



Kuninkaanmäestä tonttien 97008/6, 7 ja 8 varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK

VD/7825/10.00.02.00/2025

AK/HR/LT

Esitetään Kuninkaanmäestä tonttien 97008/6, 7 ja 8 varaamista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Rakennus Oy:lle. Tontit varataan suoravarauksella, jonka perusteluna on vähähiilinen ja ekologinen rakentaminen sekä aikaisempi suoravaraus, jonka pohjalta tonteille on myönnetty poikkeamislupa.

Kaupunki on neuvotellut T2H Rakennus Oy:n kanssa tonttien 97008 tontit 6, 7 ja 8 toteutuksesta vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Kaupunki on myös neuvotellut kyseisten tonttien toteuttamisesta useiden muiden toimijoiden kanssa tuloksetta. Useat toimijat kokivat voimassa olevan asemakaavan haasteelliseksi.

T2H Rakennus Oy on esittänyt kaupungille alustavan suunnitelman, jossa korttelin 97008 tontit 6, 7 ja 8 toteutettaisiin vähähiilisenä pientaloalueena. T2H:n tavoitteena on toteuttaa tonteille energiatehokas pientalokorttelialue, jossa painotetaan kohtuuhintaisia perheasuntoja. T2H:n esitys tukee myös kaupungin tavoitteita, koska Vantaa pyrkii omilla toimenpiteillään hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. T2H:n suunnitelma vaatii todennäköisesti asemakaavamuutoksen, jonka vuoksi T2H:lle annetaan ensiksi tontteihin suunnitteluvaraus ja mahdollisen asemakaavoituksen edetessä tehdään tonttivarauspäätökset. T2H:n suunnitelmissa on toteuttaa alue viitenä eri hankkeena. Tämän takia on tarkoituksenmukaista porrastaa tulevien tonttien varausaikoja tonttivarauspäätöksessä.

Tällä hetkellä tonttien 97008/6, 7 ja 8 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 5850 k-m² ja tonttien kaavamerkintä voimassa olevassa asemakaavassa on A (asuinrakennusten korttelialue).

Tontit tullaan myymään käypään hintaan. Tonttien hinnat tarkistetaan varaus- ja myyntipäätöstä tehdessä vastaamaan käypää hintaa.

Tulevien tonttivarauksien yhteydessä peritään varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Nyt annettavalta suunnitteluvarauksen ajalta ei peritä tonttivarausmaksua.

Suunnitteluvarauksen ehdot ovat seuraavat:

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto sekä huoneistotyyppijakauma

- tonteille rakennetaan omistusasuntoja kuluttaja-asiakkaille (osto-oikeus 1 asunto/kuluttaja-asiakas)
- perheasuntojen osuus (3 h+kk tai suuremmat) vähintään 70%
- 4h+kk tai suurempien asuntojen osuus vähintään 30%
- ei yksiöitä

Vähähiilisyyteen ja ekologisuuteen tähtäävät toimenpiteet

- rakennusten energiatehokkuusluokka vähintään B
- elinkaaren aikaisen hiililaskennan toteuttaminen erikseen sovitulla laskentatavalla



- viherkertoimen huomioiminen ja viherkattojen toteuttaminen vähintään varastoihin ja autokatoksiin
- pienviljelyn mahdollistaminen tontilla
- autopaikkojen toteuttaminen sähköautovalmiuteen ja sähköautopaikkojen toteuttaminen
- mahdollisuus yhteiskäyttöautoon selvitetään
- energiatehokas lämmitysmuoto (esim. maalämpö tai kaukolämpö)
- aurinkokeräimien hyödyntäminen rakennusten katoilla
- jätteiden helppo kierrättäminen kiinteistöllä (sis. biojätteen kompostointimahdollisuus kiinteistöllä)

Muut

- asukkaiden yhteiskäyttötila (sauna ja asukastila)
- vähähiilisyyden ja ekologisuuden seuranta kohteen toteuttamisen jälkeen erikseen sovittavin ehdoin

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) ei kilpailuteta Kuninkaanmäen tonttien 97008/6, 7 ja 8 toteuttajaa
- b) annetaan T2H Rakennus Oy:lle suunnitteluvaraus tontteihin 97008/6, 7 ja 8 30.9.2021 asti
- c) tonteille on toteutettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja
- d) tehdään erilliset tonttivaraus- ja myyntipäätökset poikkeamispäätösten tai asemakaavoituksen etenemisen myötä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunki on antanut vuonna 2019 suunnitteluvarauksen T2H Rakennus Oy:lle Kuninkaanmäen tonteille 97008/6, 7 ja 8. Suunnitteluvaraus on annettu suoravarauksena vähähiilisen ja ekologisen rakentamisen edistämiseksi. Vuonna 2019 annetun suunnitteluvarauksen ajatuksena on ollut, että tonttien toteuttamiskelpoisuus varmistetaan mahdollisella asemakaavamuutoksella.

T2H Rakennus Oy on aloittanut tonttien suunnittelun vuonna 2019 ja suunnittelua on viety aktiivisesti eteenpäin. Suunnitelmaa on kaavoituksen vaatimuksien mukaisesti päivitetty useasti, ja asian edistämiseksi ripeämmin on keväällä 2023 sovittu edettävän poikkeamislupahakemuksella. Hakemus on jätetty elokuussa 2023, ja poikkeamislupa on saatu lokakuussa 2025. Prosessi on viivästynyt T2H Rakennus Oy:stä johtumattomista syistä, ja on vienyt tavanomaista enemmän aikaa ja resursseja.



Suunnittelu on tarkentavien pyyntöjen vuoksi jouduttu viemään tavanomaista pidemmälle, käytännössä lähes lupakuvatasoiseksi koko alueelta jo vuonna 2023.

Kaavoituksen toiveesta rakennuksia on poistettu suunnitelmista, ja niitä on sijoitettu väljemmin. Tästä syystä, sekä alueen merkittävät korkeuserot huomioiden, kaikkea asemakaavan mukaista rakennusoikeutta, 5850 k-m², ei pystytä luontevasti käyttämään, vaan sitä käytetään korkeintaan 4000–4400 k-m². Kokonaisuudesta muodostuu täten hyvin harkittu, ympäristön huomioon ottava ja riittävän väljä sekä erityisesti korkeusasemaltaan haastavaan ympäristöön hyvin sopiva ja viihtyisä asuinalue.

Ehdollinen poikkeamislupa on saanut lainvoiman 20.11.2025. Poikkeaminen koskee rakennusalojen ylitystä, talousrakennusten, autopaikkojen ja jätehuollon sijoittelua, luiskien jyrkkyyttä, puujulkisivua sekä rakennusten värimaailmaa. Poikkeamisluvan ehtona on mm. se, että rakentaminen toteutetaan päivätyn poikkeamislistauksen, tontinkäyttösuunnitelman ja asemapiirroksen periaatteiden mukaisesti. Poikkeamisilla mahdollistetaan hakijan konseptin mukainen ratkaisu, jossa maastonmuodot ja ympäristö on huomioitu. Asemakaavoitus on ohjannut suunnittelua. Poikkeamisen erityisenä syynä on asuntotuotannon edistäminen.

Poikkeamisluvan mukaan nykyiset tontit 6, 7 ja 8 muutetaan tonttijaon muutoksella neljäksi tontiksi. Tonteille rakennetaan suunnitelmien mukaan 63 asuntoa (4 400 k-m²) erillis-, pari- ja rivitaloihin. Lisäksi rakennetaan 3 talousrakennusta sekä autokatoksia.

Tonttien alkuperäinen suunnitteluvaraus on mennyt umpeen 30.9.2021. Koska poikkeamisen käsittely on kestänyt poikkeuksellisen pitkään, esitetään tonttien 97008/6, 7 ja 8 suunnitteluvarauksen myöntämistä uudelleen T2H Rakennus Oy:lle suoravarauksena. Ensimmäisenä luovutettavan tontin varausajan esitetään umputuvan 31.12.2026 ja seuraavana luovutettavien vuoden välein. Koska alkuperäisen suoravarauksen perustelut ovat osittain vanhentuneet kaupungin ympäristövaatimusten tiukentuessa, esitetään suoravaraukselle seuraavat päivitetyt perustelut, jotka toimivat samalla tontinluovutuksen ehtoina:

- Kohde toteutetaan A-energialuokassa ja maalämmöllä, puurakenteisena ja korkealaatuisena.
- Asuinrakennusten hiilijalanjälki on korkeintaan 14 kg CO₂e/m²/a, kun 1.1.2026 voimaa tulevan asetuksen uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista mukainen raja-arvo on 16 kg CO₂e/m²/a. Hiilijalanjälki lasketaan ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmällä. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutuminen tulee osoittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle.
- Vihertehokkuus hankkeella on 1,4, ja siten huomattavasti asemakaavan vaatimusta 1,0 parempi.
- Tontille toteutetaan valmiita sähköauton latauspisteitä vähintään 25 % autopaikoista.
- Tontilla louhittavaa kiviainesta tullaan käyttämään tontin maanrakennuksessa ja kivikoreissa.
- Tontilla tullaan säilyttämään alueelle ominaisia luonnonmukaisia ja avo-kallioisia alueita.
- Tontilla mahdollistetaan pienviljely.
- Korkeintaan 30 % kaikista asunnoista saa olla kaksioita ja vähintään 30 % kaikista asunnoista tulee olla neliöitä tai suurempia perheasuntoja.
- Alueelle toteutetaan asukkaiden yhteiskäyttötila jossa on mm. sauna.

Suoravarauksen perusteluiden lisäksi tonttien varaukselle asetetaan seuraavia ehtoja.

Tonttien myyntihinta ja luovutusaikataulu

Tontit myydään käypään hintaan. Kaupunki pidättää oikeuden tarkistaa tonttien myyntihinnan vastaamaan käyvän hinnan tasoa kunkin tontin myyntipäätöksen ajankohtana. Tonttien myyntihinnan



laskemisessa käytetään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 5850 k-m² sijaan poikkeuksellisesti toteutettavan rakennusoikeuden määrää, arviolta 4400 k-m². Perusteluna tälle on se, että rakennusten poistaminen suunnitelmista ja sijoittelun väljentäminen on tehty kaupungin toiveesta, minkä vuoksi alueen merkittävät korkeuserot huomioiden kaikkea rakennusoikeutta ei voida hyödyntää luontevasti.

Ensimmäisen tontin yksikköhinta on 606 €/k-m² ja kaupat ensimmäisen tontin osalta on tehtävä viimeistään kolmen kuukauden sisällä sen suunnitteluvarauksen päätyttyä 31.12.2026. Myyntipäätös tehdään erikseen, kun tontin rakentamislupa on myönnetty.

Seuraavien tonttien varausaika päättyy vuoden välein ensimmäisen tontin varauksen päättymisestä, eli 31.12.2027, 31.12.2028 ja 31.12.2029. Seuraavien tonttien kaupat on tehtävä viimeistään kolmen kuukauden sisällä kyseisen tontin suunnitteluvarauksen päätyttyä ja myyntipäätös tehdään erikseen.

Tontin saaja

Tontti myydään joko perustettavalle asunto-osakeyhtiölle tai tonttirahastolle. Mikäli tontti myydään tonttirahastolle, tulee asukkaalla olla mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa. Lisäksi edellytyksenä on, että kaupunki hyväksyy valitun tonttirahaston sekä tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön välisen maanvuokrasopimuksen.

Kaupunginvaltuuston 10.10.2022 hyväksymien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan tontti luovutetaan suoraan tontin loppukäyttäjälle. Tontinluovutusehtojen poikkeaminen maa- ja asuntopoliittisista linjauksista on perusteltua tonttien toteutumisedellytysten edistämiseksi. Tällä järjestelyllä pyritään vastaamaan vallitsevaan markkinatilanteeseen ja heikkoon kysyntään.

Varausmaksu

Tonttien varausmaksu on yhteensä 60 000 euroa, 15 000 euroa/tontti, tontteja ollessa yhteensä 4 kpl. Koko varausmaksu 60 000 euroa maksetaan heti ja se hyvitetään 15 000 euron osissa kunkin tontin kauppahinnassa. 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.

Lisäkauppahinta

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän. Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin kauppakirjaan 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.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Korkeintaan 30 % kaikista asunnoista saa olla kaksioita ja vähintään 30 % kaikista asunnoista tulee olla neliöitä tai suurempia perheasuntoja. Vaadittu huoneistotyyppijakauma tulee toteuttaa yhtiöittäin. Mikäli ensimmäisiin yhtiöihin on toteutettu vaadittua enemmän perheasuntoja ja vähemmän kaksioita, voi viimeisenä toteutettavien yhtiöiden huoneistotyyppijakauma mahdollisesti poiketa vaaditusta, kuitenkin niin että vaadittu huoneistotyyppijakauma toteutuu kaikkien yhtiöiden osalta kokonaisuutena.



Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Tontinsaajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevista sääntelyn ehdoista poiketaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. **Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33 kohdan** mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 10.12.2025 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) ei kilpailuteta Kuninkaanmäen tonttien 97008/6, 7 ja 8 toteuttajaa,
- b) annetaan T2H Rakennus Oy:lle suunnitteluvaraus tontteihin 97008/6, 7 ja 8 siten, että uuden tonttijaon mukaisen ensimmäisenä luovutettavan tontin varaus on voimassa 31.12.2026 asti, seuraavana luovutettavan tontin varaus 31.12.2027, kolmantena 31.12.2028 ja neljäntenä 31.12.2029 asti,
- c) tonttien kaupat tulee tehdä kolmen kuukauden sisällä kunkin tontin varauksen päätyttyä ja myyntipäätökset tonteista tehdä erikseen,
- d) mikäli ensimmäistä tonttia ei ole ostettu 31.3.2027 mennessä, kaikkien tonttien suunnitteluvaraus raukeaa, ja
- e) tonteille on toteutettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tonteista 97008/6, 7 ja 8 suunnitteluvaraus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)