



Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y-Säätiö / Asemakaavan muutos 002449 Raappavuorenrinne 2

VD/2592/10.00.01.05/2023

TeA/AK/TH/AVP/MV/MT

Asemakaavamuutosalue nro 002449 sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa osoitteessa Raappavuorentie 2. Asemakaavan muutoksessa Kiinteistö Oy M2-Kotien omistama asuinkerrostalojen korttelialue laajenee kaupungin omistuksessa olevan puiston alueelle Raappavuorentien suuntaan. Kiinteistö Oy M2-Kodit maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 4 378 130 euroa, josta osan Kiinteistö Oy M2-Kodit suorittaa luovuttamalla kaupungille 2 156 379 euron arvoisen määräalan. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan katualueiden omistus kaupungille, esisopimuksilla määräosien ja määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavamuutosalue nro 002449 sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa Raappavuorentien ja Raappavuorenrinteen itä- ja pohjoispuolella. Suunnittelualue käsittää Kiinteistö Oy M2-Kotien omistaman nykyisen asuinrakennusten korttelialueen sekä Vantaan kaupungin omistuksessa olevat Raappavuorentien ja asuinkorttelin välisen puistoalueen sekä Kiskanpuiston alueen. Asemakaavan tavoitteena on purkaa nykyiset asuinkerrostalot ja korvata ne tehokkaammalla kerrostalokorttelilla. Asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialue (AK) laajenee Raappavuorentien suuntaan puiston (VP) alueelle, joka asemakaavan muutoksessa muuttuu lähivirkistysalueeksi (VL). Asuinkerrostalojen korttelialueen keskelle sijoittuu autopaikkojen korttelialue (LPA).

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen Kiinteistö Oy M2-Kodit ja Vantaan kaupunki sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajina ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy M2-Kotien osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Kiinteistö Oy M2-Kodit ja Vantaan kaupunki ovat sopineet jakavansa sopimusalueen rakennusoikeuden korttelialueiden maanomistuksen suhteessa. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Raappavuorenrinteen kääntöpaikan rakentamista uusiksi. Samassa yhteydessä Raappavuorenrinteen eteläreunassa olevaa jalankulku- ja pyörätietä levennetään. Kaupunki pyrkii rakentamaan edellä mainitut rakenteet kiinteistöjen rakentamisen mukaisessa aikataulussa.

Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

Katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Kiinteistö Oy M2-Kodit maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena kolmessa erässä yhteensä **4 378 130 euroa**. Kiinteistö Oy M2-Kodit suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille **2 156 379 euron** arvoisen määräalan. Tästä luovutuksesta sovitaan kohdassa D. Esisopimus määräalojen vaihdosta.



Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueella Kiinteistö Oy M2-Kotien omistukseen jäävästä uudesta asumisen rakennusoikeudesta noin 9400 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja noin 14800 k-m² on toteutettava pitkän korkotuen asuntoina.

Mikäli Kiinteistö Oy M2-Kodit 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 (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Mikäli Kiinteistö Oy M2-Kodit 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.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Kiinteistö Oy M2-Kodit luovuttaa kaupungille noin 252 m²:n suuruisen määräalan Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-17-550-1. Määräala on asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty karttaliitteeseen B1.

C. Esisopimus määräosien vaihdosta

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy M2-Kodeille Vantaan kaupungin Martinlaaksossa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-9903-2, 485/739 määräosan

ja

Kiinteistö Oy M2-Kodit luovuttaa kaupungille Vantaan kaupungin Martinlaaksossa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-550-1, 254/739 määräosan.

Määräosat ovat autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Vaihdoissa ei makseta välirahaa. Vaihdon kohteet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen C1.

Määräosien vaihdoilla saadaan autopaikkojen korttelialueen maanomistus jaettua alueen maanomistajien kesken rakennusoikeuksien suhteessa.

D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy M2-Kodeille Vantaan kaupungin Martinlaaksossa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-9901-1, 130 m² suuruisen määräalan ja kiinteistöstä 92-17-9903-2, 2 197 m² suuruisen määräalan.

ja

Kiinteistö Oy M2-Kodit luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin Martinlaaksossa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-550-1, 3 397 m² suuruisen määräalan.

Vaihdon kohteet ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta. Määräalojen vaihdoilla saadaan sekä kaupungille, että Kiinteistö Oy M2-Kodeille omistukseen kaavan mukaisia tontteja. Vaihdon kohteet on merkitty oheisiin karttaliitteisiin (liite D1) (2 sivua).



Kaupunki maksaa Kiinteistö Oy M2-Kodeille vaihdossa välirahaa **2 156 379 euroa**. Kiinteistö Oy M2-Kodit ja Vantaan kaupunki ovat sopineet jakavansa sopimusalueen rakennusoikeuden korttelialueiden maanomistuksen suhteessa. Väliraha on näin maanomistuksen suhteessa jaetun rakennusoikeuden arvon ja toteutuneen rakennusoikeuden jaon arvon erotus.

Väliraha huomioidaan kaupungille maksettavassa sopimuskokonaisuuden sopimuksessa A. sovittavassa korvauksessa, vähentäen rahana maksettavan korvauksen määrää.

Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002449 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy M2-Kotien kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määrääalan luovutuksesta, C. Esisopimus määräosien vaihdosta ja D. Esisopimus määräalojen vaihdosta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002449 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.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan varapuheenjohtaja Otso Kivimäki esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilalautakunta 6.9.2023 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy M2-Kotien kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määrääalan luovutuksesta, C. Esisopimus määräosien vaihdosta ja D. Esisopimus määräalojen vaihdosta, kun



asemakaavamuutosehdotus nro 002449 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 teknisluateisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 18.9.2023 § 28

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy M2-Kotien kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, C. Esisopimus määräosien vaihdosta ja D. Esisopimus määräalojen vaihdosta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002449 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 teknisluateisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue
- liite B1: Luovutettava määräala
- liite C1: Vaihdeettavat määräosat
- liite D1: Vaihdeettavat määräalat 1(2)
- liite D2: Vaihdeettavat määräalat 2(2)

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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