



Maankäyttösopimus / Veikko Laine Oy / Asemakaavan muutos nro 002284

VD/7680/10.00.01.05/2020
AK/HW/AVP/MV/LS

Asemakaavan muutoksella nro. 002284 Veikko Laine Oy:n omistama liike ja teollisuusrakennusten korttelialue, Vantaan Energia Oy:n omistama huoltorakennusten korttelialue, sekä Vantaan kaupungin omistama pysäköintialue muuttuu tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) Hämeenkylässä kaupunginosassa. Asuinkerrostalojen korttelin rakennusoikeudeksi tulee kaavamuutosehdotuksen mukaan 17 800 k-m². Veikko Laine Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 1 607 670 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan katualueiden luovutus kaupungille. Asemakaavan muutokseen nro. 002284 liittyy kaksi maankäyttösopimusta ja yksi esisopimus määräalan kaupasta.

Asemakaavan muutoksella nro 002284 mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin 12153 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu 6-8-kerroksisia kerrostaloja 17 800 k-m², noin 330 asuntoa sekä kivijalkaliiketiloihin yhteensä 700 k-m² Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Korttelin piha esitetään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) ja korttelin pohjoisosassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoittuu viisikerroksinen pysäköintitalo noin 225 autolle. Nykyinen liikerakennus puretaan ja kaupungin omistamalla maalla sijaitsevat kuorma-autojen pysäköintipaikka ja taksitolppa poistuvat Pähkinäsärkijän varrelta. Vantaan Energian lämpövoimala on jo purettu korttelin pohjoisosasta. Korttelin maanomistajia ovat Veikko Laine Oy, Vantaan Energia Oy sekä Vantaan kaupunki. Asemakaava muutoksen mukainen rakennusoikeus on jaettu maanomistajien kesken kaava-alueen maanomistuksen suhteessa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta laskettaessa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002284 liittyen Vantaan kaupunki ja Veikko Laine Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Veikko Laine Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A1.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää kevyen liikenteen väylän rakentamista Pähkinärinteentien itäpuolelle. Asemakaavamuutoksessa Lammaslammentien varteen ja Pähkinärinteentien eteläpäätyyn rakennetaan kadunvarsipysäköintipaikkoja. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon, sekä huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta Lammaslammentien ja Pähkinäsärkijän katualueille.

Veikko Laine Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 607 670 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahdessa erässä. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi yhtiö asettaa summaltaan yhteensä **1 607 670 euron** omavelkaisen pankkitakauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma



Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m². Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

Veikko Laine Oy luovuttaa kaupungille noin 0,5 m² suuruisen määräalan Hämeenkyllän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-6. Määräala on osoitettu asemakaavassa katualueeksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1. Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002284, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 38 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2020 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Veikko Laine Oy:n kanssa liitteenä olevan/ Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 28

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Veikko Laine Oy:n kanssa liitteenä olevan/ Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta



- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: esisopimus / luovutettava määräala

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala, lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 8248831, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi