



Maankäyttösopimus / Evä-Kara Oy / Asemakaavan muutos Viertolankuja 4 nro 002428

VD/4607/10.00.01.05/2020

TeA/AK/TH/AVP/MV/JT

Asemakaavan muutoksella Viertolankuja 4 nro 002428 Tikkurilantien varrella teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ja Tikkurilantien katutasoon tulee liiketilaa. Asemakaavan muutoksen mukainen rakennusoikeus on 10 424 k-m². Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja Evä-Kara Oy sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Evä-Kara Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 2 178 060 euroa. Esisopimuksilla varmistetaan kaavamutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

Evä-Kara Oy on hakenut osoitteessa Viertolankuja 4 olevalle kiinteistölle asemakaavamuutosta. Tikkurilantien varrella teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Purettavan kolmekerroksisen rakennuksen tilalle rakennettavat kerrostalot ovat Tikkurilantien varressa korkeimmillaan kahdeksan kerrosta ja madaltuvat joen suuntaan nelikerroksisiksi. Tikkurilantien katutasoon tulee liiketilaa. Pysäköinti sijoittuu osittain kansipihan alle ja sinne ajetaan Viertolankujan kautta. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 7 162:sta 10 424 kerrosneliömetriin. Korttelin tehokkuusluku e on 1,5.

Asemakaavan muutokseen nro 002428 liittyvään maankäyttösopimuskokonaisuuteen kuuluvat A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräälan luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Evä-Kara Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-63-105-2. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki ja yhtiö sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu. Yhtiön täytyy ottaa kiinteistön suunnittelussa huomioon katualueen tuleva korkotaso. Tikkurilantielle suunnitellaan parhaillaan raitiotielinjaa, joka saattaa aiheuttaa korkomuutoksia nykyiselle Tikkurilantien katualueelle. Kiinteistön rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Evä-Kara Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **2 178 060 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä.

Maanomistaja luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **2 178 060 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma



Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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 rahoitus- ja hallintamuotoa 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 ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Evä-Kara Oy luovuttaa kaupungille vastikkeetta noin 213 m²:n suuruisen määräalan Viertolan kaupunginosassa Tikkurilan kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-63-105-2 Määräala on asemakaavan muutoksella nro 002428 merkitty katualueeksi. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen ([liite B1](#)).

Esisopimuksella määräalojenluovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002428 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 21.9.2022 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Evä-Kara Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002428 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 10.10.2022 § 31

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Evä-Kara Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002428 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.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue
- liite B1: Luovutettava katualue

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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