



**Maankäyttösopimuksen muutos / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B.
Esisopimus määräalan myynnistä / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 152400 /
Louhelan Huolto Oy**

VD/8268/10.00.01.05/2018

HP/AK/HW/AVP/AV/LL

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 7.1.2019 § 16 ja § 17 asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyvät maankäyttösopimukset Louhelan Huolto Oy:n ja As Oy Kaarenhaltian kanssa. Kumpaankin sopimukseen esitetään nyt tehtäväksi muutos koskien asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa.

Vantaan kaupunki, As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet Louhelaan lisärakentamista. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Louhelan Huolto Oy:n omistamalle kiinteistölle on osoitettu uutta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 4630 k-m² ja liike- ja toimistotilan rakennusoikeutta 280 k-m². Louhelan Huolto Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 991 830 euroa. Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta kahden kahdeksankerroksisen kerrostalon ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle Louhelassa. Asemakaavamuutos nro 152400 mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa, talousrakennus, Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa ja huoltorakennus, joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Louhelan Huolto Oy:n omistamalle kiinteistölle 92 414 2-31 (sopimusalue) on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 4630 k-m² ja liike- ja toimistotilan (kti) rakennusoikeutta 280 k-m². Sopimusalueelta poistuu huoltorakennuksen rakennusoikeutta 919 k-m² ja alueelta puretaan vanha 640 k-m² suuruinen huoltorakennus. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyen Vantaan kaupunki ja Louhelan Huolto Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Louhelan Huolto Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Louhelan Huolto Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **991 830 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 152400 voimaantulosta. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Louhelan Huolto Oy luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta Louhelan Huolto Oy toteuttaa vähintään 50 % vapaarahoitteisina omistusasuntoina.



Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

B. Esisopimus määräalan myynnistä

Esisopimuksella määräalan myynnistä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan myynnistä Vantaan kaupunki ja Louhelan Huolto Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Louhelan Huolto Oy:lle noin 152 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Myymmäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-414-2-35. Määräala kuuluu asemakaavassa asumista palvelevaan yhteiskäyttöisen korttelialueeseen (AH), jolle saa sijoittaa alueen tai kaupunginosan huoltoa palvelevia tiloja. Määräalaan kohdistuva rakennusoikeus on 44 k-m². Kauppahinta on 8 800 euroa.

Kaupan kohde on esitetty liitteessä B1.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavamuutos nro. 152400 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Louhelan Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 152400 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavan kokoukseen.

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Louhelan Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 152400 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 36**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Louhelan Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 152400 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 7.1.2019 § 17**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Louhelan Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 152400 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus on hyväksynyt 7.1.2019 § 17 asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyvät maankäyttösopimuksen Louhelan Huolto Oy:n kanssa. Sopimukseen esitetään nyt tehtäväksi seuraava muutos koskien asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Koko asemakaavamuutosalueelle, joka kattaa sekä Louhelan Huolto Oy:n että Asunto Oy Kaarenhaltijan omistamat maa-alueet, toteutettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 12 330 k-m²) vähintään 50% (6 165 k-m²) Louhelan Huolto Oy:n ja Asunto Oy Kaarenhaltijan on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Louhelan Huolto Oy:n ja Asunto Oy Kaarenhaltijan vastuu toteutuksesta on yhteisvastuuta. Kaupunki ja Asunto Oy Kaarenhaltija sopivat edellä mainitun asian erillisellä maankäyttösopimuksella.

Sopimussakot

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Muilta osin kaupunginhallituksen aiemmin hyväksymään sopimukseen ei esitetä muutoksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Louhelan Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro. 152400 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.4.2019 § 17

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Louhelan Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro. 152400 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Päivitetty maankäytösopimus/ A. Kunnallistekniikna rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan myynnistä. Louhelan Huolto Oy
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: myytävä määräala

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 0400 417 436, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337 447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi