



Maankäyttösopimus / Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähti / Asemakaavan muutos nro 002498 Pellavapolku

VD/2657/10.00.01.05/2023

TeA/AK/HW/JK/MV/MT

Asemakaavan muutoksen nro 002498 tarkoituksena on muuttaa Vantaan Jokiniemessä osoitteissa Pellavapolku 6, Urheilutie 20 ja Ruispolku 3 olevan omakotirakennusten ja muiden enintään kaksikerroksisten rakennusten korttelialue (Ao) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asumiselle tulee kerrosalaa 2 720 k-m² sekä Pellavapolun ja Urheilutien tai Ruispolun ja Urheilutien kulmaukseen edellytetään 50 k-m² liiketilaa (kl). Asemakaavan liittyvällä maankäyttösopimuksella Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähti sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähden osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Vantaan kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähti maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 466 050 euroa.

Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähti on hakenut asemakaavan muutosta omistamilleen kiinteistöille 92-62-305-4 ja 92-62-305-5. Kiinteistöt sijaitsevat Jokiniemen (62) kaupunginosassa, osoitteissa Pellavapolku 6, Urheilutie 20 ja Ruispolku 3. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on omakotirakennusten ja muiden enintään kaksikerroksisten rakennusten korttelialuetta (Ao), joka asemakaavan muutoksessa muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Nykyisin alueella sijaitsee kaksi 1940-luvulla rakennettua asuinrakennusta sekä yksi 1930-luvulla rakennettu talousrakennus. Asemakaavan muutoksessa rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle on tavoitteena rakentaa kaksi asuinkerrostaloa. Asumiselle tulee 2 720 k-m² kerrosalaa sekä Pellavapolun ja Urheilutien tai Ruispolun ja Urheilutien kulmaukseen edellytetään 50 k-m² liiketilaa (kl).

Asemakaavan muutokseen nro 002498 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähti ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähden osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan Vantaan kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähti sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähden osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Vantaan kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähti ovat todenneet, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähden on sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta. Katualueiden ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähti neuvottelee ja sopii Vantaan kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.



Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Vantaan kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähti maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 466 050 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan voimaantullessa.

Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähti luovuttaa Vantaan kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 466 050 euron suuruisen Vantaan kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen Vantaan kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

Mikäli Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähti ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/ asunto sallittavien 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 B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/ m²/ vuosi.

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

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 10.5.2023 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähdessä liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002498 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.5.2023 § 15

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähdessä liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002498 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi