



Maankäyttösopimus / SATO Asunnot Oy / Asemakaavan muutos Laajakorvenkuja 8-10 nro 002432

VD/3382/10.00.01.05/2022

TeA/AK/TH/AVP/MV/JT

Asemakaavan muutoksella Laajakorvenkuja 8–10 nro 002432 lisätään uudet asuinrakennukset kahdelle Laajakorvenkujan päässä sijaitsevalle tontille. Tonteilla on 1970-luvun alkupuolella valmistuneita kolme-neljäkerroksisia kerrostaloja. Asemakaavamuutoksen nro 002432 mukaiset uudet talot ovat kuusikerroksisia ja kerrosalaltaan 1785 k-m² taloa kohden eli yhteensä 3570 k-m². Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja SATO Asunnot Oy sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Yhtiö maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1 088 850 euroa.

SATO Asunnot Oy on hakenut kaavamuutosta, jolla halutaan lisätä uudet asuinrakennukset kahdelle tontille Laajakorvenkujan päässä. Tonteilla sijaitsee 1970-luvun alkupuolella valmistuneita kolme-neljäkerroksisia kerrostaloja, kolme taloa kummallakin tontilla. Tonttien nykyinen rakennusoikeus on 4710 k-m² per tontti eli yhteensä 9420 k-m². Asemakaavamuutoksen nro 002432 mukaiset uudet talot ovat kuusikerroksisia ja kerrosalaltaan 1785 k-m² taloa kohden eli yhteensä 3570 k-m². Tonttien pysäköintipaikat järjestellään uudelleen.

Sopimusalue koostuu Sato Asunnot Oy:n omistamasta asemakaavamuutoksen nro 002432 alueesta Laajakorvenkujalla. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen ([liite A1](#)). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Sato Asunnot Oy:n kanssa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu. Yhtiö sopii yhteistyössä HSY:n kanssa Sopimusalueella sijaitsevien vesihuoltolinjojen tarvittavista siirroista sekä yhtiö sopii sopimusalueella sijaitsevien muiden maanalaisten johtojen tai kaapeleiden tarvittavista siirroista yhteistyössä niistä vastaavien operaattoreiden kanssa. Yhtiö vastaa sopimusalueen maanalaiseen johtoverkostoon tarvittavista siirroista kustannuksellaan liitteenä ([liite A2](#)) olevan johtokartan osoittamien johtojen osalta.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 088 850 euroa**. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **1 088 850 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.



Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

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.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 36 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 6.4.2022 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa SATO Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002432 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 25.4.2022 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa SATO Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002432 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite A2: johtokartta

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi