



Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy / Asemakaavan muutos nro 002356 Muuran kaupunkikylät

VD/3794/10.00.01.05/2023

TeA/AK/TH/AVP/MV/JT

Muuran kaupunkikylät 1 on Muuran alueen ensimmäinen asemakaavan muutos, joka toteuttaa Muuran kaavaluonnoksen tavoitetta kaupunkikylistä koostuvasta uudesta asuinalueesta. Asemakaavalla kaavoitetaan asuinkortteleista ja päiväkodista muodostuva kylä aukioineen ja katualueineen, Lentoasemantien varren toimitilakortteli, Muuran keskustan itäpuolen korttelit kaupallisine palveluineen Muuranaukio sekä Vantaan ratikan katualueet Muurassa. Koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus on 111 400 k-m², josta asuinkerrosalaa on 85 100 k-m² (AK+C).

Alueen päämaanomistajia ovat Sponda Oy ja Vantaan kaupunki. Asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaisesti Kiinteistö Oy Vantaan Omega maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 16 614 690 euroa. Kiinteistö Oy Vantaan Omega suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille 14 429 160 euron arvoiset määräalat.

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Muuran kaupunkikylät 1 toteuttaa Muuran kaavaluonnoksen tavoitetta kaupunkikylistä koostuvasta uudesta asuinalueesta. Asemakaavalla kaavoitetaan asuinkortteleista ja päiväkodista muodostuva syyskylä aukioineen ja katualueineen, Lentoasemantien varren toimitilakortteli, Muuran keskustan itäpuolen korttelit kaupallisine palveluineen, Muuranaukio sekä Vantaan ratikan katualueet Muurassa. Alueen nykyinen rakennuskanta muodostuu pääosin 1970–1990-luvulla valmistuneista teollisuus-, varasto- ja huoltorakennuksista. Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, puistoa sekä suojaviheraluetta. Koko asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus on 111 400 k-m², josta asuinkerrosalaa on 85 100 k-m² (AK+C), liiketilaa 2 200 k-m², toimitilaa 21 000 k-m² sekä päiväkotia 3 000 k-m².

Asemakaava-alueesta on laadittu toukokuussa 2022 yhteistoimintasopimus, jossa on sovittu sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaava muutosten vaiheittaisesta käynnistymisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Maankäyttösopimuskokonaisuuteen kuuluvat: A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen **Kiinteistö Oy Vantaan Omega** sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki sopivat alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vantaan Omegan osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Plootukadun, Kahinaraitin, Ropinaraitin, Ropinakujan, Ropinapihan, Toinensavun, Virkatien, Muurainraitin, Muuranraitin, ja Muuranaukion katualueiden sekä Kahinapuiston, Plootupuistikon ja Plootukallion puistoalueiden rakentamista.



Kaupunki sitoutuu toteuttamaan kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentamisen kiinteistöjen rakentamista palvelevassa aikataulussa.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Kiinteistö Oy Vantaan Omega maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **16 614 690 euroa**.

Kiinteistö Oy Vantaan Omega suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille **14 429 160 euron** arvoiset määräalat. Tästä luovutuksesta sovitaan esisopimuksessa määräalojen kaupasta. Loppuosa korvauksesta **2 185 530 euroa** maksetaan kaupungille kolmessa erässä.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueen Kiinteistö Oy Vantaan Omega:n omistukseen jäävälle alueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 36 680 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 12 000 k-m² toteutetaan valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina, jotka on sijoitettava vähintään kahteen eri kortteliin.

Mikäli Kiinteistö Oy Vantaan Omega ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

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.

Mikäli Kiinteistö Oy Vantaan Omega 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 määräalojen kaupasta

Kiinteistö Oy Vantaan Omega luovuttaa kaupungille määräalat Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöistä 92-52-104-1, 92-52-104-3 ja 92-52-104-4.

Liitekarttaan B1 on merkitty yhteensä noin 44583m²:n suuruiset kaupungille luovutettavat julkisen kaupunkitilan alueet eli mm. osa Muurinaukiosta, Ropinapihan aukio, osa Plootunkallion lähivirkistysalueesta, kadut ja raitit sekä päiväkodille osoitettu yleisten rakennusten korttelialue.

Em. määräalat on hinnoiteltu kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan omegan välisen yhteistyösopimuksen linjausten mukaisesti. Alueet on arvioitu voimassa olevan kaavan (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV⁵), e=0,6) osoittaman rakennusoikeuden käyvän arvon mukaan, ja yhtiölle maksetaan luovutettavista alueista 80 % käyvästä arvosta.

Liitekarttaan B2 on merkitty kaupungille luovutettava noin 10 133 m² suuruinen asuinkerrostalojen korttelialue 52133, jonka rakennusoikeus on 19 400 k-m². Korttelialue on hinnoiteltu ARA:n tukemassa asuntotuotannossa sovellettavia tonttien enimmäishinnan 468 €/k-m² mukaan. Korttelin rakennusoikeudesta noin 5 800 k-m² kaupunki voi toteuttaa vapaarahoitteisena tuotantona.

Kauppahinta on **14 429 160 euroa**. Kauppahinta vähennetään Kiinteistö Oy Vantaan Omega:n maksettavaksi tulevasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 16 614 690 eurosta. Määräalojen kauppahinta on sovittu lisättävän vuoden 2024 investointikehykseen.

C. Esisopimus määräalojen kaupasta



Kaupunki myy Kiinteistö Oy Vantaan Omegalle noin 1 401 m²:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistön määräalasta 92-52-104-1-M501 ja noin 4 275 m²:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-9903-2. Määräalojen asemakaavamerkinnot ovat asuinkerrostalojen korttelialue (AK), toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja autopaikkojen korttelialue (LPA). Määräaloihin kohdistuva rakennusoikeus on 16 121 k-m². Määräalat on merkitty karttaliitteeseen C1.

Määräalojen kauppahinta on **3 118 411 euroa**.

Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002356 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkilautakunta 7.6.2023 § 27

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Omegan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002356 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 25

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Omegan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002356 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja



- c) 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: Ostettavat määräalat
- liite B2: Ostettavat määräalat
- liite C1: Myytävät määräalat

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi