



Maankäyttösopimus / Asunto Oy Mesiniitty / Asemakaavan muutos nro 002505 Mesikukantie 5 / Tea

VD/1367/10.00.01.05/2024
Tea/AK/AVP/JK/MV/EK

Mesikukantien varressa olevan asuinpienalojen (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.

Asunto Oy Mesiniitty maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 757 743 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan katualueiden luovutus kaupungille.

Asunto Oy Mesiniitty omistaa kaavamuutosalueella kiinteistöt 92-421-1-1139 Mesimaa ja 92-421-1-1140 Mesiniitty osoitteessa Mesikukantie 5. Kiinteistöt on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) tehokkuusluvulla $e = 0.25$ ja osittain Mesikukantien katualueeksi. Kiinteistöillä sijaitsee kaksi vuonna 1972 rakennettua rivitalorakennusta.

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu myös viereinen kiinteistö 92-421-1-1372 Ojanko II, jonka omistaa yksityishenkilö.

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

Maankäyttösopimukseen liittyy A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Asunto Oy Mesiniityn omistamista kiinteistöistä 92-421-1-1139 Mesimaa ja 92-421-1-1140 Mesiniitty. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002505 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Mesiniitty 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.
- Asunto Oy Mesiniitty maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 757 743 euroa.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan tultua voimaan yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Asunto Oy Mesiniitty luovuttaa kaupungille 757 743 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 yhtiö 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 yhtiö 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.

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan asemakaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli Mesikukantien katualueen luovutus kaupungille. Asunto Oy Mesiniitty luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-421-1-1139 noin 267 m² suuruisen määräalan ja kiinteistöstä 92-421-1-1140 noin 351 m² suuruisen määräalan. Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteeseen (Liite B1). Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002505 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistöjen 92-421-1-1139 ja 92-421-1-1140 omistajan Asunto Oy Mesiniityn kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta, 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



- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 3.6.2024 § 26

Kaupunkiympäristö toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistöjen 92-421-1-1139 ja 92-421-1-1140 omistajan Asunto Oy Mesiniityn kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002505 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 ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavista määräaloista

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