



Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 / Asemakaavan muutos nro 002447 Vihertie 44-46 ja 48

VD/2508/10.00.01.05/2023

TeA/AK/TH/AVP/MV/MT

Kaupunginhallitus on päättänyt 19.6.2023 § 28, että kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:n kanssa Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002447 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu.

Asemakaavamuutosehdotuksen nro 002447 mukainen asuinkerrosala on nousut 150 k-m² kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:n omistamalla Vihertie 44–46 korttelin alueella. Rakennusoikeuden muutoksen vuoksi myös maankäyttösopimuksen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on noussut 31 000 euroa. Em. muutosten johdosta asemakaavamuutosehdotukseen nro 002447 liittyvä maankäyttösopimus tuodaan uudelleen päätettäväksi.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Vihertie 44–46 ja 48. Asemakaavan muutoksessa Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:n omistamalle Vihertie 44–46 kortteliin on osoitettu 7000 k-m² kerrosalaa, josta noin 6800 k-m² tulee olemaan asuinalaa ja noin 200 k-m² osoitetaan liiketilaksi. Maankäyttösopimuksen mukaisesti Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1 237 850 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan katualueiden omistus kaupungille.

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. Vihertie 44–46 kortteliin on osoitettu 7000 k-m² kerrosalaa, josta noin 6800k-m² tulee olemaan asuinalaa ja noin 200 k-m² osoitetaan liiketilaksi.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen **Kiinteistö Oy Vihertie 44–46** ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö 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 Louhelantiellä 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

Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena kahdessa erässä yhteensä **1 237 850 euroa**.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja huoneistotyyppijakauma

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

Mikäli Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kaikkissa 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 Vihertie 44–46 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

Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 luovuttaa kaupungille noin 222 m²:n suuruisen määräalan Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-605-12. Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty karttaliitteeseen B1.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002447 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäytösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitusopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.



Kaupunginhallitus 15.1.2024 § 23

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, 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 sopimusveloitteiden siirron kolmannelle osapuolelle ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknislouhteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus, 18.12.2023
- liite A1: Sopimusalue, 18.12.2023
- liite B1: Luovutettava määräala, 18.12.2023

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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