



Maankäyttösopimus (A) ja Esisopimus kiinteistön- ja määräalan vaihdosta (B) / Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu / Asemakaavan muutos nro 002354 Vanha Sahatie (Vanha Sahatie 16, 18, 20 ja Suopursuntie 1), 60 Hiekkaharju

VD/7021/10.00.01.05/2019

AK/JJ/LL

Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu on hakijana asemakaavan muutoksessa nro 002354 Hiekkaharjussa osoitteissa Vanha Sahatie 16, 18, 20 ja Suopursuntie 1. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu niin, että alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3.710 k-m². Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu maksaa kaupungille MRL 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 500.235,20 euroa. Esisopimuksella kiinteistön- ja määräalan vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kiinteistön- ja määräalan vaihdosta Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu maksaa kaupungille välirahaa 445.768,00 euroa.

Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu (jäljempänä "Hakija") on hakenut asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 60 Hiekkaharju, omistamilleen kiinteistöille 92-421-6-236, 92-60-47-8 ja 92-60-47-7. Vantaan kaupunki omistaa osan kaavamuutosalueesta, kiinteistön 92-421-6-235. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 600100 "Hiekkaharju" kiinteistöt 92-421-6-236 ja 92-421-6-235 on osoitettu lasten leikkipuistoksi rakennettavaksi puistoalueeksi (VK/PLE) sekä kiinteistöt 92-60-47-8 ja 92-60-47-7 on osoitettu asuntorakennusten korttelialueeksi (A¹⁶). Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöjen pinta-ala on 4.483 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 550 k-m². Kaupungin rekisterien mukaan rakennusoikeutta on käytetty 336 k-m².

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002354 yhteistyössä Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun kanssa. Asemakaavan muutosehdotuksen nro 002354 mukainen uusi rakennusoikeus jakautuu omistajien kesken omistamiensa pinta-alojen suhteessa, eli kaupunki 1004/4483 osaa (n. 22,4 %) ja Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu 3479/4483 osaa (n. 77,6 %).

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002354 kaavamuutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3.710 k-m².

Sopimusalueella on tarkoituksena purkaa nykyiset huonokuntoiset omakotitalot ja tilalle rakennetaan 3 asuinkerrostalorakennusta.

Asemakaavamuutokseen liittyen Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistöjen 92-421-6-236, 92-60-47-8 ja 92-60-47-7 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella kiinteistön- ja määräalanvaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu saa omistukseensa asemakaavamuutoksen mukaiset asuinrakennusten korttelialueiden tontit ja Kaupunki saa omistukseensa katualueen.

Asemakaavamuutosehdotus nro 002354 ja sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A.1 Kartta sopimusalueesta.



A. Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002354 liittyen Vantaan kaupunki ja Hakija sopimusalueen omistajana ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Maankäyttösopimuksella Vantaan kaupunki ja Hakija sopivat mm. seuraavaa:

- Sopimusalueella Pursupuistossa sijaitsee kevyenliikenteenväylä, joka palvelee pohjois-eteläsuuntaisena osana reittiä Hiekkaharjuntien ja Vanhan Sahatien välillä. Kevyenliikenteenväylä ja hulevesiviemäri joudutaan siirtämään rakennushankkeen vuoksi uuteen sijaintiin. Uusi sijainti on korttelin länsireunassa nykyisen Ailakkipolun jatkeena Suopursuntielle saakka. Toteutuksen lähtökohtana on, että koko talonrakennushankkeen ajan on oltava käytössä nykyistä hulevesiviemäriä vastaava hulevesiviemäri sekä nykyistä kevyenliikenteen yhteyttä vastaava kulkukelpoinen kevyenliikenteen yhteys.
- Talonrakennusvaiheen aikana Hakija toteuttaa kustannuksellaan väliaikaisen kevyenliikenteenväylän.
- Kaupunki huolehtii kevyenliikenteenväylän lopullisesta rakentamisesta kustannuksellaan niin, että se on käyttöönotettavissa viimeistään 18 kk:n kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Toteuttamisen aikataulu edellyttää, että rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen korttelin rakentuminen niin, että kevyenliikenteenväylän viimeistelytyöt sovitetaan yhteen rakennettavan tontin viimeistelytyöiden kanssa.
- Hulevesiviemäriin siirtokustannukset jaetaan osapuolten kesken asemakaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän suhteessa. Kaupungin osuudeksi sovittu osuus (3.203 euroa) huomioidaan kiinteänä kertakorvauksena laskettaessa kiinteistön- ja määräalan vaihdon välirahaa.
- Pursupuistossa sijaitsevan Vantaan Energian muuntamon ja maakaapeleiden siirtokustannukset siirtokustannukset jaetaan osapuolten kesken asemakaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän suhteessa. Kaupungin osuudeksi sovittu osuus (4.479 euroa) huomioidaan kiinteänä kertakorvauksena laskettaessa kiinteistön- ja määräalan vaihdon välirahaa.
- Muutoin sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo pääosin rakennettu.
- Hakija maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 500.235,20 euroa.
- Asuntojen huoneistotyyppijakaumasta on sovittu siten, että
 - 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 kiinteistön- ja määräalan vaihdosta

Esisopimuksella kiinteistön- ja määräalan vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella kiinteistön- ja määräalan vaihdosta Vantaan kaupunki ja Hakija sopivat mm. seuraavaa:

- Kaupunki luovuttaa Hakijalle tilan 92-421-6-235, pinta-alaltaan noin 1.005 m². Kiinteistön arvoksi on asemakaavamuutoksen nro 002354 mukaisella käyttötarkoituksella (AK) sovittu 456.985,00 euroa.



- Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu luovuttaa Kaupungille tilasta 92-421-6-236 noin 707 m2 suuruisen määräalan. Määräalan arvoksi on asemakaavamuutoksen nro 002354 mukaisella käyttötarkoituksella (VL) sovittu 3.535,00 euroa.
- Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu maksaa Kaupungille välirahaa 445.768,00 euroa. Välirahan suuruutta laskettaessa on otettu huomioon maankäyttösopimuksen mukaisesti sopimusalueella olevan muuntamon ja hulevesiviemärin siirtokustannukset, jotka jaetaan osapuolten kesken asemakaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän suhteessa. Kaupungin osuudeksi sovittu osuus siirtokustannuksista 7.682,00 euroa on huomioitu kiinteänä kertakorvauksena laskettaessa kiinteistövaihdon välirahaa.
- Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B.1. Kiinteistön- ja määräalan vaihdon kohteet.
- Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002354 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön- ja määräalan vaihdosta kun asemakaavamuutosehdotus nro 002354 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kiinteistön- ja määräalan vaihtokirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002354 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan em. sopimukset sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.9.2019 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön- ja määräalan vaihdosta kun asemakaavamuutosehdotus nro 002354 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kiinteistön- ja määräalan vaihtokirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002354 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan em. sopimukset sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus (A) ja Esisopimus kiinteistön- ja määräalan vaihdosta (B) / Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu
- Liite A.1. Kartta sopimusalueesta
- Liite B.1. Kiinteistön- ja määräalan vaihdon kohteet

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi