



Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta sekä tontin varaaminen korttelista 17568 / Martinlaakson Liikekeskus Oy / asemakaavan muutos nro 002178 / LM-H

KA/3117/10.00.02.05/2013

LM-H/HV

Martinlaakson Liikekeskus Oy on hakenut asemakaavan muutosta nro 002178 omistamalleen Martinkeskuksen ostoskeskuskiinteistölle 17568/1 tarkoituksenaan purkaa nykyinen rakennus ja saada tilalle asuinkerrostaloja, päivittäistavarakauppa sekä kerrostalojen katutasoon liiketiloja. Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi Liikekeskukselle suunnitteluvarauksen 28.10.2013 § 30 ja 10.11.2014 § 22 ostoskeskukseen rajoittuvalle kaupungin omistamalle LP-alueelle, jotta ostoskeskus ja LP-alue voidaan suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Suunnitteluvarauspäätöksen mukaan kaava-alueen rakennusoikeus jaetaan liikekeskuksen ja kaupungin kesken omistuksien suhteessa. Lisäksi kaava-alueelta tulee varata autopaikkoja yleiseen pysäköintiin sekä viereiselle kaava-alueelle (Laajavuoren koulutontti) rakennettavalle päiväkodille. Liikekeskus järjesti suunnittelukilpailun, jonka voittajaksi Liikekeskus valitsi yhteistyössä kaupungin kanssa Pohjola Rakennus Oy Uusimaan, joka tulee olemaan kaavamuuotosalueen rakentaja. Pohjola Rakennuksen tarjous asuinrakennusoikeudesta oli 485 €/kem2.

Kauppahinnan jakamisesta kaupunki ja Martinlaakson Liikekeskus Oy:n ovat neuvotelleet. Kaavamuuotos ehdotuksessa on asuinrakennusoikeutta 18.350 kem2 sekä liikerakennusoikeuden vähimmäismäärä 930 kem2. Koko kaavamuuotosalueen kauppahinta on 8.899.750 €. Alueesta kaupungin omistuksessa on 4.244 m2 ja Liikekeskuksen 7.734 m2. Pinta-alojen suhteessa kaupungin osuus kauppahinnasta on 3.153.326 € ja Liikekeskuksen 5.746.424 €. Pohjola Rakennuksen kilpailutarjous sisälsi kauppahinnan maksun kolmessa erässä.

Neuvotteluissa on päädytty siihen, että Pohjola Rakennus maksaa Liikekeskuksen osuuden kauppahinnasta kahdessa erässä siten, että 1. osuus maksetaan heti, kun asemakaavamuutos tulee voimaan ja 2. osuus 18 kk:n päästä asemakaavan voimaantulosta. Liikekeskuksen maksujärjestelyt eivät luonnollisesti sisälly tähän esitykseen.

Kaupunki saa osuutensa kauppahinnasta myös kahdessa erässä. Ensin tehdään kiinteistökaupan esisopimus ja lopullinen kauppakirja kun kaavamuutos on tullut voimaan ja Pohjola Rakennus on saanut haltuunsa vähintään 90 % Martinlaakson Liikekeskus Oy:n osakekannasta. Tällä kaupalla myydään ensimmäinen osa (1.875 m2) kaupungin omistamasta alueesta korttelissa 17568. Kauppahinta on 728.326 €, joka maksetaan 18 kk:n kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Kaupungille annetaan vakuus kauppahinnan maksamisen vakuudeksi. Toisen osuuden maksaminen kaupungille suoritetaan siten, että kaupunki antaa omistuksensa loppuosasta (2.369 m2) tonttivarauksen Rakennus Pohjolalle. Varauksen on voimassa neljä vuotta kaavamuutoksen voimaantulosta lukien. Tonttivaraus käsittää asuinrakennusoikeutta 5.000 kem2, jolloin sen arvo on 2.425.000 € (5.000 kem2 x 485 €/kem2). Tällä maksujärjestelyllä Liikekeskuksen pienosakkaiden on mahdollista saada osuutensa kauppahinnasta heti asemakaavan tultua voimaan, jonka jälkeen rakennus puretaan.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaan Liikekeskus maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen korvausta 1.416.341 €, josta 1. erä (700.000 €) maksetaan heti kaavamuutoksen tultua voimaan ja 2. erä (716.341 €) 18 kk:n kuluessa kaavamuutoksen voimaantulosta. Kaupungille annetaan vakuus korvauksen maksamisen vakuudeksi.

Liikekeskuksen pohjoispuolella sijaitseva kaupungin omistama ns. Laajavuoren koulun tontti on myös samanaikaisesti kaavoituksen kohteena (nro 002031). Laajavuoren koulun tontin ajoneuvoliikenne on järjestetty tunnelissa, joka osin sijaitsee Liikekeskuksen tontilla. Liikekeskuksen kanssa on sovittu, että se rakentaa tunnelin oman tonttinsa kohdalta ja Laajavuoren koulun rakentajat maksavat Liikekeskukselle tunnelin rakentamiskustannukset. Kaupunki tulee hyvittämään myöhemmin tunnelin rakentamiskustannukset Laajavuoren tontin rakentajille esim. kauppahinnan osasuorituksena, sillä tunnelin rakentamiskustannukset eivät kuuluneet Laajavuoren koulun tontinluovutuskilpailuun. Mikäli tunneli rakennetaan ennen kuin kaupunki on luovuttanut tai sopinut em. maksujärjestelyistä Laajavuoren koulun tontin rakentajien kanssa, kaupunki maksaa rakentamiskustannukset.



Kaavamuutoksen mukaiset autopaikat sijaitsevat pääosin laitoksessa pihakannen alla, johon sijoitetaan 27 yleistä autopaikkaa sekä 12 autopaikkaa Laajavuoren koulun tontille rakennettavalle päiväkodille. Kaupunki tulee korvaamaan autopaikat Liikekeskukselle omakustannusperiaatteella.

Kaupunki varaa neljäksi vuodeksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle asuinkerrostalojen korttelista 17568 noin 1.872 m²:n määräalan, jolle voi suunnitelmien mukaan rakentaa kaksi kerrostaloa rakennusoikeudeltaan yhteensä noin 5.000 kem². Määräalan kauppahinta on 2.425.000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 27

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa liitteenä olevan A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. esisopimuksen määräalan luovutuksesta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002178 on tullut voimaan ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on saanut haltuunsa vähintään 90 % Martinlaakson Liikekeskus Oy:n osakekannasta,
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkistuksia,
- d) kaupunki varaa asuntotuotantoon Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle noin 2.369 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-411-5-97 seuraavin ehdoin:
 - 1) Kauppahinta on 2.425.000 euroa, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien maksupäivään saakka.
 - 2) Varaus on voimassa neljä vuotta asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta lukien.
 - 3) Määräala luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund, varajäsen Anneli Karhunen ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / asemakaavan muutos nro 002178 / Martinlaakson Liikekeskus Oy
- Sopimusalue (A1), rakentamisvelvoite (A2), ajorasitteet sekä kulkuväylä Martinlaaksonpolun alla (A3), luovutuksen kohde (B1)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 8308131
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi