



**Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus
määräalojen vaihdosta / Sopimus rakentamisveloitteen siirrosta/ Kiinteistö Oy Aviatontti
IV ja LAK Real Estate Oy / Asemakaavan muutos 002417 / AK**

VD/1829/10.00.01.05/2020

AK/HW/MV/AVP/TH

Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Aviatontti IV:n, LAK Real Estate Oy:n ja Vantaan kaupungin välillä liittyy asemakaavan muutokseen nro. 002417 Aviapolis Eteläinen. Aviapolis aseman Korttelin 52320 C ja AK alueiden kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 44 850 k-m². Kiinteistö Oy Aviatontti IV maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 1 986 500 euroa euroa. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Maankäyttösopimukseen liittyy myös sopimus rakentamisveloitteen siirrosta.

Asemakaavan muutos nro 002417 Aviapolis Eteläinen mahdollistaa sen, että eteläisemmän Aviapolis- aseman lähiympäristön keskeiseksi aiheeksi muodostuu nykyistä laajempi Avia-aukio, jonka ympärille palvelut sijoittuvat. Nykyinen asumisen rakennusoikeus nousee 8 100 k-m²:lla 33 100 k-m²:iin, mikä sijoittuu sekä asuinkerrostalojen korttelialueelle AK että keskustatoimintojen korttelialueelle C. C-alueelle sijoittuu myös toimisto-, liike- ja palvelutiloja yhteensä 11 700 k-m²:n verran. Korttelin 52320 kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 44 850 k-m².

Avia-aukion pohjoispuolelle on n. 600 asukkaan asuinkerrostalot, joiden rakennusoikeus on yhteensä 23 800 k-m². Aukion laidalle sijoittuu liike- ja palvelutiloja ja Aviakujan varrelle joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Alueen keskellä on yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue ET, jossa sijaitsee Kehäradan huoltokuilu.

Sopimusalue koostuu Kiinteistö Oy Aviatontti IV:n omistamista tonteista 92-52-320-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja määräalasta 92-423-4-44-M543 sekä Kaupungin omistamasta yleisestä alueesta 92-52-9902-2. Kiinteistö Oy Aviatontti IV on LAK Real Estate Oy:n 100% omistama yhtiö. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002417 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Aviatontti IV ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Aviatontti IV:n osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavamutoksen mukaisesti edellyttää vesihuoltoverkoston rakentamista ja siirtämistä sekä kaukolämpölinjan siirtämistä. Asemakaavamuuotos edellyttää myös Avia-aukion rakentamista.

Kaupunki rakentaa aukion valmiiksi. Muualle asemakaavamuuotosalueelle tarvittavat vesihuoltolinjat Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä HSY:n kanssa, HSY:n alueella olemassa oleviin HSY:n vesihuoltolinjoihin. Aviakujalla vesihuoltolinjan siirron Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä HSY:n kanssa. Kaukolämpölinjan siirron Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä Vantaan Energian kanssa.

Kiinteistö Oy Aviatontti IV maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1 986 500 euroa.



Yhtiö kuittaa kustannusten korvauksesta **8016 euroa** luovuttamalla Kaupungille kiinteää omaisuutta maankäyttösopimuksen kohdassa B.II sovitun vaihtokirjan mukaisesti. Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta **1 978 484 euroa** erääntyy maksettavaksi yhdessä erässä välittömästi asemakaavamuutoksen voimaantultua.

Kiinteistö Oy Aviatontti IV luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **1 986 500 euroa** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

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

Sopimusalueen korttelin 92-52-320 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) asuinrakennusoikeuden määrästä, 23 800 k-m², vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Sopimusalueen korttelin 92-52-320 asuinkerrostalojen korttelialueen asuinrakennusoikeuden määrästä, 23 800 k-m², korkeintaan 40 % eli 9 520 k-m² voidaan toteuttaa yksioinä.

Kaupunki mahdollistaa näin asuinkerrostalojen korttelialueelle asumisen erityiskohteiden rakentamisen, joissa voidaan kokeilla lentokentän, erinomaisen joukkoliikenteen ja palvelujen välittömässä läheisyydessä uusia pienasuntoihin perustuvia asumiskonsepteja.

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

Sopimusalueen korttelin 92-52-320 keskustatoimintojen alueella (C) sijaitsevat kaksi asuntotornia (rakennusoikeudet 4 300 k-m² ja 5 000 k-m²) ovat kaupungin hyväksymiä asumisen erityiskohteita, joiden asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 50 % saa olla yksioita asuinrakennusta kohden.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksioiden määrän (kpl) ylittävien asuntojen osalta.

Sopimusalueen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) asuinrakennusoikeuden määrästä, 23 800 k-m², 20 % eli 4 760 k-m² tulisi toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona, joka siirretään lähialueen tulevisia asuntorakentamisen mahdollistavissa asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa toteutettavaksi. Asiasta allekirjoitetaan maankäyttösopimuksen allekirjoituksen yhteydessä erillinen **sopimus rakentamisvelvoitteen siirrosta**.

Sopimuksella rakentamisvelvoitteen siirrosta on sovittu mm. seuraavaa:

Tulevissa liitteessä A3 esitetyn sopimusalueen asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa Kiinteistö Oy Aviatontti IV ja LAK Real Estate Oy sitoutuvat toteuttamaan asemakaavat ja asemakaavamuutokset kaavoitushetkellä voimassa olevan Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman ja asemakaavamuutoksen nro 002417alueelta siirtyvän pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantovelvoitteen, määrältään 4 760 k-m², mukaisesti.

Mikäli Yhtiöt eivät täytä edellä mainittua siirtyvää asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoon liittyvää rakentamisvelvoitetta (4 760 k-m²), yhtiöt ovat velvollisia maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².



Rakentamisvelvoitteen siirron sopimusalueella tehtävissä erillisissä maankäyttösopimuksissa kaupungilla on oikeus asettaa kaupungin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukainen suurempi sopimussakko tässä kohdassa mainitun velvoitteen täyttämiseksi.

Rakentamisvelvoitteen siirron sopimusalueella tehtävissä erillisissä maankäyttösopimuksissa kaupungilla on myös oikeus asettaa kaupungin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisia lisävelvoitteita yhtiöille, joiden turvaamiseksi Kaupungilla on oikeus asettaa erillinen ja suurempi sopimussakko.

Sopimus rakentamisvelvoitteen siirrosta on liitteenä A2. Rakentamisvelvoitteen siirron sopimusalue on määritelty liitteessä A3.

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

Esisopimuksella varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Määräalojen vaihdosta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Aviatontti IV sopivat seuraavaa:

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Aviatontti IV:lle noin 565 m²:n, noin 12 m²:n ja noin 341 m² suuruiset määräalat yleisestä alueesta 92-52-9902-2. Kaupunki on saanut nyt luovutettavat alueet voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä vastikkeetta Lentoasemakiinteistöt Oyj: ltä. Määräalat kuuluvat asemakaavassa nro 002417 asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja keskustatoimintojen korttelialueeseen (C).

Kiinteistö Oy Aviatontti IV luovuttaa Kaupungille noin n. 623 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-3, n. 143 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-4, n. 5 m²:n suuruisen määräala kiinteistöstä 92-52-320-9, n. 94 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-6, n. 74 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-7, n. 1 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-8 ja n. 781 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-423-4-44-M543. Määräalat kuuluvat asemakaavassa nro 002417 torialueeseen ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (ET).

Kaupunki maksaa Kiinteistö Oy Aviatontti IV:lle välirahaa **8016 euroa**. Väliraha kuitataan Yhtiön kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B1.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Aviatontti IV ja LAK Real Estate Oy kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Aviatontti IV ja LAK Real Estate Oy kanssa liitteenä olevan sopimuksen rakentamisvelvoitteen siirrosta



- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen ja sopimuksen rakentamisvelvoitteen siirrosta sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus
- A1: Sopimusalue
- A2: Sopimus rakentamisvelvoitteen siirrosta
- A3: Rakentamisvelvoitteen siirron sopimusalue
- B1: kartta vaihdettavista maa-alueista

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari puh 040 5686 540,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi