



Maankäyttösopimus / As. Oy Unikkotie 10 / Asemakaavan muutos Unikkotie 10 ja 12 nro 002538 / AK

VD/5691/10.00.01.05/2023

AK/TH/AVP/MV

Asemakaavan muutoksella Unikkotie 10 ja 12 nro 002538 Tikkurilan kaupunginosassa Unikkotien etelälaidalla mahdollistetaan noin 14 000 k-m² asuinrakentaminen. Suunnitelmissa on sijoittaa Unikkotie 10:een ja 12:ta kahteen eri kortteliin seitsemän kerroksiset kerrostalot, joiden alimpiin kerroksiin sijoittuisi työpaikka- ja liitetiloja. Tonteilla nykyisin sijaitsevat asuinkerrostalot puretaan. Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja As. Oy Unikkotie 10 sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. As. Oy Unikkotie 10 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1 431 288 euroa. Esisopimuksella varmistetaan katualueiden luovutus kaupungille. Asemakaavan muutokseen nro 002538 liittyy myös maankäyttösopimus As. Oy Unikkotie 12:ta kanssa.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa noin 14 000 k-m² asuinrakentaminen Kielotien risteyskruunun molemmin puolin osoitteissa Unikkotie 10 ja 12. Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa alue on Unikkotie 10:n osalta yhdistettyä liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK2) sekä autopaikkojen korttelialuetta (all/55 20%) ja Unikkotie 12:ta osalta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Asemakaavassa molemmat korttelialueet muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), joiden alimpiin kerroksiin sijoittuu liiketiloja (kl). Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 5.9.2023 § 9 esittää kaupunginhallitukselle, että asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.9.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002538, 61 Tikkurila / Unikkotie 10 ja 12.

Asemakaavan muutokseen liittyvään maankäyttösopimuskokonaisuuteen As. Oy Unikkotie 10:n kanssa kuuluvat A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu As. Oy Unikkotie 10:n omistamasta kiinteistöstä 92-61-1114-1. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen ([liite A1](#)). Kaupunki ja yhtiö sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu. Yhtiön täytyy ottaa kiinteistön suunnittelussa huomioon kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

As. Oy Unikkotie 10 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 431 288 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä.



Maanomistaja luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **1 431 288 euron** suuruisen kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

Rakentamisen energiatehokkuus

Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen 50 euroa/k-m².

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

As. Oy Unikkotie 10 luovuttaa kaupungille vastikkeetta noin 13 m²:n suuruisen määräalan Tikkurilassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-61-114-1. Määräala on asemakaavan muutoksella nro 002538 merkitty katualueeksi. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen (liite B1).

Esisopimuksella määräalojenluovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002538 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 20.9.2023 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa As. Oy Unikkotie 10:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002538 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,



- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue
- liite B1: Luovutettava katualue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)