Autopaikkoja on varattava jokaiselle asuntopihalle 1 ap / asunto ja tontin ajoyhteysalueelle vähintään 0,3 ap /asunto.

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**

Tonteille ei pääsääntöisesti ole rakennuttu kunnallistekniikan tonttiliittymiä. Tontinsaajan tulee omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot runkolinjoihin. Johtotiedot on tilattavissa **kaupungilta**.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n maakaapeleita kulkee paikoin tonttien puolella. Mikäli maakaapeleita on tarve siirtää katualueen puolelle, vastaa tontinostaja tästä kustannuksellaan. 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.

Rajatorpantien kevyen liikenteen raitin luiska menee kilpailutonttien puolelle tontin pohjoisreunassa. Kadun stabiliteettia ei saa heikentää tonttien rakentamisen myötä.

## **Yhteisjärjestelyt ja rasitteet**

Korttelin leikki- ja oleskelualue tulee järjestää koko AP-korttelialuetta varten.

Tonttien saajat vastaavat yhteistä pihaa ja muita mahdollisia yhteisiä toimintoja vaativan yhteisjärjestely-/rasitesopimuksen laatimisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Sikäli kun kaupunki on yhteisjärjestelyistä/rasitteista sovittaessa

osapuolena olevan tontin omistaja, tulee yhteisjärjestelylle/rasitteelle saada kaupungin hyväksyntä. Kaupunki ei kuitenkaan vastaa mistään näistä aiheutuvista kustannuksista, vaan yhteisjärjestely-/rasitesopimuksella sovittavien asioiden rakentamis- ja ylläpitokustannuksista vastaavat tonttien tulevat omistajat.

## **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 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.

## **KILPAILUAIKA JA KILPAILUN PÄÄTTYMINEN**

Ostotarjous tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen: [asuntotontit@vantaa.fi](mailto:asuntotontit@vantaa.fi). Sähköpostin otsikkokenttään tulee kirjoittaa: "Tarjouskilpailu tontista [tonttinumero], vuosi 2026".

**Ostotarjouksen tulee olla perillä kaupungin sähköpostijärjestelmässä viimeistään 31.1.2026 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 kunkin tontin osalta 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. 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 luovutus päätös ei tule lainvoimaiseksi taikka jos tonttia ei luovuteta tarjoajalle tarjoajasta johtuvasta syystä. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltei 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 sopimuksenteko**

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kaupunki tekee tonttivarauksen ja kilpailun voittajalta peritään varausmaksu, joka on esitetty Kilpailutontit-kohdassa olevassa taulukossa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa tai vuokrattaessa ensimmäisen vuoden vuosivuokrassa.

Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontit 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 lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

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.

## **LISÄTIETOA TONTTIKILPAILUSTA**

Lisätietoa kilpailuun osallistumisesta:  
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, [lauri.tolli@vantaa.fi](mailto:lauri.tolli@vantaa.fi)  
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, [hilma.ruoho@vantaa.fi](mailto:hilma.ruoho@vantaa.fi)

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

**Sijainti kartalla**

Asemakaava: 002398 Vaakapuisto:

**Kaavakartta ja -määräykset**

**Kaavaselostus**

