



Maankäyttösopimus / SATOkoti 24 Oy, SATOkoti Oy ja Vatrotalet 5 Oy / Asemakaavan muutos 002424 /AK

VD/7081/10.00.01.05/2021

AK/HW/TH/AVP/MV

Asemakaavan muutoksella nro 002424 mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen (asuinkerrostaloja 17 600 kem², ja 100 kem² liiketilaa) monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa ja kaupunkikuvaa. Alueella jo olevissa kuudessa talossa kerrosalaa on 19 850 kem² ja 257 asuntoa. Asemakaavamuutokseen nro 002424 liittyy kolme erillistä maankäyttösopimusta kaupungin ja kaavamuutosalueen maanomistajien välillä.

SATOkoti 24 Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 163 213 euroa. Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan puisto- ja katualueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksella määräalojen kaupasta kaupunki myy 859 195 euron kauppahinnalla määräaloja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Asemakaavamuutosta nro 002424 ovat hakeneet kaavamuutosalueen kiinteistöjen omistajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6, Kiinteistö Oy Hiirakkokuja 4 /SATOkoti Oy, SATOkoti 24 Oy, Kiinteistö Oy M2-kodit, ja Vatrotalet 5 Oy.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa ja kaupunkikuvaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan 17 600 kem², ja 100 kem² liiketilaa, osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille sekä vähäisin osin asuinkorttelialueeksi muuttuville katu- ja viheralueille. Autopaikat sijoitetaan LPA-alueille maantasoon sekä rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaavamuutos valmistuessaan tarjoaa noin 330 uutta asuntoa, noin 500 asukkaalle. Alueella jo olevissa kuudessa talossa kerrosalaa on 19 850 kem² ja 257 asuntoa.

Asemakaavamuutokseen liittyy kolme erillistä maankäyttösopimusta kaupungin ja kaavamuutosalueen maanomistajien välillä. Sopimusalueen maanomistajat ovat sopineet keskenään, että rakennusoikeus jyvitetään kaavahankkeelle luovutettujen pinta-alojen suhteessa. Maa ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asumisen täydennysrakentamiskohteen arvonnoususta on hyvitetty rakeenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1)

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002424 liittyen kaupunki ja **SATOkoti 24 Oy** sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Asemakaavamuutos aiheuttaa vesihuollon rakentamista Hiirakkokujalle ja Raudikkopolulle sekä nykyisen vesihuollon johtosiirtoja ja puistokäytävien rakentamista Hevoshaanpuistossa. Asemakaavamuutos aiheuttaa myös muutoksia Hakunilantien kevyen liikenteen väylälle ja



Raudikkopolulle niiltä osin, joilta uudet asuinkerrostalot rajautuvat kyseessä oleviin katualueisiin. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta Hiirakkokujan ja Raudikkopolun katualueiden sekä Hevoshaanpuiston käytävien rakentamista vastaavassa aikataulussa.

SATOkoti 24 Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **163 213 euroa**. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksessa on huomioitu rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 40 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20% on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Sopimusalueen maanomistajat voivat yhdessä päättää, mille tonteille kyseinen asuntotuotanto sopimusalueella osoitetaan.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m². Vastuu tämän kohdan sopimussakosta on yhteisvastuullista sopimusalueen muiden maanomistajien kanssa.

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 edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

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

SATOkoti Oy ja Vatrotalet 5 Oy luovuttavat kaupungille noin 258 m²:n suuruisen määräalan Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-94-4-6 ja 77/127 määräosan Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta n. 785 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 92-94-4-1. Määräalat on osoitettu asemakaavamuutoksessa puisto- ja katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräalat on merkitty karttaliitteisiin B1 ja B2.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002424, on tullut voimaan.

C. Esisopimus määräalojen kaupasta

SATOkoti 24 Oy osoittama taho tai tahot ostaa kaupungilta noin 1 312 m²:n suuruisen määräalan Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-94-9901-0 ja noin 615 m²:n suuruisen määräalan Hakunilan kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-94-9903-21. Määräalat on osoitettu asemakaavassa nro 002424 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Määräalat on merkitty karttaliitteeseen C1 ja C2.



Määräalojen kauppahinta on **859 195 euroa**.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002424, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 40 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa SATOkoti 24 Oy:n, Vatrotalot 5 Oy:n ja SATOkoti Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C1 Esisopimus määräalojen kaupasta, kun kaavaehdotus nro 002424 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja lopullisen kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: luovutettava määräala
- liite B2: luovutettava määräosa
- liite C1: kaupan kohteena oleva määräala
- liite C2: 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