

Yhteistyösopimus, Piippilakin asemakaavamuutosalue

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "**Kaupunki**")

T2H Pientalot Oy (Y-tunnus: 3367287-4)

Vantaankoskentie 14

01670 Vantaa

(jäljempänä "**Rakennuttaja**")

(Sopimuksen osapuolet jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**")

1. Sopimusalue

Sopimusalue sijoittuu Vantaan Havukosken kaupunginosassa Kaupungin omistaman noin 75 264 m² suuruisen tilan 92-415-1-586 Maisemapelto alueelle (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalueen sijainti on esitetty ohjeellisesti liitekartassa 1.

Sopimusalueella on voimassa Piippilakki-niminen asemakaava (nro 741700), jossa alue on osoitettu asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä AKR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä AR, puistoalueeksi merkinnällä VP, suojaviheralueeksi merkinnällä EV sekä katualueeksi.

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimusalueella vireillä olevan Piippilakki-nimiseen asemakaavamuutokseen (nro 002545) liittyvästä kumppanuuskaavoituksesta, Rakennuttajalle annettavasta suunnitteluvarauksesta sekä tulevien tontinluovutusten periaatteista.

Osapuolten tavoitteena on kehittää ja asemakaavoittaa sopimusalueelle matala ja tiivis yhtiömuotoinen asuinpientaloalue, toteuttaen Kaupungin strategian tavoitetta monipuolisesta asuntotarjonnasta. Sopimusalueelle on tavoitteena osoittaa Rakennuttajalle luovutettavia tontteja asuinrakentamiseen noin 1,7 ha ja 6 000 k-m². Rakennusoikeuden määrä sekä alueiden ulottuvuudet ovat tavoitteellisia, ja tarkentuvat vasta kaavoitustyön edetessä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaavamuutoksella on tavoitteena saada Sopimusalueelle myös erillispientalontteja, joita ei luovuteta Rakennuttajalle. Sopimusalueen laajan rajaamisen tarkoituksena on mahdollistaa erilaiset vaihtoehdot kaavoitustyölle.

3. Kumppanuuskaavoitus

Suunnittelun lähtökohdat

Alueella on voimassa Vantaan yleiskaava 2020. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Yleiskaava sai lainvoiman 11.1.2023. Alue on siinä osoitettu asuinalueeksi (A). Merkinnän mukaisesti alue varataan monipuoliseen asumiseen.

Alueella kulkee virkistysalueyhteys. Alue rajoittuu yleiskaavan mukaisiin liikenneyhteyksiin. Sen eteläpuolella sijaitsee maatalousvaltainen alue, joka on arvokasta kulttuuriympäristöä sekä yleiskaavan oikeusvaikutteisen liitekartan mukaan maisemakuvallisesti erityisen arvokasta kyläaluetta.

Kaavoitusyhteistyön tavoitteet sekä Rakennuttajan velvollisuudet kaavoitusyhteistyössä

Osapuolten tavoitteena on edistää Sopimusalueen asemakaavamuutoksen laatimista. Rakennuttaja sitoutuu hankkimaan tarvittavat resurssit kaavoitusyhteistyötä varten. Rakennuttaja sitoutuu teettämään tai hankkimaan kaavan laatimiseen vaadittavat selvitykset ja kaavan laatimisen yhteydessä esiin tulleet tarpeelliset selvitykset, kuten ympäristö- ja liikennevaikutukset, vihertehokkuuslaskelma, hulevesiselvitys ja hiilineutraaliusselvitys. Tämä lista ei ole tyhjentävä. Kaupunki teettää kustannuksellaan meluselvityksen.

Rakennuttaja laatii Kaupungin ohjauksessa kaavaan liittyvät riittävät suunnitelmat ja havainnepiirrokset *Tavoitteet Piippilakin kumppanuuskaavoitukselle* -nimisessä liiteasiakirjassa 2 mainittujen ohjeiden mukaisesti. Vaikutusten arviointi on osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia tehdään kaavoituksen eri vaiheissa.

Osapuolet järjestävät suunnittelukokouksia kaavoitustyön edistämiseksi. Rakennuttaja on velvollinen toimittamaan Kaupungin pyytämiä materiaaleja Kaupungin käyttöön suunnittelukokouksissa määrätyissä aikatauluissa. Mikäli Rakennuttaja ei toimita edellytetyjä materiaaleja määräaikoihin mennessä, on Kaupungilla oikeus yksipuolisesti purkaa tämä sopimus.

Kaupungilla on oikeus käyttää sekä julkaista Rakennuttajan kaavoitustyön tueksi toimittamia suunnitelmia.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta edistettävä asemakaavamuutosprosessi ei välttämättä johda asemakaavamuutoksen hyväksymiseen. Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä toiselleen korvausvaatimuksia sillä perusteella, että vireillä oleva kaavoitusprosessi ei johda asemakaavan muutoksen hyväksymiseen.

Kaupunki ei korvaa Rakennuttajalle aiheutuneita kustannuksia, joita on syntynyt kaavoitusyhteistyöstä.

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Sopimusalue kattaa myös alueita, joille tavoitellaan omatoimirakentajille luovutettavia erillispientalotontteja. Ratkaisu näiden tonttien osalta tulee esittää korttelitasolla osana kokonaisuutta.

4. Suunnitteluvaraus luovutettaviin tontteihin

Kaupunki antaa tällä sopimuksella Rakennuttajalle varauksen Sopimusalueella sijaitseviin yhtiömuotoisiin asuinpientalotontteihin suunnittelua ja rakentamisluvan hakemista varten. Varauksen vahvistuminen edellyttää varausmaksun maksamisen. Varauksen päätyminen sidotaan kunnallistekniikan valmistumisen ajankohtaan varauksen alaisen tontin osuudelta. Varaus ja myöhemmät tontinluovutukset voidaan porrastaa kolmeen, tai riippuen tulevasta asemakaavasta, muulla tavoin tarkoituksenmukaisiin osiin. Harkinnan varausten ja luovutusten jaksottamisesta tekee Kaupunki.

Porrastus jaksotetaan siten, että ensimmäisen tontin, korttelin tai muun luovutettavan kokonaisuuden varaus päättyy vuoden kuluttua kunnallistekniikan valmistumisesta kyseiselle tontille; toisen tontin, korttelin tai muun luovutettavan kokonaisuuden varaus päättyy vuoden kuluttua edellä mainitusta hetkestä ja kolmannen tontin, korttelin tai muun luovutettavan kokonaisuuden varaus päättyy kahden vuoden kuluttua edellä mainitusta hetkestä. Varaus ei kuitenkaan raukea, mikäli tontilla ei ole valmis kunnallistekniikka. Kunnallistekniikan katsotaan olevan valmis, kun tontille on olemassa ajoyhteys sekä valmiiksi rakennettu vesihuolto. Mikäli tontit luovutetaan tätä useammassa osassa, sovelletaan tätä varausten aikatauluperiaatetta muiden tonttien osalta.

Tonttien varausten jaksottamisen, luovutusten jaksottamisen sekä luovutusjärjestyksen päättää Kaupunki.

Osapuolet tekevät tonttivarauksen ollessa voimassa kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen tontin luovuttamisesta.

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että tämä sopimus ei ole luovutusta koskeva esisopimus, eikä siten sido osapuolia myymään, ostamaan tai vuokraamaan tonttia. Kaupunki ei vastaa kumppanille mahdollisesti syntyvistä vahingoista tai koituneista kustannuksista, mikäli kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla luovuttamatta tonttia kumppanista johtuvasta syystä tai päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli Rakennuttaja ei osta tai vuokraa tontteja määräajassa, varaus raukeaa ja Rakennuttajan suorittama varausmaksu jää Kaupungille. Tällöin Kaupungilla on oikeus luovuttaa tontit kolmannelle osapuolelle. Kaupunki ei korvaa Rakennuttajalle aiheutuneita kustannuksia, joita on syntynyt kaavoitusyhteistyöstä.

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että suunnitteluvaraus ei koske sopimusalueelle mahdollisesti asemakaavamuutoksessa osoitettavia erillispientalotontteja.

Varausmaksu

Suunnitteluvarausten vahvistamiseksi Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan tonteista varausmaksun, yht. 90 000 €. Varausmaksut porrastetaan siten, että Rakennuttaja suorittaa maksun ensimmäisen erän kunnallistekniikan valmistuttua ensimmäisen luovutettavan tontin osalta, maksun toisen erän yhden vuoden kuluttua edellä mainitusta hetkestä, ja kolmannen

erän kahden vuoden kuluttua edellä mainitusta hetkestä. Varausmaksun perimisen edellytyksenä kuitenkin on, että kyseisen tontin osalta kunnallistekniikka on valmis.

Varausmaksu hyvitetään tontinluovutuksen yhteydessä. Varausmaksu suoritetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehtona 14 pv netto). Maksuerien suuruudet ja maksuaikataulut on esitetty alla olevassa taulukossa.

	Suuruus	Maksuaika	Hyvityksen ajankohta
1. erä	30 000,00 €	Kunnallistekniikka valmis 1. tontin osalta	1. kortteli luovutettu
2. erä	30 000,00 €	1 vuosi kunnallistekniikan valmistumisesta 1. tontin osalta	2. kortteli luovutettu
3. erä	30 000,00 €	2 vuotta kunnallistekniikan valmistumisesta 1. tontin osalta	Viimeinen kortteli luovutettu

Tontinluovutusten mahdollinen jakaminen useampaan kuin kolmeen osaan ei vaikuta maksuerätaulukon mukaisiin eräpäiviin tai maksuerien suuruuksiin. Tällöin kolmannen maksuerän suorittaminen vahvistaa jäljellä olevien tonttien varaukset. Mikäli Rakennuttaja ei suorita edellä mainittuja maksuja määräaikoihin mennessä, ei tonttivaraus astu voimaan ja mahdollinen olemassa oleva varaus raukeaa. Tällöin Kaupungilla on oikeus luovuttaa tontit kolmannelle osapuolelle. Tällöin mahdollisia aiemmin maksettuja varausmaksueriä ei palauteta eikä Rakennuttajalle koituneita suunnittelukustannuksia korvata.

Tontin hinta

Tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla luovutushetkellä olevaan käypään hintaan. Tontti voidaan myydä joko perustettavalle asunto-osakeyhtiölle tai tonttirahastolle. Mikäli tontti myydään tonttirahastolle, tulee asukkaalla olla mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa. Lisäksi edellytyksenä on, että kaupunki hyväksyy tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön välisen maanvuokrasopimuksen.

Alueen asuinpientalojen käypä tonttihinta on 580 €/k-m². Tulevat asemakaavamääräykset voivat vaikuttaa lopulliseen hintatasoon.

Tontin myyntihinta ei kuitenkaan ole korkeampi kuin mainittuun yksikköhintaan tehdyn pääkaupunkiseudun uusien osakeasuntojen hintaindeksikorotuksen mukainen hinta. Kyseessä on Tilastokeskuksen indeksi 12fv (2015=100). Indeksikorotus määritetään siten, että perusindeksinä on tämän sopimuksen allekirjoittamisen ajankohdan (vuosineljännes) indeksin pisteluku, ja tarkistusindeksinä luovutuspäätöksen ajankohdan (edellinen vuosineljännes) pisteluku.

Mikäli tontti vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % sen myyntihinnasta.

5. Kunnallistekniikan rakentaminen

Kaupunki rakentaa kaavamuutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan kaupunkitilalautakunnan hyväksymän investointiohjelman mukaisessa aikataulussa. Kaupunki huolehtii yhdessä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta. Päättävä aikataulu ei ole Kaupunkia sitova.

Tonteille ei rakenneta kadun rakentamisen yhteydessä kunnallistekniikan tonttiliittymiä. Rakennuttajan tulee omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot runkolinjoihin sekä liittämään tontit vesihuoltoverkostoon sekä sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Rakennuttajan on selvitettävä ja huomioitava tontin alueella olevat johdot. Mikäli johtoja on siirrettävä, niin rakennuttaja sitoutuu kustannuksellaan siirtämään ne. Kaupunki ei korvaa tästä mahdollisesti aiheutuvia kuluja.

6. Tontinluovutuksessa sovittavat vaatimukset ja velvoitteet

Rakennuttaja sitoutuu noudattamaan neuvottelumenettelyn osallistumispyyntöä, tätä yhteistyösopimusta sekä tontteja koskevia asemakaavamääräyksiä tai viranomaisen antamia määräyksiä sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan tai maanvuokrasopimukseen, 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. Rakennuttaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto

Tonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Pientaloasuntojen huoneistotyyppijakauman sääntely

Huoneistotyyppijakauma tarkentuu suunnittelutyön edetessä. Tavoiteltavaa huoneistotyyppijakaumaa voidaan tarkentaa suunnittelutyön yhteydessä. Tavoitteeksi asetetaan, että vähintään noin 80 % asunnoista tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja ja korkeintaan noin 20 % asunnoista saa olla kaksioita. Suhdelukua tarkastellaan tonttikohtaisesti. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kaupungin edellyttämät huoneistotyyppijakaumat kirjataan myöhemmin tehtäviin kauppakirjoihin tai maanvuokrasopimuksiin. Tällöin tontin ostaja tai vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistojakaumaa koskevista ehdoista poiketaan. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Asuinrakennusten energialuokka

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

Ympäristö ja vihertehokkuus

Ellei asemakaavassa toisin määrätä, tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan. Rakennuttaja toimittaa ennen tontin luovutuspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

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. Rakennuttaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Rakentamisvelvoite

Rakennuttaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia. Tontin saaja sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia edelleen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä.

7. Muut ehdot

Mikäli Rakennuttaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, on Kaupungilla oikeus purkaa sopimus ilman irtisanomisaikaa.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Sopimuksen voimaantulo, voimassaolo ja irtisanominen

Sopimus tulee voimaan heti, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.3.2034 saakka. Kuitenkin mikäli 31.3.2030 mennessä asemakaavamuutos ei ole tullut voimaan, raukeaa sopimus.

Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta toisilleen minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Liitteet

1. Liitekartta
2. Tavoitteet Piippilakin kumppanuuskaavotukselle

Allekirjoitukset

Vantaalla pvm

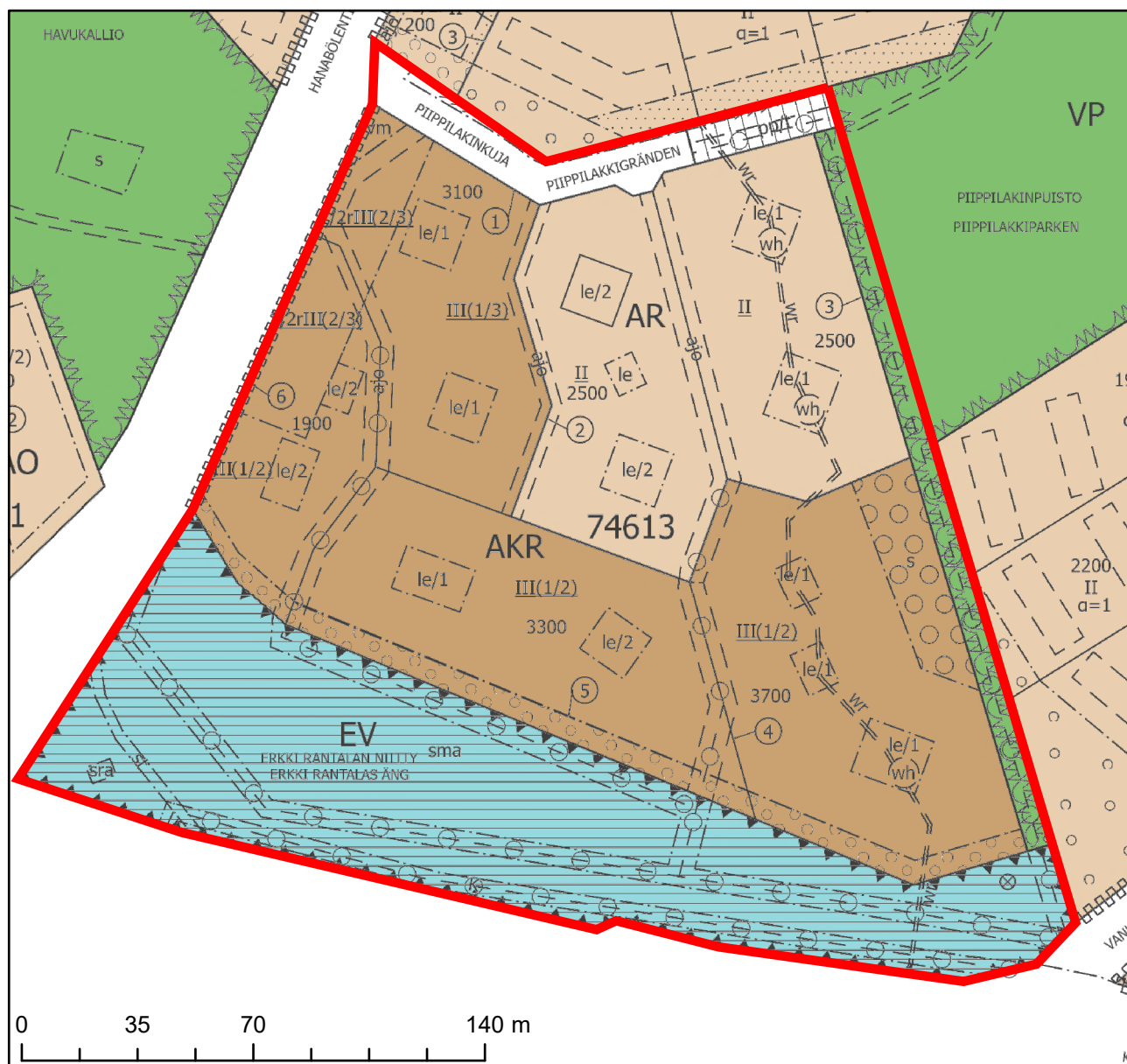
Vantaan kaupunki

T2H Pientalot Oy

LIITEKARTTA YHTEISTYÖSOPIMUS Piippilakin asemakaavamuutosalue

74 HAVUKOSKI

Vantaan kaupunki ja T2H Pientalot Oy



TAVOITTEET PIIPPILAKIN KUMPPANUUSKAAVOITUKSELLE

KAUPUNKIRAKENNE JA -KUVA

- Taloyhtiömuotoiset korttelit muodostavat suojaisia pihapiirejä. Pihoiilla tulee olla asukkaiden kohtaamispaikkoja.
- Korttelitehokkuus AP-tonteilla on noin $e=0,3-0,35$
- Tutkitaan luonteva ja taloudellinen katuverkko alueelle jalankulkua ja pyöräilyä painottaen
- AO-korttelien aluerajaus ja katuyhteys niille esitetään korttelitasolla
- Arkkitehtuuri on lämminhenkistä
- Muodostetaan tiiviihköä, mutta vehreää katutilaa.
- Avataan asuntojen sisäänkäyntejä kadulle
- Pyritään vaihteleviin ja mahdollisesti kaareviin katunäkymiin
- Kokonaisuus on tunnistettava ja se nostaa ympäristön imagoa. Alueella on oma ”brändinsä”.

MAISEMA

- Huomioidaan alueen sijainti kulttuurimaiseman reunalla
 - o Rakentamisen rajautumiseen etelään ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tulee suunnittelussa kiinnittää huomiota esimerkiksi pehmentävin istutuksin.
 - o Muutkin maiseman ominaispiirteet, kuten maastonmuodot ovat suunnittelun lähtökohtana
 - o Arvopuiden säilyminen tulee huomioida
- Alueelta tulee aueta näkymiä maisemaan
- Noudatetaan Vantaan vihertehokkuusmenetelmää, linkki alla:
[Vihertehokkuus ja kasvikatot | Vantaan kaupunkitilaohje](#)
- Esitetään alustavat hulevesiratkaisut alueelle

LIIKENNE

- Suunnitellaan alueelle katuyhteys Hanabölentieltä
- Noudatetaan Vantaan pysäköinnin mitoitusohjetta (liitteenä)
- Esitetään luontevat pysäköinnin ratkaisut siten, että ne eivät hallitse kaupunkikuvaa
- Kadulla ajoradan leveys on 5,5 metriä
- Huomioidaan jalankulun yhteydet bussipysäkeille.

ASUMINEN

- Esitetään alustava huoneistojakauma. Alueelle tavoitellaan perheasuntopainotteista huoneistojakaumaa.

KUNNALLISTEKNIikka

- Vesihuollon ja kaukolämmön sekä maakaasun runkolinjat jäävät nykyisille paikoilleen. Runkolinjoihin tulee jättää viisi metriä etäisyyttä tontin reunasta.

VAADITUT ASIAKIRJAT

Suunnittelussa kokonaisidea on tärkeämpi kuin yksityiskohtien virheettömyys. Suunnitelmien taso on luonnosmainen ja viitteellinen.

Asemapiirros, liittyminen ympäristöön

1:1000 Asemapiirros

Piirroksista tulee käydä ilmi koko alueen rakennusmassojen kerrosala ja kerroslukumäärät sekä kaaviomainen pihasuunnitelma, huoltoreitit, sekä pysäköintipaikkojen sijainnit.

Vähintään kaksi 3d-havainnekuva

Alueleikkaus ja aluejulkisivu 1:1000



A



Pääosalle alueesta tutkitaan
yhtiömuotoista pientaloasumista.
Kortteleiden tulee koostua
erilaisista talotyypeistä.
Ohjeellinen tehokkuus on $e=0,3-0,35$

B



Alueesta varataan osa pienehköille
erillispientalotonteille tuomaan
monipuolisuutta alueen asutokantaan.
Tonttien ohjeellinen lukumäärä on
10-15 kappaletta ja pinta-ala noin 500 m².



Puustoinen yhteys alueen
pohjoisreunaan



Yleiskaavan
viheralueyhteys



Kävelyreitti alueen läpi,
viitteellinen



Tiemelu huomioitava
rakennusten massoittelussa

Kuvan A- ja B-aluejako on täysin viitteellinen ja korttelirakenne tutkitaan suunnittelun yhteydessä. Neuvottelumenettelyyn osallistuva voi antaa vaihtoehtoisen ratkaisun A- ja B-aluejaosta.

SUUNNITTELUPROSESSI

- Valitun toimijan kanssa laaditaan yhteistyösopimus, jossa asetetaan hankkeen tavoitteet, aikataulu sekä vastuut.
- Työ aloitetaan järjestämällä aloituspalaveri. Kokouksia pidetään tarpeen mukaan ja sovitaan suunnittelun jatkoaskeleet sekä vaaditut viitesuunnitelmat.
- Kaavoitustyön edetessä kehitetään suunnitelmia mm. pysäköinnin ja vihertehokkuuden osalta

VANTAAN KAUPUNGIN ANTAMAT LÄHTÖTIEDOT

Suunnittelua varten osallistujille toimitetaan pyynnöstä seuraavat lähtötiedot:

- Kantakartta ja kiinteistökartta (dwg)

- Johtokartat (dwg)
- Pysäköinnin mitoitusohje