



Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta / Lemminkäinen Talo Oy, Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki ja Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo / Asemakaavan muutos nro 002204 / LM-H

VD/8633/10.00.01.05/2016
LM-H/HW/AV-P/MVä

Lemminkäinen Talo Oy:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002204. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Lemminkäinen Talo Oy, Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki sekä Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki sekä Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo luovuttavat kaupungille määräaloja, jotka muodostavat asemakaavamuutoksen nro 002204 mukaiset kaksi tonttia ja katualuetta. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 11600 k-m².

Lemminkäinen Talo Oy on hakenut asemakaavan muutosta Veromiehen (52.) kaupunginosassa kiinteistöille 92-52-121-10 ja 92-52-127-1 (sopimusalue). Alueella voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT) ja toimisto- tai hotellirakennusten korttelialueeksi (KLT-2), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 32 748 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002204 sopimusalueelle on osoitettu 8 000 k-m² liike- ja toimistorakennusten (K) rakennusoikeutta sekä 58 000 k-m² asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 33 252 k-m².

Lemminkäinen Talo Oy on kaavatyön aikana siirtänyt sopimusalueella omistamansa kiinteistöt 92-52-121-10 ja 92-52-127-1 perustetuille kiinteistöosakeyhtiöille Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki ja Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo. Lemminkäinen Talo Oy sitoutuu huolehtimaan siitä, että kiinteistöyhtiöt noudattavat sopimuksessa yhtiölle asetettuja velvoitteita.

Asemakaavamuutokseen liittyen Vantaan kaupunki sekä Lemminkäinen Talo Oy, Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki ja Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo ovat neuvotelleet ja sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Asemakaavamuutokseen liittyen kaupunki laatii Perintötielle uuden katusuunnitelman. Katusuunnitelman toteutuksen tarkempi ajankohta määräytyy ympäröivien kortteleiden rakennuksien valmistumisen myötä ja siitä päätetään kunnallistekniikan rakentamishjelmassa.

Lemminkäinen Talo Oy vastaa Tikkurilantien varressa olevan, sopimusalueen pohjois-osassa sijaitsevan ojan putkittamisesta (hulevesiviemärin rakentamisesta) ja huomioi tämän sopimusalueen muussa rakentamisessa. Hulevesiviemäri on rakennettava Kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti HSY:n valvonnassa. Yhtiö on sopinut HSY:n kanssa hulevesiviemärin rakentamisesta ja luovutuksesta ja kuntatekniikan keskukselle on sovitusta esitetty selvitys. Rakennettava hulevesiviemäri on esitetty ohjeellisesti liitteessä A1.

Kaupungille maksettava maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukainen yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvaus on yhteensä **7 367 992** euroa.

Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki ja Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo luovuttavat Kaupungille **3 955 600** euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalojen vaihdossa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi B. esisopimuksen mukaisen määräalojen vaihdon allekirjoitustilaisuudessa.



Lemminkäinen Talo Oy maksaa loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (3 412 392 €) rahana kaupungille kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1 706 196 €** maksetaan välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002204 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään **1 706 196 €** maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

Lemminkäinen Talo Oy asettaa summaltaan yhteensä **7 367 992** euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Kaupungin tulee vapauttaa vakuus välittömästi tämän sopimuksen velvoitteiden tultua hyväksytysti vastaanotettua tai mikäli sopimus kohdan 10 mukaisesti raukeaa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodosta sovitaan, että asemakaavamuutos alueella sopimusosapuolten omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään n. 50 prosenttia on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Mikäli sopimusosapuolet eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki, **Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki** ja **Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo** sopivat seuraavaa:

Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin 52. kaupunginosan tontista 92-52-121-10 n. 2880 m²:n suuruisen määräalan ja n. 2708 m²:n suuruisen määräalan. Määräalat muodostavat asemakaavamuutoksen nro 002204 ohjeellisen tonttijaon mukaiset tontit. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 11600 k-m². Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Em. tonttijaon mukaiset tontit muodostavat <.<.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön luovutuksella suoritettavan osan (3 955 600 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa luovutuskirjan allekirjoituksin sen saaduksi.

Kiinteistö Oy Vantaan Veromäki luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin 52. kaupunginosan tontista 92-52-121-10 n. 1507 m²:n suuruisen määräalan ja n. 843 m²:n suuruisen määräalan.

Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalo luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin 52. kaupunginosan tontista 92-52-127-1 n. 423 m²:n suuruisen määräalan ja n. 573 m²:n suuruisen määräalan. Määräalat ovat asemakaavamuutoksen nro 002204 mukaista katualuetta. Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B2.

Vantaan kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Veromäelle Vantaan kaupungin 52. kaupunginosan yleisestä alueesta 92-52-9901-0 n. 905 m²:n suuruisen määräalan. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002204 mukaista LPA-aluetta. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B3.

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002204 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista päättää kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Lemminkäinen Talo Oy:n, Kiinteistö Oy Vantaan Veromäen ja Kiinteistö Oy Vantaan Virkatalon kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta.
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos nro 002204 on tullut voimaan.



- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta.
- Sopimuksen liite A1, sopimusalue
- Sopimuksen liite B1, esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat
- Sopimuksen liite B2, esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447,
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi