



**Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus
määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta / Posiber Oy/
Asemakaavamuutos 002357 /AK**

VD/9542/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP

Asemakaavamuutoksella nro 002357 Veromiehen kaupunginosassa korttelissa 52250 teollisuustoimintojen alue muutetaan asuinkerrostalojen alueeksi. Asemakaavamuutoksella on osoitettu uutta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta yhteensä 23 000 k-m². Asemakaavamuutosalueen korttelialueiden maanomistus on jakautunut neljälle eri maanomistajalle Posiber Oy omistaa kaavamuutosalueella kiinteistöt kiinteistöt 92-52-250-4, 92-407-10-66 ja 92-407-23-0. SRV Rakennus Oy:llä on esisopimus Posiber Oy:n kanssa em. maa-alueiden kaupasta. Posiber Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 2 726 768 euroa. Yhtiö kuittaa kustannusten korvauksesta 148 671 euroa luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä. Esisopimuksilla määräalojen luovutuksesta ja määräalan kaupasta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli lähivirkistysalueen luovutus ja asuinkerrostalojen korttelinosan osto kaupungille.

Asemakaavamuutoksella muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle rakennetaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Pytinojan varrelle rakennetaan ulkoilureitti ja oleskelupaikkoja sekä silta vesistön yli. Alueelle rakennetaan lisäksi kolmekerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kuuteen.

Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus. Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002357 liittyen Vantaan kaupunki ja Posiber Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Posiber Oy osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Posiber Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **2 726 768 euroa**.

Yhtiö kuittaa kustannusten korvauksesta **148 671 euroa** luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä maankäyttösopimuksen kohdan C mukaisesti.

Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta **2 578 097 euroa** erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden sisällä asemakaavamuutoksen voimaantulosta.



Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Posiber Oy luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta yhtiö toteuttaa vähintään 11 300 k-m² vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

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

Posiber Oy luovuttaa vastikkeetta Vantaan kaupungille n. 450 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-250-4, n. 2 832 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-407-10-66 ja n. 114 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-407-23-0. Määräalat kuuluvat asemakaavamuutoksessa 002357 lähivirkistysalueeseen (VL). Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

C. Esisopimus määräalan kaupasta

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Posiber Oy sopivat seuraavaa:

Posiber Oy myy Vantaan kaupungille n. 321 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-407-10-66. Määräala kuuluu asemakaavamuutoksessa 002357 asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppahinta on 148 671 euroa. Tontinosa on hinnoiteltu ARAn määrittelemän tämän hetken enimmäistonttihinnan 395€/k-m² mukaan. Kauppahinta kuitataan yhtiön kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta.

Lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro. 002357 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäytösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäytösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Posiber Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002357 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan, kun Asemakaavamuutos nro. 002357 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: luovutettavat määräalat
- liite C1: ostettava määräala

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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