



Maankäyttösopimus ja esisopimus kiinteistöjen luovutuksesta Jokiniemessä / Kiinteistö Oy Vantaan Värитеhtaankatu 8, Spoki Oy / asemakaavan muutos nro 002313 / AK

VD/3093/10.00.01.05/2018
AK/HV/TJ/ET

Kiinteistö Oy Vantaan Värитеhtaankatu 8 (jäljempänä yhtiö) (omistaja Sponda Oyj) on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 92-62-31-1.

Voimassaolevassa asemakaavassa kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) tehokkuusluvulla $e = 2,10$. Kiinteistön pinta-ala on 6.415 k-m^2 ja rakennusoikeus 13.472 k-m^2 .

Asemakaavamuutosehdotuksessa nro 002313 kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka rakennusoikeus on 16.000 k-m^2 .

Sopimusalueen kiinteistön 1. rakennusvaihe valmistuu vuonna 2018. Jatkorakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta.

Kaavamuutoksessa keskeinen vaatimus oli avara ja helposti hahmottuva yhteys Tikkurilan matkakeskuksesta, Dixistä ja asemasillalta uuteen rakennukseen ja sieltä Jokiniemen maantasoon. Tämä on saavutettu avaralla aulatilalla sekä liukuportilla. Kulkuyhteys asemasillalta maantasoon on osoitettu yleisen jalankulun kaavamääräyksellä (yjk). Lisäksi kaavamuutoksessa on edellytetty, että rakennuksen läpi maantasossa rakennetaan kulkuaukko yleistä jalankulkua varten (kaavamääräys yleiselle jalankululle varattu alueen osa).

Maankäyttösopimuksessa yhtiö sitoutuu pitämään rakennuksessa sijaitsevan jalankuluyhteyden avoinna yleistä jalankulkua varten määrittelemään aukioloaikoina, huomioiden rakennuksen muu käyttö. Yhtiö vastaa kustannuksellaan yleisen jalankulun yhteyden rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta.

Mikäli Kaupunki katsoo, että yleinen jalankulku rakennuksessa edellyttää laajempaa aukioloaikaa kuin tällöin on käytössä, sopimuksen osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan yleisen jalankulun uusista järjestelyistä.

Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, voi kaupunki hakea maankäyttö- ja rakennuslain 159 §:n mukaista rakennusrasitteen perustamista kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen yleistä jalankulkua varten. Mikäli kulkuyhteyttä varten perustetaan rasite, korvaa kaupunki yhtiölle osuutensa yleisen jalankuluyhteyden rakentamisesta aiheutuneista kustannuksista. Sopimuksen osapuolet toteavat, että mikäli perustettavasta rasiteoikeudesta ja kulkuyhteyden rakentamisesta määrätään Kaupungille maksettavaksi korvausta, Kaupunki maksaa määrätystä korvauksesta sen osan, joka ylittää 350.000 € . Kaupunki osallistuu kulkuyhteyden kaikkiin ylläpito- ja peruskorjauskuluihin rasitteen perustamisesta alkaen.

Lisäksi yhtiö rakentaa maantasoon yleistä jalankulkua varten kulkuaukon uudisrakennukseen ja antaa kaupungille vastikkeettoman rasiteoikeuden mainittuun yleisen jalankulun yhteyteen. Yhtiö vastaa kustannuksellaan tämän yleisen jalankulun yhteyden rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta.

Maankäyttösopimuksessa todetaan, että yhtiö kuittaa maksetuksi 350.000 € :n kunnallistekniikan korvauksen edellä mainittujen yleisen jalankulun järjestämisestä sopimusalueelle rakennettavassa rakennuksessa sekä yleisen jalankulun reitistä ja rakennukseen jätettävästä kulkuaukosta maantasossa.



Kiinteistöjen luovutuksen esisopimuksessa Spoki Oy (omistaja Sponda Oyj) sitoutuu luovuttamaan kaupungille vastikkeetta kaksi määräalaa yhteispinta-alaltaan 3.221 m². Määräalat ovat asemakaavan mukaisia katu- ja torialueita. Kaavamuutos nro 002313 ei koske luovutettavia alueita, mutta lopullinen luovutus tapahtuu kun em. kaavamuutos on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Värитеhtaankatu 8:n ja Spoki Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäytösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistöjen luovutuksesta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun luovutuksen edellytys on täyttynyt ja
- c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimiehen allekirjoittamaan maankäytösopimuksen, kiinteistöjen luovutuksen esisopimuksen sekä lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Maankäytösopimus (A) ja Esisopimus kiinteistöjen luovutuksesta (B) / Kiinteistö Oy Vantaan Värитеhtaankatu 8, Spoki Oy

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

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