



**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/MV/LL

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 28.5.2018 § 35 asemakaavamuutokseen nro 002340 liittyvän maankäyttösopimuksen. Tätä ennen KH on hyväksynyt 8.1.2018 § 26 asemakaavamuutokseen nro 002340 liittyvän maankäyttösopimuksen, mikä päätös on poistettu (KH28.5.1.2018 § 35). Kaupunginhallituksen 28.5.2018 § 35 päätöksen jälkeen kaavan hakija on ehdottanut uusia muutoksia asemakaavamuutosehdotukseen. Muutokset edellyttävät asemakaavamuutosehdotuksen uutta käsittelyä, uutta maankäyttösopimusta, sekä kaupunginhallituksen asemakaavamuutokseen nro 002340 liittyvän maankäyttösopimus päätöksen 28.5.2018 § 35 poistamista ja asian käsittelemistä uudelleen.

Asemakaavamuutoksella nro. 002340 Hakunilan kaupunginosan kortteliin 94001 tulee uutta asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 18660 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. Sato-Asunnot Oy toteuttaa Vatrotalot 5 Oy:n takana olevan nykyisen leikkipaikan uudistuksen. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli tontinosien ja pysäköintialueen myynti Sato-Asunnot Oy:lle ja katualueen luovutus kaupungille.

SATO-konserniin kuuluvat Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3, Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 23 Oy ovat hakeneet 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 18660 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. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Yhtiö toteuttaa nykyisen leikkipaikan tilalle uuden leikkipaikan samassa yhteydessä hiekkakentän tilalle tulevan pysäköintialueen kanssa. Uuden leikkipaikan rakentamisen yhteydessä Yhtiö uusii myös



leikkipaikan valaistuksen. Leikkipaikalla tehtävät työt tehdään Kaupungin valvonnassa ja leikkipaikan valmistuessa se luovutetaan Kaupungille.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakaumasta on sovittu seuraavaa:

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 18 660 k-m²) vähintään 40 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20 % on toteutettava asumisoikeusasuntoina, TAI

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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

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

Sato-Asunnot Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **2 840 174 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kolmessa erässä asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan. Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä **2 840 174 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. 2687 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin yleisestä alueesta 92-94-9901-0 ja noin 935 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin yleisestä alueesta 92-94-9903-21. Määräala on asemakaavamuutoksen nro. 002340 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on **875 372 euroa**.

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

Sato-Asunnot Oy luovuttaa Vantaan kaupungille n. 73 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 19.8.2019 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) poistetaan kaupunginhallituksen tekemä päätös 28.5.2018 § 35
- 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, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002340 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002340 on tullut voimaan
- d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) poistetaan kaupunginhallituksen tekemä päätös 28.5.2018 § 35
- 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, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002340 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002340 on tullut voimaan
- d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen 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

projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 8248831

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi