



Maankäyttösopimus / Yksityishenkilö / Asemakaavan muutos nro 002505 Mesikukantie 5 / Tea

VD/1368/10.00.01.05/2024

Tea/AK/AVP/JK/MV/EK

Mesikukantien varressa olevan asuinpientalojen (AP) korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteliin mahdollistetaan kolmen III–V-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Alueella olevat yksikerroksiset rivitalot ja omakotitalo puretaan. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1 458 kerrosneliömetristä 5 500 kerrosneliömetriin.

Kiinteistön 92-421-1-1372 omistaja (yksityishenkilö) maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 166 334 euroa.

Yksityishenkilö omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-421-1-1372 Ojanko II osoitteessa Mesikukankuja 6. Kiinteistö on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) tehokkuusluvulla $e = 0.25$. Kiinteistöillä sijaitsee vuonna 1976 rakennettu omakotitalorakennus.

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu myös viereiset kiinteistöt 92-421-1-1139 Mesimaa ja 92-421-1-1140 Mesiniitty, jotka omistaa Asunto Oy Mesiniitty.

Asemakaavan muutoksen nro 002505 ehdotus on ollut kaupunginhallituksen päätöksen 26.2.2024 § 14 mukaisesti nähtävillä 13.3. – 11.4.2024.

Maankäyttösopimus koostuu kunnallistekniikan rakentamissopimuksesta. Maankäyttösopimukseen ei liity kiinteistöluovutuksia.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu yksityishenkilön omistamasta kiinteistöstä 92-421-1-1372 Ojanko II. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002505 liittyen Vantaan kaupunki ja maanomistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Osapuolet toteavat, että Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.
- Kiinteistön 92-421-1-1372 maanomistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 166 334 euroa.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan tultua voimaan yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi maanomistaja luovuttaa kaupungille 166 334 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä.

Asuntojen hallinta-, rahoitus- ja huoneistotyyppijakauma



Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Mikäli maanomistaja ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja 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 (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyypin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

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

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-421-1-1372 omistajan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002505 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-421-1-1372 omistajan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002505 on ollut julkisesti nähtäville 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 ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- henkilötiedot

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi