



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

KA/3117/10.00.02.05/2013
HP/LM-H/HV/JB

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. Suunnitteluvarauspäättöksen 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 kaavamuutosalueen rakentaja. Pohjola Rakennuksen tarjous asuinrakennusoikeudesta oli 485 €/kem2.

Kauppahinnan jakamisesta kaupunki ja Martinlaakson Liikekeskus Oy:n ovat neuvotelleet. Kaavamuutosehdotuksessa on asuinrakennusoikeutta 18 350 kem2 sekä liikerakennusoikeuden vähimmäismäärä 930 kem2. Koko kaavamuutosalueen 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 hyväksymän 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.

Kaupunginhallitus 8.6.2015 § 36

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa liitteenä oleva A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. esisopimus määräalan luovutuksesta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen luovutuskirja, kun asemakaavan muutos nro 002178 on tullut voimaan ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on saanut haltuunsa vähintään 90 % Martinlaakson Liikekeskus Oy:n osakekannasta,
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkistuksia, ja
- d) varata 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 hyväksymän luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Kaupunki ja Martinlaakson Liikekeskus Oy ovat neuvotelleet joitakin tarkistuksia kaupunginhallituksen 8.6.2015 § 36 hyväksymään kunnallistekniikan rakentamissopimukseen ja esisopimukseen määräalan luovutuksesta. Liikekeskuksen osakkaiden on tarkoitus myydä omistamansa osakkeet Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle. Sopimusmuutoksilla varaudutaan siihen, että Pohjola Rakennus ei saisi ostettua koko Liikekeskuksen osakekanta, mutta kuitenkin yli 90 % osakekannasta. Tällöin Pohjola Rakennukselle syntyy lunastusoikeus osakkeisiin, joita se ei ole saanut ostettua. Ennen lunastusmenettelyn loppuunsaattamista nykyistä rakennusta ei voi purkaa eikä aloittaa uudisrakentamista. Lisäksi kunnallistekniikan kustannustenkorvauksen 1. erän maksulle on esitetty 3 kuukauden lisäaika. Näin annetaan Liikekeskuksen osakkeenomistajille lisäaika osakkeiden myynnille Pohjola Rakennukselle ennen kuin Liikekeskuksen kaupungille maksettava kunnallistekniikan korvauksen 1. maksuerä erääntyy.

Kunnallistekniikan sopimukseen esitetään seuraavia muutoksia.

Kohtaan 2 (Tarkoitus) on lisätty uusi kappale: "Yhtiön osakkaiden tarkoituksena on solmia Pohjola Rakennus Oy Uusimaan kanssa sitova esisopimus omistamiensa Yhtiön osakkeiden myynnistä, kun yli 90 % Yhtiön osakekannasta omistavat osakkaat ovat hyväksyneet osakekaupan. Lopullinen osakekannan - tai vähintään yli 90 % osuuden - kauppa toteutettaisiin, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan."

Kohdan 4 (Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin) kustannusten korvauksen 1. maksuerän (700 000 €) maksulle on annettu maksuaikaa kolme kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta lukien. Hyväksytyssä sopimuksessa korvauksen maksu erääntyy heti kaavamuutoksen tultua voimaan.

Kohdan 5 (Rakentamisvelvoite ja asuntojen hallinta- ja rahoitusmuoto) hyväksytyssä sopimuksessa tontilla 17568/2 sijaitsevan päivittäistavarakaupan rakentaminen tulee aloittaa 1 vuoden kuluessa ja olla valmis 2 vuoden kuluessa kaavamuutoksen voimaantulosta. Määräajoille esitetään 1 vuoden pidennystä, mikäli Pohjola Rakennus ei ole ostanut yli 90 % Liikekeskuksen osakekannasta 1 vuoden kuluessa kaavamuutoksen voimaantulosta.

Asuntorakentamiselle on myös esitetty samasta syystä 1 vuoden pidennykset rakentamisen määräaikoihin.

Esisopimukseen määräalan luovutuksesta esitetään seuraavia muutoksia.

Kohdassa I (Kaupan edellytykset) hyväksytyssä sopimuksessa lopullisen kiinteistökaupan edellytyksenä on, että Pohjola Rakennus on ostanut vähintään 90 % Liikekeskuksen osakekannasta. Muutosesityksessä kaupan edellytyksenä on, että yli 90 % osakekannasta on ostettu.

Kohdan III (Esisopimuksen voimaantulo) todetaan, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun kaupan edellytykset (kaavamuutos tullut voimaan ja Pohjola Rakennus ostanut yli 90 % osakekannasta) on täyttymättä 31.12.2016. Tämä esitetään muutettavaksi siten, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun asemakaavamuutos ei ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä tai Pohjola Rakennus ei ole ostanut yli 90 % Liikekeskuksen osakekannasta 1 vuoden kuluessa kaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa liitteenä oleva A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. esisopimus määräalan luovutuksesta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen luovutuskirja, kun asemakaavan muutos nro 002178 on tullut voimaan ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on saanut haltuunsa yli 90 % Martinlaakson Liikekeskus Oy:n osakekannasta,
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisuonteisia tarkistuksia, ja



- d) varata 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 hyväksymän luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

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: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 830 8131
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi