



Esisopimus kiinteistön kaupasta / Asemakaava ja asemakaavan muutos 232000 / Olander Raine Christian

VD/1642/10.00.01.05/2015
J-VN/LM-H/AVP/JB

Kivistön keskusta-asuminen 7 nro 232000 Asemakaava-alue sijaitsee Kehäradan eteläpuolella Kivistössä, nykyisen Tikkurilantien linjauksen pohjois- ja eteläpuolella, Lapinkylän seisakkeesta länteen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 19 ha. Kaava-alue sisältää asuinrakentamista n. 120 000 ka-m². Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Kaava-alueen maanomistus on pääosin kaupungin kokonaisuudessaan omistaman yhtiön Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistuksessa. Kaupunki tulee tekemään ennen kaavan voimaantuloa toteuttamissopimuksen Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen kanssa.

Olander Raine Christian omistaa kaava-alueen etelälaidalta määräalan, jolle on osoitettu osia asuinkortteleista, pysäköinti- ja liikennealueista. Vantaan maapoliittisten linjausten mukaisesti yksityistä maata kaavoitettaessa maanomistaja suorittaa kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista korvauksen, joka on asuntotonttien osalta 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Olander Raine Christianin kaava-alueella omistamalle noin 12 766 m²:n suuruiselle määräalalle on osoitettu laskennallisesti asuinrakennusoikeutta noin 6 746 k-m². Tästä rakennusoikeuden määrästä tulee luovuttaa 50 % korvauksetta kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena. Kaupunki on neuvotellut Olander Raine Christianin kanssa koko määräalan ostamisesta kaupungille. Määräala on rakennettavissa ainoastaan muun kaava-alueen toteutuksen yhteydessä Tikkurilantien uuden linjauksen rakentamisen jälkeen.

Esisopimuksella kiinteistön kaupasta Vantaan kaupunki ja Olander Raine Christian sopivat seuraavaa:

Olander Raine Christian myy Vantaan kaupungille Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä noin 12 766 m²:n suuruisen määräala tilasta 92-413-3-19. Määräala on asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen nro 232 000 mukaan merkitty osaksi asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) 23161 ja 23162, osaksi autopaikkojen korttelialueita (LPA), osaksi Vuorikiteenpolun kevyenliikenteen väylää ja osaksi Tikkurilantien uuden linjauksen mukaista katualuetta. Kaupan kohteelle on laskennallisesti osoitettu asuinrakennusoikeutta noin 6 746 k-m². Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 1.

Kauppahinta on 1 057 000 €. Kauppahinnassa on huomioitu, että 50 % alueen rakennusoikeudesta luovutetaan kaupungille korvauksetta ja se, että alueen rakentaminen on mahdollista vasta Tikkurilantien siirron jälkeen.

Vantaan kaupunki on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 94 §:n nojalla lohkonut omistukseensa myyjän tilasta 92-413-3-19 yleisen alueen lohkomistoimituksessa nro 20110297 Tikkurilantien katualueeksi 20 091 m². Toimitus on rekisteröity 9.3.2013. Mainitusta katualueesta 890 m² on asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen nro 232 000 alueella.

Viitaten maankäyttö- ja rakennuslain 104.5 §:n sisältämään oikeusohjeeseen, kaupan kohteena olevan määräalan kauppahinta laskennallisesti sisältää myös mainitun Tikkurilantien katualueen 890 m²:n suuruisen osan siten, kuin se olisi vielä ollut myyjän omistuksessa. Katualueen muun osan (20 091 m² - 890 m² = 19 201 m²) korvaamisesta osapuolet sopivat erikseen.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 232000 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Olander Raine Christian kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 232000 on tullut voimaan



- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 2.3.2015 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Olander Raine Christian kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta,
b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 232000 on tullut voimaan, ja
c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Liitekartta kaupan kohteesta

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi