



Maankäyttösopimus / Muura Rakennukset Oy ja Muura Tontit Oy / Asemakaavan muutos nro 002533 Muuran kaupunkikylät 2 / TeA

VD/4192/10.00.01.05/2024

TeA/AK/TH/AVP/MV/MT

Kaavamuutosalue, Muuran kaupunkikylät 2 nro 002533 on Muuran alueen toinen asemakaavan muutos, joka sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Kaavamuutosalueen tuleva rakennusoikeus on 72 800 k-m², josta asuinkerrosalaa on 56 300 k-m², liiketilaa 600 k-m² ja koulua, päiväkotia ja liikuntahallia varten 15 900 k-m². Vaiheasemakaavan alueella, teollisuuskortteleissa rakennusoikeutta on yhteensä 64 510 k-m². Kaupunginhallitus 8.4.2024 § 18 on päättänyt asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.2.2024 päivätyn Muuran kaupunkikylät 2 asemakaavamuutosehdotus ja vaiheasemakaavan.

Asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaisesti alueen omistajat Muura Rakennukset c/o Sagax Finland Holding 3 Oy ja Muura Tontit Oy c/o Sagax Finland Am Oy ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiöiden osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen maksamalla kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 9 881 965 euroa. Yhtiöt suorittavat osan korvauksesta luovuttamalla 4 081 334 euron arvoiset yleisten rakennusten tontinosan sekä katu-, ja torialuetta Vantaan kaupungille. Asemakaavamuutokseen nro 002533 liittyy myös maankäyttösopimukset/esisopimukset määräälojen kaupoista Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2:n ja Kiinteistö Oy Tonttipainon kanssa.

Muuran kaupunkikylät 2 asemakaavan muutoksella kaavoitetaan Muuran keskustan länsipuoliset korttelit kaupallisine palveluineen, kaksi asuinkorttelia, Muuran yhtenäiskoulun, päiväkodin ja liikuntahallin kortteli, osa Aurtuapuistoa sekä aukio- ja katualueita. Lisäksi vaiheasemakaavalla muutetaan osia nykyisellään säilyvistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista katualueeksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus on 72 800 k-m², josta asuinkerrosalaa on 56 300 k-m², liiketilaa 600 k-m² ja koulua, päiväkotia ja liikuntahallia varten rakennusoikeutta on 15 900 k-m². Vaiheasemakaavan alueella, teollisuuskortteleissa rakennusoikeutta on yht. 64 510 k-m². Kaavamuutosalue koostuu nykyisellään teollisuus- ja varastorakentamisen alueista sekä katualueista. Pinta-alaltaan alue on noin 19,8 ha. Alueen päämaanomistajia ovat Muura Rakennukset c/o Sagax Finland Holding 3 Oy ja Muura Tontit Oy c/o Sagax Finland Am Oy, Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logikor 6 ja Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2 c/o Logikor 6.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavamuutokseen liittyen Muura Rakennukset c/o Sagax Finland Holding 3 Oy ja Muura Tontit Oy c/o Sagax Finland Am Oy ja Vantaan kaupunki sopivat alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiöiden osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen. Sopimusalue koostuu yhtiöiden pääosin omistamista kiinteistöistä, jotka on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Toinsavun, Aurtuakadun, Aurtuaraitin, Ritinäraitin, Paukepolun, Ritinäpihan ja Virkatien katualueiden rakentamista, Aurtuapuiston urheilualueen rakentamista sekä asemakaavaa palvelevan vesihuollon rakentamista. Asemakaavan tultua voimaan yhtiöt purkavat alueella olevat kiinteistöt. Kiinteistöjen vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2024 asti, joten yhtiöt purkavat asemakaava-alueella olevat kiinteistöt



kustannuksellaan kesään 2025 mennessä, jonka jälkeen kaupunki aloittaa Toinsavun ja Aurtuakadun katualueiden suunnittelun ja rakentamisen. Toinsavulle tulevan ratikan rakentamisen aikataulut tarkentuvat sen jälkeen, kun ratikka-allianssit on muodostettu.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Muura Rakennukset Oy ja Muura Tontit Oy maksavat kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **9 881 965 euroa**. Yhtiöt suorittavat osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille **4 081 334 euron** arvoiset kiinteistöt sopimuksen osien B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta mukaisesti.

Asuntotuotannon rahoitus-, hallinta- ja huoneistokoko

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina, vähintään 20 % tulee toteuttaa valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina ja vähintään 10 % tulee toteuttaa lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina, asumisoikeusasuntoina tai mahdollisilla uusilla, kaupungin erikseen hyväksymillä rahoitusmalleilla. Mikäli yhtiöt eivät täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja ne ovat velvollisia 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 yhtiöt eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaamaa, ne ovat velvollisia maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

Rakentamisen energiatehokkuus

Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energia-tehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.

Mikäli yhtiöt eivät täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, ne ovat velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen 50 euroa/k-m².

B. Esisopimus määräalan kaupasta

Muura Tontit Oy myy kaupungille noin 188 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-101-5 ja noin 4 188 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-101-21 ja noin 8 328 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-101-25 Veromiehen kaupunginosasta, yhteensä noin 12 704 m². Määräalojen asemakaavamerkintä on Y-aluetta, katualuetta ja torialuetta. Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1/C1.

Kauppahinta on **1 585 459 euroa**. Kauppahinta on voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden arvosta 80 %. Kauppahinta kuitataan osana sopimuksen A-osion mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta.

Määräalojen omistusoikeus siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.

Määräalan hallintaoikeus siirtyy kaupungille sitä mukaa, kun sitä tarvitaan alueen rakentamiseen.

Kaupungin tulee ilmoittaa tästä tarpeesta myyjälle vähintään kuusi kuukautta etukäteen. Aurtuankadun katualueen hallinta luovutetaan kaupungille kuitenkin aikaisintaan 31.7.2025. Määräalalla 92-52-101-25



sijaitsee teollisuusrakennus, joka tulee olla purettuna myyjän toimesta ennen kyseisen määräalan luovuttamista kaupungille.

C. Esisopimus kiinteistön kaupasta

Muura Rakennukset Oy myy kaupungille Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön, kiinteistötunnus 92-52-101-24. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 19 999 m². Kiinteistön asemakaavamerkintä on Y-alueita ja katualuetta. Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite B1/C1](#)).

Kauppahinta on **2 495 875 euroa**. Kauppahinta on voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden arvosta 80 %. Kauppahinta kuitataan osana sopimuksen A-osion mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta.

Kiinteistön omistusoikeus siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamishetkellä. Kiinteistön hallintaoikeus siirtyy kaupungille silloin, kun sitä tarvitaan alueen rakentamiseen. Kaupungin tulee ilmoittaa tästä tarpeesta myyjälle vähintään kuusi kuukautta etukäteen.

Lopullisten kauppakirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002533 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäytösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Muura Rakennukset c/o Sagax Finland Holding 3 Oy ja Muura Tontit Oy c/o Sagax Finland Am Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäytösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus kiinteistön kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002533 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 maankäytösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 17.6.2024

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Muura Rakennukset c/o Sagax Finland Holding 3 Oy ja Muura Tontit Oy c/o Sagax Finland Am Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus kiinteistön kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002533 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 teknislouhteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1/C1: kaupungille myytävä määräala ja kaupungille myytävä kiinteistö

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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