



Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta / Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / Asemakaavan muutos 002373 / AK

VD/5844/10.00.01.05/2020

AK/HW/AVP/TH/MV

Asemakaavamuutos alueen nro. 002373 maanomistajat Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park ovat allekirjoittaneen kaavamuutosaluetta koskevan yhteistyösopimuksen 22.11.2018. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisten teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten sekä hotellirakennusten korttelialueiden muuttaminen keskustatoimintojen, asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueiksi Veromiehen kaupunginosassa. Asemakaavamuutoksen sopimusalueella asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 56 440 k-m², ja yleisten rakennusten 11 000k-m². Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 5 666 914 euroa.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan puisto-, aukio- sekä katualueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksella määräalan kaupasta kaupunki saa omistukseensa yhteistyösopimuksen periaatteiden mukaisesti jaetun rakennusoikeuden mukaiset asuinkorttelialueet.

Asemakaavamuutosalue nro 002373 sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Kaavamuutosalue on rakentamaton ja se on pinta-alaltaan alue n. 12,4 ha. Kaavamuutosalueen maanomistajat Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park (YIT Suomi Oy:n omistama yhtiö) ovat allekirjoittaneen kaavamuutosaluetta koskevan yhteistyösopimuksen 22.11.2018. Yhteistyösopimuksessa sovittiin mm. että sopimusalueen maat jaetaan tulevan asemakaavan arvon perusteella sopijapuolten nykyisten maanomistusten suhteessa.

Asemakaavamuutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten sekä hotellirakennusten korttelialueet, puistot sekä katualueet keskustatoimintojen, asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueiksi, puistoiksi ja katualueiksi. Asemakaavamuutoksen sopimusalueella asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 56 440 k-m², ja yleisten rakennusten 11 000k-m². Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002373 liittyen kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kaupunki toteuttaa Häkiläpellonkadun, Häkiläpellonkujan, Häkiläpellonpolun, Häkiläpellonaukion, Mantaalitien, Mantaalikujan, Pottiniitynkadun, Pottiniitynkujan, Pottiniitynpolun, Pottiniitynaukion ja Äyritien kevyen liikenteen väylän liikennöinnin mahdollistavaan tasoon, sekä kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkoston rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa. Kaupunki toteuttaa Annefredinpuiston esirakentamisen siinä aikataulussa, mitä kiinteistöjen ja katualueiden rakentaminen puistoalueelta vaatii. Kaupunki toteuttaa Annefredinpuiston lopullisen rakentamisen alueen asuntorakentamisen etenemisen edellyttämässä aikataulussa.



Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä Vantaan Energian kanssa asemakaavamuutosalueen läpi kulkevan kaukolämpölinjan siirtämisen.

Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 5 666 914 euroa.

Yhtiö suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille **2 578 692 euron** arvoisen määräalan. Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli **3 088 223 euroa** erääntyy maksettavaksi kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan neljässä erässä. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi yhtiö luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20% on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja noin 10% on toteutettava asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina, lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla.

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. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

Mikäli yhtiö ei täytä asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m². Mikäli Yhtiö ei täytä 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 asuntojen osalta.

Rakentamisen energiatehokkuus

Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen 50 euroa/k-m².

Keskitetty pysäköintiratkaisu

Kaupunki selvittää mahdollisuutta järjestää sopimusalueella keskitetty pysäköinti kaupungin määräysvallassa olevan yhtiön toimesta. Kaupunki ja yhtiö sitoutuvat selvittämään keskitetyn pysäköintiratkaisun toteuttamismahdollisuuksia sopimusalueella. Tarkoituksena on, että keskitetystä pysäköintiratkaisusta tullaan sopimaan osapuolten kesken erillisellä sopimuksella. Jos kaupunki ja yhtiö eivät pääse keskitetyn pysäköintiratkaisun osalta sopimukseen, kaupunki ja yhtiö vastaavat pysäköintilaitosten toteuttamisesta kukin omistamiensa tonttien osalta.



B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttötarkistusten toteutuminen eli puisto-, aukio- ja katualueiden luovutus kaupungille.

Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park luovuttaa kaupungille noin 22 061 m²:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-2-361. Määräala on osoitettu asemakaavamuutoksessa puisto- aukio-, ja katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002373, on tullut voimaan.

C. Esisopimus määräalan kaupasta

Esisopimuksella määräalan kaupasta kaupunki saa omistukseensa yhteistyösopimuksen periaatteiden mukaisesti jaetun rakennusoikeuden mukaiset asuinkorttelialueet.

Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park myy kaupungille noin 10 027m²:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-2-361. Määräala on osoitettu asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Määräalan Kauppahinta on **2 578 692 euroa**, joka kuitataan kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002373, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 38 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park:in kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C1 Esisopimus määräalan kaupasta.
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

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