



Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta / YIT Rakennus Oy / Asemakaavan muutos nro 002260 / LM-H

VD/7171/10.00.01.05/2016
LM-H/HW/AV-P/MVä

YIT Rakennus Oy:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002260. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja YIT Rakennus Oy ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavam muutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. YIT Rakennus Oy luovuttaa kaupungille määräaloja, jotka muodostavat asemakaavamuutoksen nro 002260 mukaisen korttelin 52129 tontin nro 1 ja katualuetta.

YIT Rakennus Oy:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002260 alueelle, joka koostuu korttelista 52125 ja katualueesta. Tämän sopimuksen kohteena on YIT Rakennus Oy:n omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet, jotka on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1. Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu toimistorakennusten (KT) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Asemakaavan muutoksella nro 002260 sopimusalueelle tulee asuinkerrostalojen (AK) rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 27 000 k-m². Lisäksi sopimusalueelle tulee palvelurakennusten (P) korttelialuetta 5 000 k-m²:n rakennusoikeudella. Säilytettävien toimistorakennusten (KT) rakennusoikeuden määrä pysyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Asemakaavamuutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja YIT Rakennus Oy sopimusalueen maanomistajana ovat neuvotelleet ja sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Asemakaavamuutoksen mukaista käyttöä varten rakennetaan uusi katu (Perintökuja). Kaupunki rakentaa kadun liikennöitävään kuntoon 18 kk kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Kadun viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteutuminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii tarvittavan yleisen vesihuoltoverkon rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että se on käyttöönotettavissa 18 kk kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Aikataulut edellyttävät että rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä.

YIT Rakennus Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **3 185 100 €**.

YIT Rakennus Oy luovuttaa Kaupungille 1 812 600 € vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta, joka muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen mukaisessa määräalojen luovutuksessa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta. Ratkaisuun on päädytty, jotta varmistetaan kaava-alueella valtion tukema asuntotuotanto seudun MAL-sopimuksen ja kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi esisopimuksen mukaisen luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (1 372 500 €) erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen nro 002260 tultua voimaan.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 3 185 100 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle kun



edellä mainitut kiinteistön luovutukset on tehty ja rahana maksettava kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus raukeaa.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja YIT Rakennus Oy sopivat seuraavaa:

YIT Rakennus Oy luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin 52. kaupunginosan (Veromies)

- tontista 92-52-125-4 noin 103 m²:n suuruisen määräalan,
- tontista 92-52-125-5 noin 960 m²:n suuruisen määräalan,
- tontista 92-52-125-7 noin 90 m²:n suuruisen määräalan,
- tontista 92-52-125-18 noin 444 m²:n suuruisen määräalan,
- tontista 92-52-125-19 noin 409 m²:n suuruisen määräalan,
- tontista 92-52-125-20 noin 2931 m²:n suuruisen määräalan ja
- tontista 92-52-125-21 noin 799 m²:n suuruisen määräalan.

Määräalat ovat asemakaavamuutoksen nro 002260 mukaista katualuetta.
Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

YIT Rakennus Oy luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin 52. kaupunginosan (Veromies)

- tontista 92-52-125-6 2438 m²:n suuruisen määräalan ja
- tontista 92-52-125-6 81 m²:n suuruisen määräalan.

Määräalat muodostavat asemakaavamuutoksen nro 002260 mukaisen korttelin 52129 tontin nro 1, joka muodostaa 1 812 600 euron suuruisen osan Yhtiön em. asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaisesta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta, joka kuitataan saaduksi luovutuskirjan allekirjoituksin.

Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B2.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002260 on tullut voimaan.

Asemakaavamuutokseen nro 002260 liittyy myös maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Vantaan Robert Huberintie 3:n ja Vantaan kaupungin välillä.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 §:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016 § 15

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa YIT Rakennus Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos nro 002260 on tullut voimaan
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja lisäsi esittelyosan 7. kappaleen loppuun seuraavan lauseen:

Ratkaisuun on päädytty, jotta varmistetaan kaava-alueella valtion tukema asuntotuotanto seudun MAL-sopimuksen ja kaupungin asuntoliittisten tavoitteiden mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys edellä mainitulla lisäyksellä.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta.
- Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta



- Sopimuksen liite B1, kartta luovutettavista määräaloista
- Sopimuksen liite B2, kartta luovutettavista määräaloista

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447

kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi