



Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen toteuttaminen - Toteuttamissopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Erikas

VD/8483/10.00.01.00/2015
HP/LM-H/GK/JB

Kiinteistö Oy Vantaan Erikas omistaa Kivistön kaupunginosassa sijaitsevan tilan Kaukola (92-409-8-0). Vantaan kaupunki omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen koko osakekannan.

Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimialalla on valmisteltu liitteenä oleva toteuttamissopimus, johon liittyvät kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimus, luovutuskirja ja esisopimus määräalojen luovutuksista, kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kaupunginvaltuuston 26.8.2013 § 15 antamalla valtuutuksella.

Sopimusalue koostuu Kivistön keskusta-asumisen 5 asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta 231800 sekä siihen liittyvästä tonttijaosta (liite 3). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti toteuttamissopimuksen liitteessä 2.

Toteuttamissopimuksessa Kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas Oy sopivat Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisista yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksista. Yhteistoimintasopimuksen mukaisesti kustannusten korvaukset on sovittu suoritettavaksi rakennusmaana siten, että yhtiö luovuttaa kaupungille 50 % yhtiön kokonaisuudessaan omistaman alueen rakennusoikeuden määrästä sekä yleisten alueiden tontit ja yleiset alueet. Toteuttamissopimuksessa sovitaan muun muassa, että kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen jaksottuu sopimusalueen asuntotuotannon ohjelmoinnin mukaan.

Kiinteistö Oy Vantaan Erikas luovuttaa vastikkeetta Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena vahvistuneiden asemakaavojen alueelta yhteensä noin 19 535 m²:n suuruisen määräalan, jossa sijaitsee asuinrakennusten korttelialuetta (AK) 6 997 m², autopaikkojen korttelialuetta (LPA) noin 1 269 m²:ä, viheraluetta (VP) noin 5 288 m²:ä ja katualuetta noin 5 981 m²:ä. AK-korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on 12 924 k-m². Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti toteuttamissopimuksen liitteeseen 4.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan 50 % yhtiön omistaman rakennusoikeuden määrästä ja yleisten ja katualueiden omistuksen siirtyminen kaupungille eli asemakaavan mukaisen maankäyttöratkaisun toteutuminen.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas sopivat, että Kiinteistö Oy Vantaan Erikas luovuttaa vastikkeetta Vantaan kaupungille noin 19 535 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Kaukola-nimisestä tilasta RN:o 8:0 (kiinteistötunnus 92-409-8-0).

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti toteuttamissopimuksen liitteeseen 5 ja 6.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 231800 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 15

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen kanssa liitteenä olevan toteuttamissopimuksen, johon liittyvät kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimus, luovutuskirja ja esisopimus määräalojen luovutuksista,
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231800 sekä siihen liittyvä tonttijako on tullut voimaan,
- oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen jälkeen toteuttamissopimukseen on tehty teknisluonteisia korjauksia. Päivitetty sopimus liitteineen on kaupunginhallituksen esityslistan liitteenä.



Kaupunginhallitus 26.10.2015 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen kanssa liitteenä oleva toteuttamissopimus, johon liittyvät kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimus, luovutuskirja ja esisopimus määräalojen luovutuksista,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen luovutuskirja, kun asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231800 sekä siihen liittyvä tonttijako on tullut voimaan, ja
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kiinteistö Oy Vantaan Erikas ei ole allekirjoittanut kaupunginhallituksen 26.10.2015 hyväksymää toteuttamissopimusta. Nyt yhteistyössä laadittu maankäyttösopimus mahdollistaa Kivistön keskusta-asuminen 5 -asemakaavan toteuttamisen. Maankäyttösopimuksen jälkeen Kiinteistö Oy Vantaan Erikas ei enää omista asemakaavoitettua maata Kivistössä. Kaupunginhallituksen yleisjaosto on 9.5.2016 § 8 kehottanut kiirehtimään yhtiötä purkautumaan. Purkautuminen on helpompi tehdä, kun yhtiö ei omista asemakaavoitettua maata.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 16.11.2015. Asemakaavasta valitettiin Helsingin hallinto-oikeudelle, joka hylkäsi valituksen 6.6.2016. Asemakaava on lainvoimainen, mutta sitä ei ole vielä kuulutettu voimaan.

Kiinteistö Oy Vantaan Erikas on jakautunut vuoden 2016 aikana siten, että kaupungin omistamat asunto-osakeyhtiöt omistavat suoraan asemakaavan maat kortteleissa 23150 ja 23153. Kaupunki päättää erikseen näiden uusien asunto-osakeyhtiöiden myymisestä. Kiinteistö Oy Vantaan Erikas omistaa edelleen osan korttelista 23151, joka sijaitsee Safiiriaukion ja Keimolantien kulmassa ja osan LPA-tontissa korttelissa 23152 sekä katu- ja puistoalueita. Kiinteistö Oy Vantaan Erikas omistaa asuinrakennusoikeutta korttelissa 23151 3 494 k-m².

Kaupunki on neuvotellut uudessa tilanteessa maankäyttösopimuksesta Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen kanssa, ja neuvotteluissa on päästy seuraavaan ratkaisuun:

- Kiinteistö Oy Vantaan Erikas maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 569 522 euroa.
- Kiinteistö Oy Vantaan Erikas luovuttaa kaupungille vastikkeetta 1 269 m²:ä autopaikkojen korttelialuetta (LPA), noin 5 288 m²:ä viheraluetta (VP) ja noin 5 981 m²:ä katualuetta.
- Kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Vantaan Erikakselta noin 1 408 m²:n suuruisen määräalan, joka sijaitsee korttelissa 23151. Kauppahinta on 1 460 492 euroa. Kauppahinnan osasuorituksena kuitataan kaupungille tuleva osapuolten välisen maankäyttösopimuksen mukainen kustannusten korvaus 569 522 euroa. Kiinteistö Oy Vantaan Erikaselle maksetaan loppuosa kauppahinnasta 890 970 euroa.

Maankäyttösopimus varmistaa, että kaupunki saa yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset. Esisopimus määräalan luovutuksesta varmistaa, että kaupunki saa LPA-korttelin ja yleiset alueet omistukseensa. Esisopimus määräalan kaupasta varmistaa, että korttelin 23151 mukaisen maankäyttöratkaisun toteuttamisen.

Sopimusten allekirjoitusten jälkeen on mahdollista kuuluttaa asemakaava voimaan.

Kaupunginhallitus 12.12.2016 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen kanssa liitteenä oleva maankäyttösopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta ja esisopimus määräalan kaupasta, ja
- b) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunginjohtaja vs. Martti Lipponen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus ja sen osana olevat esisopimus määräalan luovutuksesta ja esisopimus määräalan kaupasta
- Liite 1: Yhteistoimintasopimuksen alue
- Liite 2: Asemakaavaa 231800 koskeva toteuttamissopimuksen alue
- Liite 3: Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 231800 sekä tonttijaon kartta
- Liite 4: Esisopimus määräalan luovutuksesta, yhtiön luovuttama määräala
- Liite 5: Esisopimus määräalan kaupasta, yhtiön myymä määräala

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09 8392 2739, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi