



Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / Asolantien Liikekiinteistö Oy / Asemakaavan muutos nro 002295, Koivukylä

VD/7183/10.00.01.05/2017

HP/AK/HV/ET/JB/ET/NJ/AV

Asolantien Liikekiinteistö Oy:n ja kaupungin hakemuksesta on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 002295 Koivukylässä osoitteessa Asolanväylä 48–50. Kaupunki myy Liikekiinteistölle kaava-alueella omistamansa tontinosat 363 582 euron kauppahinnalla. Liikekiinteistö purkaa omistamansa 1986 valmistuneen 2 000 m²:n suuruisen liikerakennuksen ja rakentaa tilalle kaavamuutoksen mukaisen 8 700 k-m²:n suuruisen kerrostalokokonaisuuden. Liikekiinteistö maksaa kaupungille 949 999 euroa maankäyttösopimuksen mukaisena kustannusten korvauksena.

Sopimusalue koostuu Asolantien Liikekiinteistö Oy:n omistamasta 2 159 m²:n suuruisesta liikerakennuksen (KL) tontista 92-70-6-3 sekä kaupungin omistamasta LPA-tontin (autopaikkojen korttelialue) 92-61-7-4 1 911 m²:n suuruisesta määräalasta ja kaupungin omistamasta 396 m²:n suuruisesta LP-alueesta (yleinen pysäköintialue) 92-421-5-78. Kaupunki myy omistamansa alueet Liikekiinteistölle.

Kaupunki on luovuttanut aiemmin tehdyillä sopimuksilla LPA-tontin määräalan hallintaoikeuden Liikekiinteistölle sekä Asunto Oy Norkkokujalle (nykyisin VAV Asunnot Oy).

Kaupunki myi 17.10.1985 Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle mainitun KL-tontin, jonka autopaikat sijaitsivat LPA-tontilla ja johon kaupunki luovutti Liikekiinteistölle pysyvän hallintaoikeuden 78 autopaikalle 17.10.1985 sopimuksella. Samoin kaupunki luovutti 12.12.1984 sopimuksella samasta LPA-tontista Asunto Oy Norkkokujalle (nykyisin VAV Asunnot Oy) pysyvän hallintaoikeuden 48 autopaikalle vuokratessaan Norkkokujalle 12.12.1984 nyt käsillä olevan kaava-alueen naapurista kerrostalotontin. Sitten VAV osti kyseisen kiinteistön.

Kaupunki on saanut luovuttamistaan hallintaoikeusalueista täyden hinnan, koska Asolantien Liikekiinteistö Oy:n kauppahinta on perustunut KL-tontin rakennusoikeuteen, jolloin kauppahintaan kuuluu myös tontin tarvitsemat autopaikat. Sama tilanne on myös tontin vuokrauksessa sekä myöhemmin myynnissä Asunto Oy Norkkokujalle/VAV Asunnot Oy:lle.

Kaupungin maanluovutuksessa ei edellä kerrotun johdosta ole hinnoiteltu LPA-tontin luovutusta, koska Liikekiinteistö on jo maksanut kaupungille saamansa hallinta-alueen ja VAV:n hallinta-alueen osalta lopullisen luovutuskirjan ehtona on, että Liikekiinteistö sopii VAV:n kanssa pysyvien autopaikkojen järjestämisestä LPA-tontilta poistuvien autopaikkojen tilalle. Nykyisten suunnitelmien mukaan korvaavat autopaikat rakennetaan kaavamuutosalueelle rakennettavien kerrostalojen autopaikkojen yhteyteen.

Lopullisen luovutuskirjan ehtona on lisäksi Liikekiinteistö järjestää VAV:lle tilapäiset autopaikat talonrakennustyömaan ajaksi sekä asemakaavamuutoksen voimaantulo.

Luovutuskirjan 363 582 euron kauppahinta perustuu siten LP-alueen maapinta-alan osuuteen kaava-alueen rakennusoikeudesta. Asuntorakennusoikeuden yksikköhinta on 467 euroa/k-m² ja liikerakennusoikeuden katutasossa 250 euroa/k-m². Maankäyttösopimuksen kustannuslaskenta perustuu Liikekiinteistön omistaman KL-tontin ja kaupungin luovuttaman LPA-tontinosan osuuteen rakennusoikeudesta.

Liikekiinteistön on rakennettava maankäyttösopimuksen mukaan kaava-alueen kolmesta kerrostalosta vähintään kaksi kerrostaloa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 20

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asolantien Liikekiinteistö Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen (A) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (B),
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet ja
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalue tekemään maankäyttösopimukseen, kiinteistökaupan esisopimukseen sekä lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.8.2017 § 19**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Asolantien Liikekiinteistö Oy:n kanssa liitteenä oleva Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B),
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet, ja
- c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalue tekemään maankäyttösopimukseen, kiinteistökaupan esisopimukseen sekä lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimukseen tehtävät tarkistukset

Asemakaavaehdotukseen nro 002295 on kaavan nähtävillä olon jälkeen lisätty rakennusoikeutta 460 k-m². Kaupunginhallituksen 28.8.2017 § 19 hyväksymä sopimus perustui 8.700 k-m²:n asuinrakennusoikeuteen. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa asuinrakennusoikeuden määrä on 9.160 k-m².

Lisääntynyt rakennusoikeus aiheuttaa seuraavia tarkistuksia maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen. Maankäyttösopimuksen tarkistettu ulkoisen kunnallistekniikan korvaus on 1.042.682 € (aiemmin 949.999 €) ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan Asolantien Liikekiinteistö Oy maksaa kaupungille 382.630 € (aiemmin 363.582 €).

Lisäksi maankäyttösopimuksen voimaantuloon on lisätty ehto, että sopimuksen voimaantulo edellyttää myös kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymistä sopijapuolten allekirjoitusten lisäksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 18**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asolantien Liikekiinteistö Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen (A) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (B),



- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet ja
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään maankäyttösopimukseen, kiinteistökaupan esisopimukseen sekä lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.3.2018 § 36

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

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asolantien Liikekiinteistö Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen (A) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (B),
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet ja
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään maankäyttösopimukseen, kiinteistökaupan esisopimukseen sekä lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B) / Asolantien Liikekiinteistö Oy

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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