



Maankäyttösopimus / YIT Suomi Oy / Asemakaavan muutos nro 002447 Vihertie 44-46 ja 48

VD/2448/10.00.01.05/2023

AK/TH/AVP/MV

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Vihertie 44–46 ja 48. Asemakaavan muutoksessa YIT Suomi Oy:n omistamalle Vihertie 48 kortteliin on osoitettu 2850 k-m² kerrosalaa, josta noin 2720 k-m² tulee olemaan asuin-alaa ja noin 130 k-m² osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa. Maankäyttösopimuksen mukaisesti YIT Suomi Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 573 443 euroa. Esisopimuksilla varmistetaan katualueiden omistus kaupungille ja kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja YIT Suomi Oy. Suunnitelma muodostuu kahdesta sisäpihallisesta korttelista ja niiden välistä kulkevasta Punapolun jalankulku ja pyöräily reittistä Vihertieltä Jokiuomapuistoon. Kaupunkikuvallisesti korkeimmat 4-9-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Rakennusten mittakaava laskee Vihertien pientaloalueen suuntaan, jossa sijaitsevat 2-4-kerroksiset kaupunkivillat perheasuntoineen. Asemakaavamuutoksessa voimassa olevassa asemakaavassa Vihertie 44–46 tontilla liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (AL) ja Vihertie 48 tontilla asuinpienalojen korttelialue (AP) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Maakerros tulee molemmissa kortteleissa sisältämään liike- ja toimistotiloja. YIT Suomi Oy:n omistamalle Vihertie 48 kortteliin on osoitettu 2850 k-m² kerrosalaa, josta noin 2720 k-m² tulee olemaan asuin-alaa ja noin 130 k-m² osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen **YIT Suomi Oy** ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja YIT Suomi Oy:n osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää jalankulku- ja pyörätien rakentamista asemakaavamuutosalueen poikki Vihertieltä Louhelantielle, keskisaarekkeellisen suojatien, linja-autopysäkin ja pysäköintitaskujen rakentamista Louhelantiella sekä jalankulku- ja pyörätien jatkeen rakentamista Louhelantien länsireunaan Viherpuistikkoon asti. Kaupunki huolehtii em. rakenteiden rakentamisesta.

Yhtiön on sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

YIT Suomi Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena kahdessa erässä yhteensä **573 443 euroa**.



Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja huoneistotyyppijakauma

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

Mikäli YIT Suomi Oy 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 YIT Suomi Oy 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

YIT Suomi Oy luovuttaa kaupungille noin 162 m²:n suuruisen määräalan Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-605-1. Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty karttaliitteeseen B1.

C. Esisopimus määräalan kaupasta

Kaupunki myy YIT Suomi Oy:lle noin 282 m² suuruisen määräalan Martinlaaksossa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-9901-0. Määräalan asemakaavamerkintä on asuinpientalojen korttelialue (AK). Määräalan kauppahinta on **84 629 euroa**. Määräala on merkitty karttaliitteeseen C1.

Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002447 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.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 24

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa YIT Suomi Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002447 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 § 29**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa YIT Suomi Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002447 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) 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: Luovutettava määräala
- liite C1: Myytävä määräala

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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