



Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 / Asemakaavan muutos 002243

VD/3633/10.00.01.05/2017
HP/KK/HW/AV-P/KKe/Pjä/ET/JB

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002243. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Liittyen Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n maankäyttösopimukseen Vantaan kaupunki, Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n sekä Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 ovat sopineet asema-kaavaehdotuksen nro 002243 mukaisen Bränttilänaukion maa-alueenluovuttamisesta kaupungille ja siihen liittyvistä ehdoista.

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n on hakenut asemakaavan muutosta omistamilleen kiinteistöille 92-15-801-1 ja 92-15-801-2, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002243.

Kaava-alue koostuu korttelista 15801 sekä katualueesta. Asemakaavamuutosalue on Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n, Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Kiinteistö Oy:n Rajatorpantie 8:n omistuksessa oleva, asemakaavamuutosalueella sijaitseva sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001820 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 13.6.2005) sopimusalueen tontti 2 on osoitettu toimistorakennusten (asemakaavamerkintä KTY) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 3 200 k-m².

Asemakaavamuutoksella nro 002243 kiinteistön 92-15-801-2 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja kiinteistön uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 10 700 k-m². Kiinteistön 92-15-801-1 osalta käyttötarkoitus pysyy pääosin samana, lukuun ottamatta kiinteistön itäreunaa, jonka tontinosia muutetaan asemakaavamuutoksessa Bränttilänpolun ja Bränttilänaukion katualueeksi. Pohjoisosassa, kiinteistön 92-15-801-1, kaavamerkintä säilyy edelleen KTY:nä asemakaavamuutoksessa 002243, mutta alueelle tullaan mahdollisesti myöhemmin käynnistämään erillinen asemakaavamuutos, jossa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa asuinrakentamista.

Asemakaavan muutokseen nro 002243 liittyen Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantiiden 8:n osallistumisesta kunnallistekniikan kustannuksiin. Esisopimuksella määrälän luovutuksesta varmistetaan asemakaava-muutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

Korttelin rakentamista palvelevat ajoyhteydet ovat olemassa. Kilterinkujalle on esitetty muutoksia, joiden toteuttaminen sovitetaan yhteen alueen asuntorakentamisen kanssa. Bränttilänpolun rakentaminen edellyttää mm., että Kiinteistön 15-801-2 maanalaiset tilat on purettu ja tasattu ympäröivään korkoon ja että katualue on luovutettu kaupungin omistukseen. Bränttilänpolun toteuttamisessa ja samalla korttelin 15801 pysäköintihallin toteuttamisessa on huomioitava korttelin 15809 tarvitsema ajoyhteys. Yhtiö vastaa korttelia 15809 palvelevan korvaavan ajoluiskan toteuttamisesta. Bränttilänaukion toteuttaminen edellyttää mm. korvaavien autopaikkojen rakentamista Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinteelle ja että Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne on luovuttanut kaupungille Bränttilänaukion katualueen. Bränttilänaukion toteuttamiseen liittyen on valmisteltu sopimukset Vantaan kaupungin, Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 ja Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6:n kanssa.

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä 2 047 065 €.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille parhaimmalla etusijalla olevat summaltaan yhteensä kahden miljoonan kolmensadantuhannen (2 300 000) euron suuruiset panttikirjat kiinteistöön 92-15-801-2.



Asemakaavamuutosalueella Yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tämän osuuden ylittävä vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto otetaan huomioon asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon määrittelyssä korttelin 15801 pohjoisosassa, mikäli toimitilarakennusten korttelialueelle (asemakaavamerkintä KTY) hyväksytään asuntorakentamisen mahdollistava asemakaava viiden vuoden kuluessa asemakaavan nro 002243 voimaantulosta. Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m2.

Esisopimuksella määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalojen vaihdoista Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 sopivat seuraavaa:

Noin 10 m2:n ja noin 571 m2:n suuruiset määräalat Vantaan kaupungin tontista 92-15-801-1. Määräaloista n. 10 m2 on asemakaavamuutoksessa nro 002243 Kilterinkuja-nimistä katualuetta, noin 571 m2 on Bräntilänpolku-nimistä katualuetta (n. 207 m2) ja Bräntilänaukio-nimistä torialuetta (n. 364 m2).

Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteiseen B1 ja B2.

Määräalojen omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Määräalan hallintaoikeus siirtyy kaupungille kun luovuttaja on purkanut ja täyttänyt Bräntilänpolun alla olevat rakenteet kaupungin hyväksymällä tavalla, kuitenkin viimeistään 1.1.2021.

Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6:lla on autopaikkoja asemakaavaehdotuksen mukaisella Bräntilänaukiolla. Vantaan kaupunki, Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 ja Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 ovat sopineet Bräntilänaukion toteuttamisesta ja torialueen luovuttamisesta kaupungille.

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 rakentaa kustannuksellaan Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantien 8:lle korvaavat autopaikat omistamaltaan maa-alueeltaan.

Esisopimuksessa maanluovuttamisessa Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 luovuttaa noin 202 m2:n suuruisen määräalan tontista 92-15-801-3. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002243 Bräntilänaukio nimistä torialuetta. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen.

Määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Lopullisen vaihtokirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002243 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 16

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n, sekä Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinteen kanssa liitteenä olevat maankäyttösopimukset.
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavamuutos nro 002243 on tullut voimaan.
- oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen vaihtokirjaan teknisuonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.4.2017 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



- a) tehdä ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n, sekä Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinteen kanssa liitteinä olevat maankäyttösopimukset,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavamuutos nro 002243 on tullut voimaan, ja
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8
- Liitekartta A1 sopimusalue
- Liitekartta B1
- Liitekartta B2
- Sopimus Bränttilänaukion toteuttamisesta Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8, Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6, Vantaan kaupunki
- Karttaliite
- Esisopimus määräalan luovutuksesta kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6
- Karttaliite

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 09 8392 3540
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi