



Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekninen rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan vaihdosta / Suomen Pankki / asemakaavamuutos 002073

VD/5561/10.00.01.05/2019

HP/AK/HW/JK/MVa/AVP/HPi/NJ/LL/LS

Suomen Pankki ja sen omistama Turvalaakson Parkki Oy ovat hakeneet asemakaavan muutosta Viinikkalan (41.) kaupunginosassa. Kaavamuutoksella Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksonkaaren alueen toimistokorttelin ja pysäköintialueiden käyttötarkoitusta muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja laajennetaan aluetta Kehä III:n suuntaan. Suomen Pankki ja sen omistama Turvalaakson Parkki Oy omistavat asemakaavan muutosalueella sijaitsevat kiinteistöt 92-41-100-1, 92-41-101-1, 92-41-101-3, 92-41-101-4 ja 92-41-101-5. Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Suomen Pankki (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallisteknisen rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta asemakaavamuutokseen nro 002073. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 623 162 euroa.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002073 Viinikkalassa sijaitsevien kiinteistöjen 92-41-100-1, 92-41-101-1, 92-41-101-3, 92-41-101-4 ja 92-41-101-5 käyttötarkoitukset muuttuvat toimistokorttelista ja pysäköintialueista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja sen laajentamisesta Kehä III:n suuntaan. Asemakaavan muutoksesta johtuen Turvalaaksonkujaa siirretään lähemmäksi Kehä III:n reunaa. Samassa yhteydessä katualueen siirron kanssa Turvalaaksonkujan länsipuolelle rakennetaan kevyenliikenteenväylä, joka yhdistetään Kehä III:n reunassa olevaan kevyenliikenteenväylään.

Toimistokortteleiden nykyinen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 55 280 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä koko kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 13 280 k-m². Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeus on 42 000 k-m², josta 40 000 k-m² osoitetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle ja 2 000 k-m² liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 623 162 euroa. Asemakaavan muutoksen nro 002073 tultua voimaan Yhtiö pyytää kirjallisesti Kaupungilta Turvalaaksonkujan siirtoa. Kaupunki aloittaa Turvalaaksonkujan siirron Kehä III:n viereen 6 kuukauden kuluessa siitä, kun Turvalaaksonkujan siirron hyväksytyn katusuunnitelman pohjalta tehdyt rakennussuunnitelmat on hyväksytty Kaupungin ja HSY:n toimesta.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä Kaupunki luovuttaa Yhtiölle n. 215 m² suuruisen määräalan tilasta 92-425-2-54, n. 148 m² suuruisen määräalan määräalasta 92-41-101-11-M502 sekä n. 5 347 m² määräalan yleisestä alueesta 92-41-9901-0. Luovutettavien alueiden arvo on 235 000 euroa. Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 7 930 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-41-100-1. Luovutettavan määräalan arvo on 235 000 euroa.

Sopimusalue on esitetty tarkemmin liitteessä A1. Määräalojen vaihdon sopimusalue on esitetty tarkemmin liitteessä B1.

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



Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että:

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Suomen Pankin kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 002073 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos 002073 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimukseen tekniluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Suomen Pankin kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 002073 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos 002073 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimukseen tekniluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Suomen Pankki on pyytänyt Vantaan kaupungilta kaupunginhallituksen hyväksymän maankäyttösopimusluonnoksen kohdan 5. mukaisen vakuuspykälän poistamista maankäyttösopimuksesta, perusteenaan Suomen Pankin asema rahaviranomaisena.

Koska maksukyvyttömyysriski Suomen Pankin osalta on olematon, ei vakuuden vaatiminen Suomen Pankilta ole tarpeellista. Muutettu maankäyttösopimusluonnos on tämän kaupunginhallituksen päätöksen liitteenä. Muilta osin maankäyttösopimus pysyy ennallaan.

Kaupunginhallitus 25.11.2019 § 21



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Suomen Pankin ja Turvalaakson Parkki Oy:n kanssa liitteenä olevan muutetun maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 002073 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos 002073 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Turvalaaksonkujan siirron suunnittelun edetessä ja kustannusarvion tarkentuessa on paljastunut uuden katualueen maanvahvistuksen kustannusten nousua ensimmäiseen kustannusarvioon nähden.

Päivitetystä kustannusarviossa maanvahvistuksen kustannukset ovat nousseet noin 227 000 euroa.

Vantaan kaupungin ja Suomen Pankin välillä käydyissä neuvotteluissa on sovittu, että yhdyskuntarakentamisen kustannusten sisäisen kunnallistekniikan korvausta nostetaan aiemman maankäyttösopimusluonnoksen 623 162 eurosta 850 000 euroon.

Suomen Pankki on pyytänyt maankäyttösopimusluonnoksen kohdan 4. mukaisen yhdyskuntarakentamisen kustannusten sisäisen kunnallistekniikan korvauksen jakamista kahteen yhtä suureen maksuerään ja maksuerille 30 pv maksuehdon sekä lisäämään maankäyttösopimusluonnoksen kohtaan 7. maininnan, että Suomen Pankin on tarkoitus siirtää maankäyttösopimusluonnoksessa mainitun kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaisten velvoitteiden siirron Aberdeen European Balanced Property Fund Sicav-Fis:n perustettavan tai Suomen Pankin hyväksymän määräämänsä yhtiön lukuun.

Koska Turvalaaksonkujan siirto on määritelty maankäyttösopimuksessa kaupungin rakentamisvelvoitteeksi, on perustelua korottaa yhdyskuntarakentamisen kustannusten sisäisen kunnallistekniikan korvausta kustannusarvion nousun mukaisesti.

Kaupunki hyväksyy velvoitteiden siirron yllä mainitulle taholle, mikäli kaupungille asetetaan kaupungin hyväksymä vakuus maankäyttösopimusluonnoksen kohdan 4.1 mukaisesta yhdyskuntarakentamisen kustannusten sisäisen kunnallistekniikan korvauksen maksamisen vakuudeksi.

Muutettu maankäyttösopimusluonnos on tämän kaupunginhallituksen päätöksen liitteenä. Muilta osin maankäyttösopimus pysyy ennallaan.

Kaupunginhallitus 9.3.2020 § 26

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Suomen Pankin ja Turvalaakson Parkki Oy:n kanssa liitteenä olevan muutetun maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 002073 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta



- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos 002073 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / Suomen Pankki ja Turvalaakson Parkki Oy
- Liite A1. Kartta sopimusalueesta
- Liite B1. Kartta maa-alueiden vaihdosta

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikausvaatimus

Lisätiedot:

projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi