



Maankäyttösopimus / Koy Robert Huberin tie 16 / Asemakaavan muutos 002396

VD/7138/10.00.01.05/2021
HW/AK/HW/TH/AVP/MV/LS

Asemakaavan muutoksella 002396 mahdollistetaan Markkatien tonteille 12, 13 ja 14 hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 16 000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m² ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 1 000 k-m². Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen. Korttelin 52131 tontteja 12 ja 13 koskee erillinen esisopimus tonttien vuokrauksesta ja myynnistä.

Koy Robert Huberin tie 16 ja kaupunki sopivat Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella la maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta. Esisopimuksella määräälan luovutuksesta ja esisopimuksilla määräälan kaupoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille, ARA-tuotantoon suunnitellun asuinkerrostalojen korttelin osan myynti kaupungille sekä asuinkerrostalojen korttelin osan myynti Yhtiölle.

Asemakaavan muutos nro 002396 Markkatie koskee Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 52131 sekä Markkatien pohjoisosaa. Asemakaavamuutosalueen maanomistajia ovat Vantaan kaupunki ja Koy Robert Huberin tie. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Markkatien kaavamuutoksen tonteille 12 ja 13 järjestetyn tonttikilpailun (KH 7.10.2019 §33) mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 16 000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m² ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 1 000 k-m². Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen ja niiden tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättömiä.

Korttelin 52131 tontteja 7, 8 ja 9 koskee asemakaavan muutokseen nro 002396 liittyvä erillinen esisopimus tonttien vuokrauksesta ja myynnistä.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella kaupunki ja Koy Robert Huberin tie sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta aluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Esisopimuksella määräälan luovutuksesta ja esisopimuksilla määräälan kaupoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille, ARA-tuotantoon suunnitellun asuinkerrostalojen korttelin osan myynti kaupungille sekä asuinkerrostalojen korttelin osan myynti yhtiölle. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002424 liittyen kaupunki ja **Koy Robert Huberin tie 16** sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää muutoksia Markkatielle ja Robert Huberin tielle sekä Markkakujan liittymän Tikkurilantien kevyen liikenteen väylälle.



Markkatielle rakennetaan kevyen liikenteen väylä ja kadunvarsipysäköinti puuistutuksineen. Markkatien ja Markkakujan risteykseen tehdään korotettu liittymä. Robert Huberin tielle rakennetaan kevyen liikenteen väylä ja huoltotasku sekä uutta vesihuoltoa. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut Markkatien ja Robert Huberin tien rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon.

Koy Robert Huberin tie 16 vastaa Markkapolun rakentamisesta ja kunnossapidosta kustannuksellaan. Yhtiö rakentaa Markkapolun Markkatieltä Tikkurilantien kevyen liikenteen väylälle niin, ettei Kaupungin vastuulle tule miltään osin Markkapolun rakentamista.

Koy Robert Huberin tie 16 maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **2 449 620 euroa**, josta **1 028 705 euroa** kuitataan B osan määräalan kauppahinnalla. Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta **1 420 915 euroa** erääntyy maksettavaksi kolmessa erässä.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 4 400 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Lisäksi Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 3 000 k-m² on tarkoitus toteuttaa valtion tukemana vuokra-asunto-tuotantona. Vantaan kaupunki vastaa em. mahdollisen ARA-tuotannon toteutuksesta. Mikäli yhtiö ei täytä vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän vähimmäisvaatimusta se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **200 euroa/k-m²**.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Huoneistotyyppijakaumavelvoite ei koske sopimusalueelle mahdollisesti opiskelija-asumisen konseptilla tontille 15 rakennettavaa noin 3100 k-m² suuruista kaupungin erityiskohteeksi hyväksymää asuinrakennusta ja sen asuntoja. Kyseisessä asuinrakennuksessa asuntojen korkeintaan 60 % saa olla yksiöitä ja vähintään 20 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja.

Mikäli yhtiö ei noudata 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.

Rakentamisen energiatehokkuusvaatimukset

Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueen rakentamisessa tulee tavoitella käytön aikaista hiilineutraaliutta koko hankkeen osalta. Osana tätä pyrkimystä, sopimusalueelle toteutettavissa rakennuksissa on tavoitteena käyttää geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua, ja rakennusten katoille tulee sijoittaa aurinkopaneeleita, joiden kokonaisteho on yhteensä vähintään [80] kWp ja vuosienenergia on yhteensä vähintään [68] MWh.

Mikäli yhtiö ei täytä asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen **50 €/k-m²**.

Mikäli yhtiö ei rakenna edellä mainitulla tavalla geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua, tai velvoitettua määrää aurinkopaneeleita sopimusalueen rakennusten katoille, se on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa **500 000 euroa** kustakin sopimusrikkomuksesta erikseen.



B. Esisopimus määräalan kaupasta

Koy Robert Huberin tie 16 myy kaupungille noin 847 m²:n suuruisen määräalan Veromiehessä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-131-11. Määräala on kaavamuutoksen 002396 mukainen asuinkerrostalojen korttelin (AK) tontti 16, jonka rakennusoikeus on 3 150 k-m². Kauppahinta on **1 028 705 euroa**. Kauppahinta kuitataan osana osapuolten välisessä maankäyttösopimuksessa sovittua kunnallistekniikan kustannusten korvausta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Koy Robert Huberin tie 16 luovuttaa kaupungille noin 265 m²:n suuruisen määräalan Veromiehessä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-131-11. Määräala on osoitettu asemakaavassa katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

D. Esisopimus määräalan kaupasta

Koy Robert Huberin tie 16 ostaa kaupungilta noin 1 627 m² suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-131-10. Määräala kuuluu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK, ja siihen kohdistuva rakennusoikeus on noin 3 896 k-m². Kauppahinta on **1 630 465 €**. Lopullisen kaupan tekemisen ehtona on, että K-korttelin 52131 kaavan mukaisen tontin 13 rakennusten ensimmäisen maanpäällisen kerroksen runkotyöt ovat edenneet vähintään 50 %:n valmiusasteeseen. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite D1).

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 40 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Koy Robert Huberin tie 16:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja D. Esisopimus määräalan kaupasta, kun kaavaehdotus nro 002396 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 6.9.2021 § 32

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Koy Robert Huberin tie 16:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja D. Esisopimus määräalan



- b) kaupasta, kun kaavaehdotus nro 002396 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: kaupan kohteena oleva määräala
- liite C1: luovutettava määräala
- liite D1: kaupan kohteena oleva määräala

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

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