



**Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus
määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Vantaan
Seurakuntayhtymä / Asemakaavan muutos 002336 / AK**

VD/5059/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP/PK/GK

Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavamuutokseen nro 002336 liittyvän maankäyttösopimuksen kokouksessaan 18.6.2018 § 24. Asemakaavamuutokseen on nähtävillä olon jälkeen tullut muutoksia mm. rakennusoikeuksien määriin, minkä johdosta päivitetty maankäyttösopimus tuodaan uudelleen päätettäväksi.

Päivitetyllä asemakaavamuutoksella nro. 002336 Kivistön kaupunginosan kortteliin 23035 tulee asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 24 770 k-m². Asemakaavamuutokseen liittyen kaava-alueen maanomistaja Vantaan Seurakuntayhtymä ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Seurakuntayhtymän osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Seurakuntayhtymä maksaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 5 962 351 euroa. Esisopimuksella määräalan kaupasta Seurakuntayhtymä suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille 2 653 210 euron arvoisen määräalan. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueen ja pysäköintialueen määräosan luovutus kaupungille.

Vantaan Seurakuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 23035 omistamaa kiinteistöä 92-406-5-60 Kivistön kaupunginosassa (jäljempänä "Sopimusalue"). Voimassa olevissa asemakaavoissa Sopimusalue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten- ja hautausmaa-alueen korttelialueeksi sekä katualueeksi. Asemakaavamuutoksella nro. 002336 Sopimusalueelle tulee asuinrakennusten (A) rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 25 640 k-m². Lisäksi Sopimusalueelle saa rakentaa liiketilaa (kl) 150 k-m² sekä pysäköintitalon (LPA). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1

Asemakaavan muutokseen nro 002336 liittyen Vantaan kaupunki ja Vantaan Seurakuntayhtymä ovat neuvotelleet ja sopineet alueen **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin mm. seuraavaa:

Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Laavatien, Killanmetsänpolun, Sakastipolun ja Kellotorninpolun katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa em. katuyhteydet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 24 kuukauden kuluessa siitä, kun Seurakunta on kirjallisesti pyytänyt toteutusta edellyttäen, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin Seudun Ympäristöpalvelujen kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Seurakuntayhtymä maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **6 107 876 euroa**. Seurakunta suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **3 098 260 euron**



arvoisen määrään. Tästä luovutuksesta sovitaan maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B mukaisessa määrään kaupassa.

Jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyminen

Kivistön keskustan alueella on toiminnassa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kivistön Putkijäte Oy "KPJ" vastaa putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta.

Jokaisen Putkikeräysjärjestelmään liittyvän Kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee KPJ:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakassopimuksen, merkintäsopimuksen, suunnittelu- ja toteutussopimuksen sekä käyttösopimuksen KPJ:n kanssa.

Seurakunta sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistön sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin Osakasyhteisönä siten, kuten liitteenä olevassa Kiinteistöliittymien urakkarajauksessa (Liite A2) on osoitettu.

Arvio putkikeräysjärjestelmän syöttöasemien määrästä ja mahdollisesta sijainnista suurkortteleittain sekä runkolinjan sijoittamismahdollisuudet putkikeräysjärjestelmän hankintamenettelyä varten ilmenevät karttaliitteestä (Liite A3).

Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä KPJ:n ohjeiden mukaisesti. Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan KPJ:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen KPJ vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.

Pysäköintirakennus

Sopimusalueen lounaisosassa olevalle LPA-alueelle tulee toteuttaa pysäköintirakennus, jonka toteuttamisesta osapuolet sopivat tarkemmin erikseen. Toteutettavaan pysäköintirakennukseen tulee toteuttaa kierrätyshuone, jossa samassa tilassa on putkikeräys.

Kivistön yhteistyöryhmä

Kivistön keskustan ja Keimolanmäen suunnittelun ja rakentamisen ohjausta ja koordinoitua varten on perustettu Kivistön yhteistyöryhmä, johon osallistuvat kaikkien asemakaava-alueiden rakentajat ja rakennuttajat. Seurakuntayhtymä nimeää oman edustajansa yhteistyöryhmään.

Yhteistyöryhmässä toteutetaan mm. alueen kokonaisilmeen ja yhdessä valittujen laatukriteereiden toteutumisen seuranta, eritasoisten suunnitelmien yhteensovittamista ja toteutuksen oikean ajoituksen varmistamista.

Alueen yleismarkkinointi

Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään markkinoinnilla. Yhteismarkkinointia varten on perustettu Kivistön aluemarkkinointiryhmä, johon osallistuvat Kivistön keskustan ja Keimolanmäen asemakaava-alueiden rakentajat ja rakennuttajat. Seurakuntayhtymä nimeää oman edustajansa yhteistyöryhmään.

Seurakuntayhtymällä on oikeus käyttää ilman Kaupungin erillistä suostumusta myöhemmin Kaupungin ja Seurakuntayhtymän yhdessä laatimaa Kivistön viestintä- ja markkinointiaineistoa kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.



Toteuttaja sitoutuu suorittamaan kaava-alueen tonteista aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy asemakaavassa Tontille osoitettujen rakennusoikeuksien mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2,00 €/k-m² +alv.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien toteuttajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 25 640 k-m²) Seurakunta toteuttaa vähintään 50% (12 820 k-m²) vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Mikäli Seurakunta ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m². Mikäli Seurakunta ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneeliöiden osalta.

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Seurakuntayhtymä sopivat seuraavaa:

Seurakuntayhtymä myy Vantaan kaupungille n. 5036 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-406-5-60. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro. 002336 merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jolle on osoitettu asuinrakennusoikeutta 7980 k-m² ja liiketilan rakennusoikeutta 50 k-m². Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on 3 098 260 euroa, Seurakuntayhtymä luovuttaa Määräalan kaupungille osakuittauksena maankäyttösopimuksen mukaisen kunnallistekniikan rakentamiskorvaussaatavasta.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Seurakuntayhtymä sopivat seuraavaa:

Seurakuntayhtymä luovuttaa Vantaan kaupungille

- noin 5 395 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-406-5-60. Määräala on asemakaavan mukaista katualuetta. Alue on merkitty karttaliitteeseen C1 punaisella.
- noin 10/100 suuruisen määräosan noin 2 402 m² suuruisesta määräalasta tilasta 92-406-5-60. Määräosa sijaitsee LPA-alueella olevalla Seurakunnan määräalalla, joka on merkitty oheiseen karttaliitteeseen C1 sinisellä. Kaupunki omistaa kyseisestä LPA-alueesta jo määräalan, ja tämän määräosan luovutuksen jälkeen Kaupungin kokonaisomistus LPA-alueesta on noin 31,1 %.

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002336, on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan Seurakuntayhtymän liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002336 on tullut voimaan.
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen, lopulliseen kauppakirjaan ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.
- d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen määräalan kaupan ja lopullisen määräalan luovutussopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen ja jäsenet Tarja Eklund ja Paula Lehmuskallio poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 18.6.2018 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan Seurakuntayhtymän liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002336 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen, lopulliseen kauppakirjaan ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia, ja
- d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen määräalan kaupan ja lopullisen määräalan luovutussopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavamuutoksen kerroskorkeuksiin ja rakennusoikeuksiin on tullut muutoksia, minkä johdosta päivitetty maankäyttösopimus tuodaan uudelleen päätettäväksi. Maankäyttösopimuksen päivitykset tarkoittavat muutoksia yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausten määrässä, esisopimuksen mukaisen luovutuksen arvossa, asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodon toteutusvelvoitteiden määrässä sekä luovutettavan LPA -alueen määräosan suuruudessa.



Sopimuksen voimaantuloa on myös tarkennettu. Maankäyttösopimuksen muut ehdot ja yleiset periaatteet ovat säilyneet ennallaan.

Vantaan Seurakuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 23035 omistamaa kiinteistöä 92-406-5-60 Kivistön kaupunginosassa (jäljempänä "Sopimusalue"). Voimassa olevissa asemakaavoissa Sopimusalue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten- ja hautausmaa-alueen korttelialueeksi sekä katualueeksi.

Asemakaavamuutoksella nro. 002336 Sopimusalueelle tulee asuinrakennusten (A) rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 24 770 k-m². Lisäksi Sopimusalueelle saa rakentaa liiketilaa (kl) 150 k-m² sekä pysäköintitalon (LPA). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1

Asemakaavan muutokseen nro 002336 liittyen Vantaan kaupunki ja Vantaan Seurakuntayhtymä ovat neuvotelleet ja sopineet alueen **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavista ehdoista:

Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Laavatien, Killanmetsänpolun, Sakastipolun ja Kellotorninpolun katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 24 kuukauden kuluessa siitä, kun Seurakunta on kirjallisesti pyytänyt toteutusta edellyttäen, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelujen kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Seurakuntayhtymä maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **5 962 351 euroa**. Seurakunta suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **2 653 210 euron** arvoisen määräalan. Tästä luovutuksesta sovitaan maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B mukaisessa määräalan kaupassa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 24 770 k-m²) Seurakunta toteuttaa vähintään 50% (12 385 k-m²) vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Mikäli Seurakunta ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m². Mikäli Seurakunta ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Seurakuntayhtymä sopivat seuraavaa:

Seurakuntayhtymä myy Vantaan kaupungille n. 5036 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-406-5-60. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro. 002336 merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jolle



on osoitettu asuinrakennusoikeutta 6830 k-m² ja liiketilan rakennusoikeutta 50 k-m². Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on 2 653 210 euroa, Seurakuntayhtymä luovuttaa Määräalan kaupungille osakuittauksena maankäyttösopimuksen mukaisen kunnallistekniikan rakentamiskorvaussaatavasta.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Seurakuntayhtymä sopivat seuraavaa:

Seurakuntayhtymä luovuttaa Vantaan kaupungille

- noin 5 731 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-406-5-60. Määräala on asemakaavan mukaista katualuetta. Alue on merkitty karttaliitteeseen C1 punaisella.
- noin 5,3/100 suuruisen määräosan noin 2 402 m² suuruisesta määräalasta tilasta 92-406-5-60. Määräosa sijaitsee LPA-alueella olevalla Seurakunnan määräalalla, joka on merkitty oheiseen karttaliitteeseen C1 sinisellä. Kaupunki omistaa kyseisestä LPA-alueesta jo määräalan, ja tämän määräosan luovutuksen jälkeen Kaupungin kokonaisomistus LPA-alueesta on noin 27,6 %.

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002336, on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan Seurakuntayhtymän liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002336 on tullut voimaan
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ennen kuin kaupunginhallituksen päätös on lainvoimainen, lopullisen määräalan kaupan ja lopullisen määräalan luovutusopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen, jäsenet Paula Lehmuskallio ja Tarja Eklund sekä talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: kartta Sopimusalueesta
- liite A2: kiinteistöliittymien urakkarajaus
- liite A3: putkijätejärjestelmän syöttöasemat
- liite B1: myytävä Määräala



- liite C1: luovutettava Määräala (katualue) ja Määräosa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 3121915

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi