



Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan myynnistä / Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätie / Asemakaavan muutos nro 002412/ AK

VD/7065/10.00.01.05/2019

AK/HW/AVP/MV

Asemakaavamuutoksella nro. 002412 Hakunilan kaupunginosan korttelissa 94030 liikerakennusten korttelialue sekä katualueita muuttuvat asuinkerrostalojen alueeksi AK sekä pieneltä osin katualueeksi. Alueelle on suunnitteilla rakentaa noin 7 220 uutta asuinkerrosneliömetriä. Asemakaavamuutokseen liittyen Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätie ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Yhtiö maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 840 412 euroa. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli tulevan tontinosan myynti Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätielle kauppahinnalla 451 716 euroa ja katualueen luovutus kaupungille.

Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätie / Lehto Asunnot Oy on hakenut Hakunilanraitin, Heporinteen ja Hakunilantien rajaaman liikerakennusten korttelialueen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaupungin tavoitteena on lisätä kaupunkikeskustojen elinvoimaa ja tiivistää kaupunkirakennetta tulevan Vantaan ratikan ympäristössä. Asemakaavamuutoksen myötä koko kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 220 k-m². Kaavamuutos aiheuttaa Hakunilantien ylittävän kevyenliikenteen sillan ja Hakunilantielle johtavien rappusten purkamista. Korvaavina kulkuyhteyksinä Hakunilantielle tehdään saarekkeelliset suojatiet kadun yli. Kaavamuutosalueen läpi kulkee Hepopolku, josta osa tulee myös poistumaan kaavamuutoksen myötä. Muutosalueen kohdalle Hakunilantielle on sijoittumassa uudet bussipysäkit, joiden vaatimat kevyenliikenteenväylät vaativat kallioleikkauksien tekemistä Hakunilantien länsipuolelle. Kaavamuutos alueen lävitse Hepopolkua pitkin kulkee kaukolämpöjohto, joka täytyy siirtää uuteen sijaintiin muutosalueen ja kevyenliikenteen sillan osalta. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002412 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätie / Lehto Asunnot Oy ovat neuvotelleet ja sopineet alueen **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin mm. seuraavaa:

Sopimusalueen käyttöönotto Asemakaavamuutoksen mukaisesti edellyttää Hepopolun kevyenliikenteen sillan ja portaiden purkamista sekä Hakunilantielle tehtävien uusien kevyenliiketeenväylien ja keskikorokkeellisten suojateiden rakentamista. Vantaan Energia ja Kaupunki siirtävät yhteistyössä Hepopolulla kulkevan kaukolämpöjohdon kaavamuutosalueen ja kevyenliikenteen sillan osalta. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavan tontin viimeistelytöiden kanssa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakaumasta on sovittu seuraavaa:

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.



Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa tai huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

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.

Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätie maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **840 412 euroa**. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan Kaupungille yhdessä erässä välittömästi asemakaavamuutoksen nro 002412 voimaantulosta.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksen suorittamisen vakuudeksi **840 412 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka palautetaan, kun korvaus on suoritettu.

Esisopimuksilla määräälan luovutuksesta ja määräälan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Esisopimuksella määräälan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätie sopivat seuraavaa:

Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätie luovuttaa Vantaan kaupungille Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevan noin 265 m²:n suuruisen määräälan kiinteistöstä 92-94-30-1 sekä noin 139 m²:n suuruisen määräälan kiinteistöstä 92-94-31-3, yhteensä noin 404 m².

Määräalat on osoitettu asemakaavamuutoksessa katualueeksi ja kevyen liikenteen väyläksi.

Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1

Esisopimuksella määräälan myynnistä Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätie sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätielle noin 1 200 m²:n suuruisen määräälan Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-94-9901-0.

Määräala on osoitettu asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppahinta on **451 716 euroa**.

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002412, on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätien kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan myynnistä, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002412 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002412 on tullut voimaan
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen, lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: kartta luovutettavista määräaloista
- liite C1: kartta myytävästä määräalasta
-

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 8248831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi