



Kaavoituskumppanin valinta ja suunnitteluvaraus T2H Pientalot Oy:lle Piippilakin asemakaavamuutoksen alueella / AK

VD/5659/10.00.02.01/2025

AK/LT/HR

Esitetään kumppanuuskaavoitusta koskevan yhteistyösopimuksen hyväksymistä ja suunnitteluvarauksen antamista T2H Pientalot Oy:lle Piippilakin asemakaavamuutoksen alueella.

Havukosken kaupunginosassa on vireillä asemakaavamuutos 002545 *Piippilakki*. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 6.5.-5.6.2025. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu kaupungin omistama peltoalue, joka on Koivukylänväylän, Hanabörentien ja Piippilakinpuiston sekä pientalotonttien rajaama. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu yksityisen omistama kiinteistö sekä Hanabörentien katualuetta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,4 ha. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa muun muassa tiiviin ja matalan yhtiömuotoisen pientaloalueen rakentaminen. Tarkemmat tavoitteet ilmenevät OAS:sta.

Asemakaavamuutoksen laatimisessa on tarkoitus hyödyntää kaavoituskumppanin tekemiä suunnitelmia tontinluovutuksen edistämiseksi. Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö etsii ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanin, joka tekee kortteli- tai tonttikohtaiset viitesuunnitelmat, joita voidaan käyttää kaavoituksen tukena. Kumppanille annetaan kohteeseen suunnitteluvaraus tulevaa tontinluovutusta varten.

Kaupunki antaa kaikille rakennuttajille mahdollisuuden ilmoittautua neuvottelumenettelyyn. Kumppani valitaan kaupungin nettisivuilla julkaistun osallistumispyyntöön vastanneiden toimijoiden joukosta. Valinta tehdään osallistumisraadin tekemän kokonaisarvioinnin perusteella, jossa huomioidaan toimijan laatimat luonnokset kortteleista sekä toimijan uskottavuus markkinoilla ja kyky rakentaa tontit asetetussa aikataulussa. Valitun toimijan kanssa laaditaan yhteistyösopimus, jossa asetetaan hankkeen tavoitteet, aikataulu sekä vastuut. Kaupunki vastaa sopimusalueen osalta asemakaavan laatimisesta sekä siitä aiheutuvista kustannuksista, ja kumppani vastaa hankesuunnittelussa käyttämänsä konsultin kustannuksista. Kaupunki ohjaa ja johtaa kaavoitustyötä.

Kumppanille luovutettavien alueiden pinta-ala on noin 1,7 ha, ja tavoitteena on osoittaa sille rakennusoikeutta yhteensä noin 6 000 k-m². Luovutettavien alueiden ulottuvuudet, rakennusoikeuden määrä sekä asemakaavamääräykset tarkentuvat kaavoitustyön edetessä. Tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla käypään hintaan. Tällä hetkellä alueen asuinpienalojen tonttihinta on noin 580 €/k-m². Asemakaavamääräykset vaikuttavat lopulliseen hintatasoon.

Toimijalle annetaan alueelle vuoden kestävä suunnitteluvaraus, jonka alkamisaika sidotaan asemakaavan lainvoiman saamiseen. Varausmaksujen suorittamisesta sovitaan yhteistyösopimuksessa. Määräaikaisen suunnitteluvarauksen jälkeen tontit luovutetaan. Suunniteltaville tonteille tulee rakentaa vapaa-rahotteisia omistusasuntoja. Tontin luovutus on mahdollista tehdä porrastetusti vuoden jaksoissa. Mikäli toimija ei osta tai vuokraa tonttia sovituissa määräajassa, on kaupungilla oikeus luovuttaa tontti kolmannelle osapuolelle.

Kumppanin valinnasta, suunnitteluvarauksen antamisesta ja yhteistyösopimuksen hyväksymisestä tehdään erillinen päätös.



Kilpailutontti luovutetaan **kaupunginhallituksen 17.6.2024 § 28** päättämien tuottajamuotoisten asuntonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkilalautakunta 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 kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 33 mukaan kaupunkilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkilalautakunta 3.9.2025 § 6

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään järjestää esittelyosassa kuvatulla tavalla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely kumppanuuskaavoituksen käynnistämiseksi ja tonttien suunnitteluvarausten antamiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kiinteistöhallinta ja asuminen järjesti syksyllä 2025 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kaavoituskumppanin valitsemiseksi Piippilakin asemakaavamuuotosalueelle. Kaavamuutos on vireillä. Alueelle tavoitellaan tiivistä ja matalaa yhtiömuotoista pientaloasumista.

Kaupunki antoi kaikille rakennuttajille mahdollisuuden ilmoittautua mukaan neuvottelumenettelyyn, jonka tarkoituksena oli löytää sopiva kaavoituskumppani ehdokkaiden toimittamien luonnosten perusteella. Ilmoittautuminen neuvottelumenettelyyn oli avoinna 26.9.-19.10.2025. Määräaikaan mennessä neuvottelumenettelyyn ilmoittautui kaksi toimijaa. Ilmoittautumisen jälkeen toinen toimija vetäytyi hankkeesta. Luonnosten jättämisen määräaika oli 7.12.2025, johon mennessä yksi toimija, T2H Pientalot Oy, toimitti pyydetty luonnostasoiset suunnitelmat alueesta.

Poikkihallinnollisen arviointiryhmän, johon kuului asiantuntijoita asemakaavoituksesta ja Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksiköstä sekä kadunsuunnittelusta, arvioinnin mukaan suunnitelmat täyttävät suunnitelmille asetetut vaatimukset sekä tavoitteet pääosin. Arviointiryhmä katsoo, että luonnosten pohjalta kumppanuuskaavoitusta voidaan toimijan kanssa edistää kaupungin ohjauksessa vastaamaan paremmin kaupungin tavoitteita.

Kumppanuuskaavoituksen tarkoituksena on, että kumppani laatii kustannuksellaan tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset asemakaavamuuoksen laatimista varten, ja näiden pohjalta laaditaan asemakaava. Kumppanille annetaan suunnitteluvaraus kaavamuutoksen alaisiin yhtiömuotoisiin pientalotontteihin. Kaavamuutosalueelle tavoitellaan myös AO-tontteja omakotirakentamiseen. Suunnitteluvaraus ei koske näitä tontteja. Kyseessä ei ole palvelun hankkiminen, eikä kumppanuuskaavoitukseen liity hankintalain (1397/2016) mukaista hankintaa. Kumppanille ei makseta korvauksia viitesuunnitelmien laatimisesta.

T2H Pientalot Oy:n kanssa on neuvoteltu liitteenä oleva yhteistyösopimus. Sopimuksessa sovitaan osapuolten vastuista ja velvollisuuksista liittyen kaavoitusyhteistyöhön, kaavoituskumppanille annettavasta suunnitteluvarauksesta sekä tontinluovutuksen periaatteista. Asemakaavamuuotosalueen laajuus on noin 1,7 ha, ja sille tavoitellaan asuinpientalorakentamista korkeintaan noin 6 000 k-m². Suunnitteluvarausta



koskevan alueen laajuus, ulottuvuus ja rakennusoikeuden määrä tarkentuu asemakaavamuutoksen suunnittelun myötä.

Suunnitteluvaraus ja varausmaksu

Suunnitteluvarauksen ajankohta sidotaan alueen kunnallistekniikan valmistumiseen. Suunnitteluvaraus ensimmäisenä luovutettavasta tontista on voimassa vuoden kunnallistekniikan valmistumisesta. Muiden tonttien luovutus on mahdollista porrastaa vuoden välein, ja suunnitteluvaraukset ovat voimassa tätä vastaavan ajan. Suunnitteluvarausten vahvistamiseksi rakennuttaja maksaa yhteistyösopimuksessa esitetyn maksuerätaulukon mukaisesti kunnallistekniikan valmistuttua varausmaksut kolmessa 30 000 euron erässä, yhteensä 90 000 euroa. Varausmaksut hyvitetään tonttien kauppahinnoissa tai ensimmäisen vuoden vuokrissa. Mikäli rakennuttaja ei maksa varausmaksua, ei varaus astu voimaan.

Suunnitteluvarausaikana tehdään myynti- tai vuokrauspäätös varauksen alaisesta tontista.

Tonttien luovutus

Tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla luovutushetkellä olevaan käypään hintaan. Alueen asuinpientalojen käypä tonttihinna on tällä hetkellä 580 €/k-m². Tulevat asemakaavamääräykset voivat vaikuttaa lopulliseen hintatasoon.

Tonttien 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.

Tontit myydään joko perustettaville asunto-osakeyhtiöille tai tonttirahastolle. Mikäli tontti myydään tonttirahastolle, tulee asukkaalla olla mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa. Lisäksi edellytyksenä on, että kaupunki hyväksyy tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön välisen maanvuokrasopimuksen ehdot. Kaupunginvaltuuston 10.10.2022 hyväksymien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan tontti luovutetaan suoraan tontin loppukäyttäjälle. Luovutusehtojen poikkeaminen maa- ja asuntopoliittisista linjauksista on perusteltua tonttien myynnin edistämiseksi. Tonttien sijainti sekä tekninen toteutettavuus ovat haasteelliset, minkä vuoksi kilpailuehtoja muuttamalla voidaan edistää tonttien luovutusta. Tällä järjestelyllä pyritään vastaamaan vallitsevaan markkinatilanteeseen ja heikkoon kysyntään.

Mikäli tontti vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % sen myyntihinnasta. Vuokratessa tontti luovutetaan suoraan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

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 ja se tuodaan päätöksentekoon hyväksyttäväksi kunkin tontin luovutuspäätöksen 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.

Yhteistyösopimuksen mukaisesti kaavoituskumppani sitoutuu noudattamaan neuvottelumenettelyn osallistumispyyntöä, 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.

Kaavoitettavat tontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

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 kaupungin 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 11.2.2026 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- valita Piippilakki-nimisen asemakaavamuutoksen kaavoituskumppaniksi T2H Pientalot Oy
- hyväksyä liitteenä oleva yhteistyösopimus
- antaa kaavoituskumppanille suunnitteluvaraus kaavoitettaville yhtiömuotoisille pientalotonteille yhteistyösopimuksessa mainitulla tavalla
- oikeuttaa talous- ja hallintopalvelujen lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen sekä tehdä siihen tarvittaessa pieniä ja/tai teknisluonteisia täydennyksiä.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan jäsen Mikko Viilo esitti muun lautakunnan kannattamana, että Liitteen ”Tavoitteet Piippilakin kumppanuuskaavoitukselle”, kohta

”ASUMINEN

Esitetään alustava huoneistojakauma. Alueelle tavoitellaan perheasuntopainotteista huoneistojakamaa.”

siirretään dokumentin ylimmäksi otsikon kaupunkirakenne ja -kuva yläpuolelle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys:

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Mikko Viilo jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon muut ryhmät G12 -ryhmää lukuun ottamatta yhtyivät:

” Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan ”Varmistamme maankäyttösojimuksissa sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman sekä riittävän suurempien kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen tarjonnan”. Kohteen jatkotyössä tähän pitää kiinnittää erityistä huomiota, koska maankäyttösojimus ei varmista suurempia kolmioita tai sitä suurempia asuntoja”.

Liitteet:

- kartta asemakaavamuutosalueesta 002545 Piippilakki
- yhteistyösopimusluonnos, Piippilakin asemakaavamuutosalue

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh 043 825 5177

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)