



Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / Asolantien Liikekiinteistö Oy / Asemakaavan muutos nro 002295, Koivukylä / AK

VD/7183/10.00.01.05/2017

AK/HV/ET

Asolantien Liikekiinteistö Oy:n ja kaupungin hakemuksesta on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 002295 Koivukylässä osoitteessa Asolanväylä 48-50. Kaupunki myy Liikekiinteistölle kaava-alueella omistamansa tontinosat 363.582 euron kauppahinnalla. Liikekiinteistö purkaa omistamansa 1986 valmistuneen 2.000 m²:n suuruisen liikerakennuksen ja rakentaa tilalle kaavamuutoksen mukaisen 8.700 k-m²:n suuruinen kerrostalokokonaisuuden. Liikekiinteistö maksaa kaupungille 949.999 euroa maankäyttösopimuksen mukaisena kustannusten korvauksena.

Sopimusalue koostuu Asolantien Liikekiinteistö Oy:n omistamasta 2.159 m²:n suuruudesta liikerakennuksen (KL) tontista 92-70-6-3 sekä kaupungin omistamasta LPA -tontin (autopaikkojen korttelialue) 92-61-7-4 1.911 m²:n suuruudesta määräalasta ja kaupungin omistamasta 396 m²:n suuruudesta LP -alueesta (yleinen pysäköintialue) 92-421-5-78. Kaupunki myy omistamansa alueet Liikekiinteistölle.

Kaupunki on luovuttanut aiemmin tehdyillä sopimuksilla LPA -tontin määräalan hallintaoikeuden Liikekiinteistölle sekä Asunto Oy Norkkokujalle (nykyisin VAV Asunnot Oy).

Kaupunki myi 17.10.1985 Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle mainitun KL -tontin, jonka autopaikat sijaitsivat LPA -tontilla ja johon kaupunki luovutti Liikekiinteistölle pysyvän hallintaoikeuden 78 autopaikalle 17.10.1985 sopimuksella. Samoin kaupunki luovutti 12.12.1984 sopimuksella samasta LPA -tontista Asunto Oy Norkkokujalle (nykyisin VAV Asunnot Oy) pysyvän hallintaoikeuden 48 autopaikalle vuokratessaan Norkkokujalle 12.12.1984 nyt käsillä olevan kaava-alueen naapurista kerrostalotontin. Sittemmin VAV osti kyseisen kiinteistön.

Kaupunki on saanut luovuttamistaan hallintaoikeusalueista täyden hinnan, koska Asolantien Liikekiinteistö Oy:n kauppahinta on perustunut KL -tontin rakennusoikeuteen, jolloin kauppahintaan kuulu myös tontin tarvitsemat autopaikat. Sama tilanne on myös tontin vuokrauksessa sekä myöhemmin myynnissä Asunto Oy Norkkokujalle/VAV Asunnot Oy:lle.

Kaupungin maanluovutuksessa ei edellä kerrotun johdosta ole hinnoiteltu LPA -tontin luovutusta, koska Liikekiinteistö on jo maksanut kaupungille saamansa hallinta-alueen ja VAV:n hallinta-alueen osalta lopullisen luovutuskirjan ehtona on, että Liikekiinteistö sopii VAV:n kanssa pysyvien autopaikkojen järjestämisestä LPA -tontilta poistuvien autopaikkojen tilalle. Nykyisten suunnitelmien mukaan korvaavat autopaikat rakennetaan kaavamuutosalueelle rakennettavien kerrostalojen autopaikkojen yhteyteen.

Lopullisen luovutuskirjan ehtona on lisäksi Liikekiinteistö järjestää VAV:lle tilapäiset autopaikat talonrakennustyömaan ajaksi sekä asemakaavamuutoksen voimaantulo.

Luovutuskirjan 363.582 euron kauppahinta perustuu siten LP -alueen maapinta-alan osuuteen kaava-alueen rakennusoikeudesta. Asuntorakennusoikeuden yksikköhinta on 467 euroa/k-m² ja liikerakennusoikeuden katutasossa 250 euroa/k-m². Maankäyttösopimuksen kustannuslaskenta perustuu Liikekiinteistön omistaman KL -tontin ja kaupungin luovuttaman LPA -tontinosan osuuteen rakennusoikeudesta.

Liikekiinteistön on rakennettava maankäyttösopimuksen mukaan kaava-alueen kolmesta kerrostalosta vähintään kaksi kerrostaloa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asolantien Liikekiinteistö Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen (A) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (B),
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet ja
- oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään maankäyttösopimukseen, kiinteistökaupan esisopimukseen sekä lopulliseen kauppakirjaan teknisiä tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B) / Asolantien Liikekiinteistö Oy

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh 040 830 8131
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi