



Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta / Alpha I Oy/ Asemakaavan muutos nro 002196/ AK

VD/7011/10.00.01.05/2019

AK/HW/AVP/MV

Asemakaavamuutoksella nro. 002196 Veromiehen kaupunginosan korttelissa 52308 teollisuusalue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, autopaikkojen alueeksi LPA sekä puistoksi. Alueelle on suunnitteilla rakentaa noin 32 000 uutta asuinkerrosneliömetriä. Asemakaavamuutokseen liittyen Alpha I:n tontin 92-52-308-10 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Yhtiö maksaa kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 2 133 068 euroa. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli tontinosan myynti Alpha I Oy:lle kauppahinnalla 840 163 euroa, ja lähivirkistysalueen luovutus kaupungille.

Alpha I Oy on hakenut Manttaalitien ja Pyhtäänkorventien kulmauksessa olevan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen nykyinen kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 4 766 k-m² Alpha I:n omistamalla kiinteistöllä 92-52-308-10. Asemakaavan muutoksen myötä yhtiön omistaman kaavamuutosalueen uusi rakennusoikeuden määrä on 14 440 k-m². Sopimusalue koostuu Alpha I:n omistamasta tontista 92-52-308-10, Kaupungin omistamasta tontista 92-52-308-5 ja toisen yksityisen maanomistajan omistamasta tontista 92-52-308-11. Kaupunki tekee erillisen maankäyttösopimuksen tontin 92-52-308-10 omistajan kanssa. Asemakaavan muutoksen myötä sopimusalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 32 000 k-m². Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

Kaavamuutoksesta johtuen tontilla oleva vesihuoltoverkosto täytyy siirtää pois tontilta ennen tontin rakentamisen alkamista. Johtosiirto aiheuttaa Manttaalitien uudelleen rakentamisen.

Tulevien kerrostalokortteleiden ja Manttaalitien väliin rakennetaan Pytinojanpuisto. Puistossa muutetaan Pytinojan poikkileikkausta ja rakennetaan puistokäytäviä. Osa Manttaalitien länsipuolella olevaa jalkakäytävää muuttuu puistokäytäväksi.

Asemakaavan muutokseen nro 002196 liittyen Vantaan kaupunki ja Alpha I 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 nro 002196 mukaisesti edellyttää Pytinojanpuiston rakentamista ja HSY:n vesihuoltoverkon siirtoa sekä Manttaalitien uudelleen rakentamista.

Kerrostalokortteleiden rakentamista ei voida aloittaa ennen HSY:n putkien siirtoa.

Kaupunki rakentaa Pytinojanpuiston ja uudelleen rakentaa Manttaalitien. 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 ja vähintään 30 % on toteutettava ARA-tuotantona. ARA-



tuotannosta 20 % on oltava pitkän korkotuen kohteita ja 10 % asumisoikeusasuntoja tai lyhyen korkotuen kohteita.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kappalemäärä) 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 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja kolmioiden sekä suurempien asuntojen määrän alittavien huoneistoneeliöiden osalta.

Alpha I Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **2 133 068 euroa**. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan Kaupungille kolmessa erässä asemakaavamuutoksen nro 002196 voimaantultua.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksen suorittamisen vakuudeksi **2 133 068 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka palautetaan, kun korvaus on suoritettu.

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

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Alpha I Oy sopivat seuraavaa:

Alpha I Oy luovuttaa Vantaan kaupungille noin 570 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-308-10. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002196 osoitettu puistoalueeksi (VP). Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Alpha I Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Alpha I Oy:lle noin 977 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-308-5. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002196 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen C1.

Kauppahinta on **840 163 euroa**.

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002196, on tullut voimaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 12

Kiinteistöjohtaja esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Alpha I Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002196 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 002196 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: luovutettava määräala
- liite C1: kaupan kohteena oleva määräala

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