



**Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus
määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Sato Oyj /
Asemakaavamuutos nro 002340**

VD/10924/10.00.01.05/2017

HP/AK/HW/AVP/MVä/ET/AV

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 8.1.2018 § 26 asemakaavamuutokseen nro 002340 liittyvän maankäyttösopimuksen. Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen kaavan hakija on ehdottanut muutoksia asemakaavamuutosehdotukseen. Muutokset edellyttävät asemakaavamuutosehdotuksen uutta käsittelyä, uutta maankäyttö-sopimusta, sekä kaupunginhallituksen asemakaavamuutokseen nro 002340 liittyvän maankäyttösopimus päätöksen 8.1.2018 § 26 poistamista ja asian käsittelemistä uudelleen.

Asemakaavamuutoksella nro. 002340 Hakunilan kaupunginosan kortteliin 94001 tulee uutta asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 20 350 k-m².

Asemakaavamuutokseen liittyen Sato-Asunnot Oy sopimusalueeseen kuuluvien LPA-tonttien 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Sato-Asunnot Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli tontinosan myynti Sato-Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun ja katualueen luovutus kaupungille.

SATO-konserniin kuuluvat Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3, Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 23 Oy ovat hakenneet asemakaavan muutosta, joka koskee kortteleita 94001, 94002 ja 94003 Hakunilan kaupunginosassa. Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3, Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 23 Oy ovat myyneet omistamansa LPA-tontit 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 12.10.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla Sato-Asunnot Oy:lle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun. Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä katualueeksi. Asemakaavamuutoksella nro. 002340, sopimusalueelle tulee uutta asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 20 350 k-m². Sopimusalue on osoitettu liitteessä nro A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002340 liittyen Vantaan kaupunki ja Sato-Asunnot Oy ovat neuvotelleet ja sopineet alueen **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin mm. seuraavaa:

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Raudikkokujan katualueen- ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa Raudikkokujan liikennöinnin mahdollistavaan tasoon asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 20 kk kuluessa siitä, kun yhtiö on kirjallisesti pyytänyt toteutusta kaupungininsinööriltä. Aikataulu edellyttää, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa

Sato-Asunnot Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **3 239 817 euroa**.



Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kolmessa erässä asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan. Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 3 239 817 euron kaupungin hyväksymän pankkitakauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi

Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Sato-Asunnot Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Sato-Asunnot Oy:lle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun n. 2629 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin yleisestä alueesta 92-94-9901-0. Määräala on asemakaavamuutoksen nro. 002340 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on **603 665 euroa**.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Sato-Asunnot Oy sopivat seuraavaa:

Sato-Asunnot Oy luovuttaa Vantaan kaupungille n. 79 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-94-3-1. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro. 002340 osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen C1

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002340, on tullut voimaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) poistetaan kaupunginhallituksen tekemä päätös 8.1.2018 § 26,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sato-Asunnot Oy:n kanssa omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
- c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002340 on tullut voimaan,
- d) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen, lopulliseen kauppakirjaan ja lopulliseen luovutuskirjaan teknislouhteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.5.2018 § 35

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että



- a) poistetaan kaupunginhallituksen tekemä päätös 8.1.2018 § 26,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sato-Asunnot Oy:n kanssa omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
- c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002340 on tullut voimaan, ja
- d) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään sopimukseen, lopulliseen kauppakirjaan ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus
- Liite A1: Sopimusalue
- Liite B1: kaupan kohteena oleva määräala
- Liite C1: luovutettava määräala

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi