



Maankäyttösopimus / Sato-Asunnot Oy / Asemakaavan muutos nro 002290

VD/2847/10.00.01.05/2021
HP/AK/HW/AVP/MV/LS

Asemakaavan muutoksella nro 002290 mahdollistetaan Mikkolan kaupunginosassa korttelin 82009 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle sijoittuu kerrostaloja n. 24 570 k-m². Korttelin 82009 tontti 1:n maanomistajana on Sato-Asunnot Oy ja muilta osin asemakaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Asemakaavamuutoksessa Sato-Asunnot Oy:n omistaman korttelin 82009 tontille 1 on sijoitettu yksi kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo 2850 k-m², minkä lisäksi tontilla nykyisin olevat kaksi asuinkerrostaloa säilytetään. Sato-Asunnot Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 513 000 euroa. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavamuutosta nro 002290 ovat hakeneet kaavamuutosalueen kiinteistöjen omistajat Sato-asunnot Oy ja Vantaan kaupunki. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Mikkolan kaupunginosassa, Kaakkoisväylän ja Pihkalantien risteyksessä korttelin 82009 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi, johon sijoittuu 6–8 kerroksisia kerrostaloja. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan 4 120 k-m²:n suuruiset olemassa olevat rakennukset mukaan lukien yhteensä 24 570 k-m² rakentaminen.

Asemakaavamuutoksessa Sato-Asunnot Oy:n omistamalle korttelin 82009 tontille 1 on sijoitettu yksi kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo 2850 k-m². Tontilla nykyisin olevat kaksi asuinkerrostaloa säilytetään.

Maankäyttösopimuksella varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-82-9-3 jäljempänä ("Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

Asemakaavan muutokseen nro 002290 liittyen kaupunki ja **Sato-Asunnot Oy** sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Sopimusalueen kunnallistekniikka on rakennettu. Sopimusalueelle rakennettavan rakennuksen pelastuspaikka sijoittuu kaupungin omistamalle maa-alueelle. Yhtiö rakentaa kustannuksellaan pelastuspaikan ja huolehtii tarvittavien lupien hankkimisesta Vantaan kaupungin rakennusvalvonnalta. Kaupunki siirtää Kaakkoisväylällä asemakaavamuutosalueen pohjoisosassa nykyisin osittain tontilla sijaitsevan bussipysäkin katoksen kokonaan katualueelle vuoden 2022 aikana.

Sato-Asunnot Oy 6 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **513 000 euroa**.



Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kaupungille yhdessä erässä välittömästi asemakaavamuutoksen voimaan tultua. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi yhtiö luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **513 000 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

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. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

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 määräalojen vaihdosta

Esisopimuksella määräalan vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puisto- ja katualueiden luovutus kaupungille.

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle noin 108 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Mikkolan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-82-9-2. Luovutettava alue on osoitettu asemakaavan muutoksessa nro 002290 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Yhtiö luovuttaa Kaupungille noin 108 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Mikkolan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-82-9-3. Luovutettava alue on osoitettu asemakaavan muutoksessa nro 002290 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Vaihdosta ei makseta väli rahaa. Vaihdon kohteet on merkitty karttaliitteeseen B1.

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002290, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2021 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sato-Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta, kun kaavamuutosehdotus nro 002290 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta



- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen ja lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.4.2021 § 23

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Sato-Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta, kun kaavamuutosehdotus nro 002290 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen ja lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: vaihdettavat määräalat

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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