



Esisopimus määräalojen kaupasta / Tuleva tontti 92-17-105-12/ Asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos / Murata Electronics Oy

VD/3153/10.00.01.05/2018

AK/AVP/HPI/ET/AV

Asemakaavan muutokseen Voimalantie 5-6 nro 002350 liittyen Vantaan kaupunki ja Murata Electronics Oy sopivat esisopimuksella määräalojen kaupasta kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteuttamiseksi. Esisopimuksella sovitaan kolmen määräalan muodostaman tulevan toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) tontin 92-17-105-12 myynnistä. Tulevan tontin rakennusoikeus on 27250 k-m² ja sen kauppahinta on 3 380 788 €.

Muiden ohella Murata Electronics Oy:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5-6. Kaavamuutoksen tavoitteena on Myllynkivenkuja 6:ssa toimivan Murata Electronics Oy:n nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Murata Electronics Oy sopivat esisopimuksella määräalojen kaupasta kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteuttamiseksi.

Vantaan kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueelta tontin 92-17-105-3 sekä Myllymäenpolun katualueen. Voimalantie 5:n ja Myllynkivenkuja 6:n toimistorakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennuksien (KTY) laajentaminen edellyttää uudisrakennuksen toteuttamista kiinteistön nykyiselle pysäköintialueelle. Kiinteistöön liitetään myös noin 86 m² osuus Myllymäenpolun katualueesta. Asemakaavan muutoksella 002350 toimitilakiinteistön (KTY) kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 8 977 k-m² ja valtaosa sen pysäköinnistä osoitetaan Voimalantie 6:n rakentamattomalle tontille. Kaavamuutoksen yhteydessä muutetaan Voimalantie 5:n ja Myllynkivenkuja 6:n tonttijakoa, jolloin kortteliin 17105 muodostuu tontti 12.

Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6:n (Y-tunnus 1082770-6) ja Vantaan kaupungin välillä on ollut voimassa 29.11.1996 allekirjoitettu maanvuokrasopimus tontista 92-17-105-3, jossa yhtiö on ollut vuokramiehenä. Edellä mainittu yhtiö on fuusioitunut 31.3.2018 Murata Electronics Oy:n kanssa, joten Murata Electronics Oy on sopimuksen nykyinen vuokramies. Sopimuksella on vuokramiehelle annettu osto-oikeus tonttiin 92-17-105-3. Murata Electronics Oy on ilmoittanut käyttävänsä osto-oikeuttaan asemakaavan muutoksen 002350 yhteydessä 20 208 m² suuruisen määräalan osalta.

Esisopimuksella määräalojen kaupasta Vantaan kaupunki ja Murata Electronics Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Murata Electronics Oy:lle noin 20 208 m²:n suuruisen määräalan tontista 92-17-105-3, noin 86 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-17-9901-0 ja noin 95 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-17-105-2-M504. Määräalat muodostavat asemakaavan muutoksen nro 002350 mukaisen toimitilarakennusten korttelin 17105 tontin 12. Määräalat on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen.

Tontin 92-17-105-3 määräalalla sijaitsevat rakennukset omistaa Murata Electronics Oy.

Kauppahinta on **3 380 788 euroa**. Tonttia 92-17-105-3 koskevan vuokrasopimuksen osto-option mukainen elinkustannusindeksiin sidottu kauppahinta on 1 418 256 €. Asemakaavamuutoksen 002350 mukaisen rakennusoikeuden lisäyksen osto-option ylittävän rakennusoikeuden 8921 k-m² yksikköhintana on käytetty 220 €/k-m². 220 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina



toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n 23.12.2015 laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista.

Tonttia 92-17-105-3 koskeva kaupan osapuolten välinen 29.11.1996 allekirjoitettu vuokrasopimus sovitaan päättyväksi kauppakirjan allekirjoituksin.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos 002350 on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Murata Electronics Oy:n kanssa liitteenä olevan Esisopimuksen määräalojen kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 18

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Murata Electronics Oy:n kanssa liitteenä olevan Esisopimuksen määräalojen kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimus määräalojen kaupasta
- Kartta myytävistä määräaloista ja tulevasta tontista 92-17-105-12

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi