



Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy / Asemakaavan muutos nro 002533 Muuran kaupunkikylät 2 / TeA

VD/4232/10.00.01.05/2024

TeA/AK/TH/AVP/MT

Kaavamuutosalue, Muuran kaupunkikylät 2 nro 0025433 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 päivätty asemakaavamutosehdotus ja vaiheasemakaava 002533 ja 002533va, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 2.

Asemakaavamutokseen liittyvä maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Tonttipainon kanssa on esisopimus määräalan kaupasta. Kiinteistö Oy Tonttipaino myy kaupungille noin 9055 m² ja 6834 m² suuruiset määräalat, jotka ovat asemakaavamutoksessa merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU ja katualueeksi. Kauppahinta on 1 982 947 euroa. Asemakaavamutokseen nro 002533 liittyy myös maankäyttösopimukset Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2 sekä Muura Rakennukset Oy ja Muura Tontit Oy:n 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 varistorakennusten korttelialueista katualueeksi. Asemakaavamutosalueen 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 varistorakentamisen 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 Logicor 6 ja Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2 c/o Logicor 6.

Esisopimus määräalan kaupasta

Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy myy kaupungille noin 9 055 m²:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-101-10 ja noin 6 834 m²:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-101-16. Määräalat on kaavaehdotuksessa merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU ja katualueeksi. Määräalat on merkitty karttaliitteeseen 1.

Kauppahinta on 1 982 947 euroa. Kauppahinta on voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden arvosta 80 %.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002533 on tullut voimaan. Määräalojen omistusoikeus siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamishetkellä. Määräalan hallintaoikeus siirtyy kaupungille silloin, kun sitä tarvitaan alueen rakentamiseen, mutta ei



kuitenkaan ennen 31.7.2026. Määräalalla sijaitsevat rakennukset tulee purkaa myyjän toimesta ennen kuin määräalojen hallinta siirtyy kaupungille.

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 5.6.2024 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Tonttipainon c/o Logicor Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002533 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimukseen tekniluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.6.2024

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Tonttipainon c/o Logicor Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002533 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimukseen tekniluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Liitteet:

- liite 1: kaupungille myytävät määräalat

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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