



Esisopimus määräalojen kaupasta Hämeenkylässä/ Varte Oy perustettavien asunto- osakeyhtiöiden lukuun / AK

VD/7683/10.00.02.00/2020

AK/AVP

Asemakaavan muutoksella nro. 002284 Veikko Laine Oy:n omistama liike ja teollisuusrakennusten korttelialue, Vantaan Energia Oy:n omistama huoltorakennusten korttelialue, sekä Vantaan kaupungin omistama pysäköintialue muuttuu tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) Hämeenkylässä kaupunginosassa. Esitetään tehtäväksi esisopimus kaupungin ja Varte Oy:n välille kaupungin omistamien määräalojen myynnistä yhteensä kauppahinnalla 1 188 535 euroa.

Asemakaavan muutoksella nro 002284 mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin 12153 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu 6-8-kerroksisia kerrostaloja 17 800 k-m², sekä kivijalkaliiketiloihin yhteensä 700 k-m² Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Korttelin piha esitetään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) ja korttelin pohjoisosa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoittuu pysäköintitalo noin 225 autolle. Korttelin maanomistajia ovat Veikko Laine Oy, Vantaan Energia Oy sekä Vantaan kaupunki. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ja nyt myytäväksi esitettävien määräalojen hintaa laskettaessa asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus on jaettu maanomistajien kesken kaava-alueen maanomistuksen suhteessa.

Veikko Laine Oy:llä ja Vantaan Energia Oy:llä on esisopimus Varte Oy:n kanssa asemaavan muutoksella muodostuvan asuinkorttelin valtaosan myymisestä Varte Oy:lle. Esitämme tehtäväksi esisopimuksen kaupungin ja Varte Oy:n välille kaupungin omistamien määräalojen myynnistä, jolloin koko asuinkerrostalojen kortteli saadaan saman toteuttajan omistukseen

Esisopimus määräalojen kaupasta sisältää kauppakirjat A ja B.

Kauppakirja A: n kaupan kohde on yhteensä noin 915 m²:n suuruiset määräalat Hämeenkylässä kaupunginosassa sijaitsevista kiinteistöistä 92-12-153-3 ja 92-12-9901-0. Määräalat on osoitettu asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Määräalat on merkitty karttaliitteeseen 1.

Kauppahinta on **745 380 euroa**.

Lopullinen kauppakirja on tehtävä 12 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro. 00284 on tullut voimaan.

Kauppakirja B: n kaupan kohde on noin 614 m²:n suuruinen määräala Hämeenkylässä kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteöstä 92-12-153-4. Määräalasta n. 544 m² on osoitettu asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) ja n. 70 m² autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Määräala on merkitty karttaliitteeseen 2.

Kauppahinta on **443 155 euroa**.

Lopullinen kauppakirja on tehtävä 30 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro. 002284 on tullut voimaan.



Kaupunki edellyttää, että määräaloille osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Määräaloille osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Kaikissa määräaloille 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 ostaja ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m². Mikäli ostaja 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 asuntojen osalta.

Varte Oy on käynnistämässä asuinkerrostalojen (AK) korttelin 12153, yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) ja autopaikkojen korttelialueen muodostaman kokonaisuuden rakentamisen puolen vuoden sisällä asemakaavamuutoksen nro 002284 voimaantulosta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 6. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, korvaamisesta, lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus ylittää 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Varte Oy:lle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun liitteenä olevan esisopimuksen määräalojen kaupasta,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopulliset kauppakirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- esisopimus määräalojen kaupasta
- liite 1 määräalojen kartta kaupassa A
- liite 2 määräalojen kartta kaupassa B

Täytäntöönpano: kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:



Vantaa

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi