



Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta / Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa/ Asemakaavamuutos 002357 / AK

VD/9547/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP

Asemakaavamuutoksella nro 002357 Veromiehen kaupunginosassa korttelissa 52250 teollisuustoimintojen alue muutetaan asuinkerrostalojen alueeksi. Asemakaavamuutoksella on osoitettu uutta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta yhteensä 23 000 k-m². Asemakaavamuutosalueen korttelialueiden maanomistus on jakautunut neljälle eri maanomistajalle. Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-407-10-49. Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 252 039 euroa. Yhtiö kuittaa koko kustannuksen korvauksen luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä maankäyttösopimuksen kohdan C mukaisesti. Esisopimuksilla määräalan luovutuksesta ja määräalan kaupasta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli lähivirkistysalueen luovutus ja asuinkerrostalojen korttelinosan osto kaupungille.

Asemakaavamuutoksella muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle rakennetaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Pytinojan varrelle rakennetaan ulkoilureitti ja oleskelupaikkoja sekä silta vesistön yli. Alueelle rakennetaan lisäksi kolmekerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kuuteen.

Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus. Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002357 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **248 051 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002357 voimaantulosta. Yhtiö kuittaa koko kustannuksen korvauksen luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä tämän sopimuksen kohdan C mukaisesti.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta



Esisopimuksella määräalan myynnistä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan myynnistä Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa sopivat seuraavaa:

Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa luovuttaa vastikkeetta Vantaan kaupungille n. 276 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-407-10-49. Määräala kuuluu asemakaavamuutoksessa 002357 lähivirkistysalueeseen (VL). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

C. Esisopimus määräalan myynnistä

Esisopimuksella määräalan myynnistä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan myynnistä Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa sopivat seuraavaa:

Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa myy n. 1 570 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-407-10-49. (Määräala kuuluu asemakaavamuutoksessa 002357 asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppahinta on 833 168 euroa. Kaavamuutoksen mukainen tontinosa on hinnoiteltu ARAn määrittelemän tämän hetken enimmäistonttihinnan 395€/k-m² mukaan. Kauppahinnasta 252 039 euroa kuitataan Yhtiön Kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Kaupunki maksaa loppu kauppahinnan 581 129 euroa Yhtiölle kaupantekopäivänä.

Lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro. 002357 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002357 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan, kun Asemakaavamuutos nro. 002357 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue



- liite B1: luovutettava määräala
- liite C1: ostettava määräala

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi