



Maankäyttösopimus / Asemakaava nro 232600 Onnenkivi / Yksityishenkilö

VD/7173/10.00.01.05/2023

Tea/AK/AVP/JK/MV/EK/MT

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tehokasta keskustarakentamista Kivistön keskusta-alueella. Alue on nykyisin asemakaavoittamatonta sekametsää. Asemakaavassa alue kaavoitetaan asuinrakennusten korttelialueiksi (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi (AR) sekä keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Alueelle tulee näiden lisäksi myös liikerakennusten rakennusoikeutta. Asemakaava-alue on noin puoliksi yksityishenkilön omistuksessa ja noin puoliksi Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kiinteistön 92-409-3-138 omistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 5 331 376 euroa, josta maaomaisuuden luovutuksella maksetaan 5 171 730 euroa ja rahana 159 646 euroa. Esisopimuksilla varmistetaan katualueiden ja tonttien osien luovutus kaupungille.

Yksityishenkilö omistaa asemakaava-alueella kiinteistön 92-409-3-138 Kivistön metsä. Alueella ei ole ennestään asemakaavaa eikä siellä ole rakennuksia. Yleiskaavassa alue on osoitettu kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC). Kaava-alueen maapinta-ala on noin 3,11 hehtaaria, josta yksityishenkilön osuus on noin 48 % ja kaupungin noin 52 %. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on määritelty maapinta-alojen suhteessa.

Kaava-alueelle osoitetaan asuinrakentamisen kerrosalaa 40 350 k-m² ja liikerakennusten kerrosalaa 2380 k-m². Alueelle on tulossa asumisen keskitetty pysäköintilaitos.

Onnenkiven asemakaavaehdotus on ollut kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2023 § 21 mukaisesti nähtävillä 4.10. – 2.11.2023.

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

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu yksityishenkilön omistamasta kiinteistöstä 92-409-3-138 Kivistön metsä. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavaan 232600 Onnenkivi liittyen Vantaan kaupunki ja yksityishenkilö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää uusien Onnenkivenkadun, Onnekivenrinteen, Kalsedonikujan, Aventuriinipiikan ja Aventuriinikujan katualueiden ja niihin liittyvien vesihuoltoverkostojen sekä putkijätejärjestelmän rakentamista.
- Asemakaavan tultua voimaan, hakija lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon, edellä mainittujen rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki pyrkii rakentamaan edellä mainitut rakenteet kiinteistöjen rakentamisen mukaisessa aikataulussa. Alueen vesihuoltoverkosto rakennetaan yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa.



- Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 5 331 376 euroa.
- Maanomistaja suorittaa osan Korvauksesta luovuttamalla Kaupungille 5 171 730 euron arvoisen määräalan.
- Loppuosa korvauksesta 159 646 euroa erääntyy maksettavaksi asemakaavan tultua voimaan yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi maanomistaja luovuttaa kaupungille 159 646 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 asuntotyyppin 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.

Keskitetty pysäköintiratkaisu

Vantaan kaupungin konsernijaosto on 27.9.2023 päättänyt pysäköintikonsernin perustamisesta ja 13.12.2023 pysäköintikonsernin emoyhtiölle Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy:lle annettavasta ennakkosuostumuksesta perustaa ns. Aluepysäköintiyhtiöitä.

Onnenkiven kaava-alueen pysäköintilaitoksen rakentamisesta vastaa myöhemmin perustettava Aluepysäköintiyhtiö Onnenkiven Pysäköinti Oy (jäljempänä "Pysäköintiyhtiö"). Paikkojaan pysäköintilaitokseen sijoittavat asunto-osakeyhtiöt ja muut kiinteistöyhtiöt merkitsevät Pysäköintiyhtiön B-osakkeita merkintähintaan, joka vastaa paikkojen osuutta pysäköintilaitoksen Rakentamiskustannuksista. Pysäköintilaitoksen Toiminta-alueella olevien tonttien luovutuksen ehtona on Pysäköintiyhtiön B-osakkeiden merkitseminen ja merkintähinnan maksaminen.



Rakentamisajankohdasta päättää Pysäköintiyhtiön hallitus. Lähtökohtaisesti pysäköintilaitosta aletaan rakentamaan, kun noin 60–70 %:a Rakentamiskustannuksista on saatu merkintähintoina kerättyä. Pysäköintiyhtiö vuokraa pysäköintilaitoksen maa-alueen kaupungilta. Pysäköintiyhtiö järjestää ennen pysäköintilaitoksen valmistumista valmistuvien asuinrakennusten väliaikaisen maantasopysäköinnin ja perii järjestämisestä aiheutuvat kustannukset osakkailtaan.

Keskitetyn osakeomistukseen perustuvan pysäköintipaikkojen toteutus- ja hallintamallin soveltuvuus ARA:n rahoitusehtoihin on ARA:n nykyisen tulkintakäytännön mukaan epäselvää. Tämä on otettu maankäyttösopimuksen ehdoissa huomioon.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksilla määräalojen luovutuksista varmistetaan asemakaavan 232600 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-409-3-138 noin 3493 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen (Liite B1).
- Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-409-3-138 noin 6138 m² suuruisen määräalan. Määräala on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) ja keskustatoimintojen (C) korttelialueeksi. Määräalalla on rakennusoikeutta yhteensä 10 309 k-m². Määräala muodostaa kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (5 171 730 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa luovutuskirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava 232600 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-409-3-138 omistajan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavaehdotus nro 232600 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 lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkilautakunnan jäsen Mikko Viilo jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vihreiden lautakuntaryhmä, sosialidemokraattinen lautakuntaryhmä, vasemmistoliiton lautakuntaryhmä, perussuomalainen lautakuntaryhmä, keskustan lautakuntaryhmä ja kaupunkilautakunnan jäsen Topi Liutu yhtyivät:

"Maa- ja asuntopoliittisten linjaustemme mukaisesti "varmistamme maankäyttösopimuksissa sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman sekä riittävän suurempien kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen tarjonnan". Tässä sopimusluonnoksessa näin ei tehdä, ei edes pientalojen (AR) osalta. Toivomme, että kaavatyön loppuunsaattamisen puitteissa varmistetaan, että edes pientaloihin syntyy suurempia asuntoja."

Kaupunginhallitus 3.6.2024 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-409-3-138 omistajan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavaehdotus nro 232600 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 lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 17.6.2024 § 36

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-409-3-138 omistajan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavaehdotus nro 232600 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 lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta
- Liite C1: kartta luovutettavasta määräalasta
- Pysäköintiyhtiön tarkempi kuvaus
- 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