



Maankäyttösopimus / 002522 Mantaalitie 1-3 / Fastighets Ab Anne / TeA

VD/4168/10.00.01.05/2024

TeA/AK/TH/AVP/JK/MV/EK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinrakennusten (AK ja AKR) sekä liiketilojen (KM) rakentaminen entiselle toimitilarakennusten (KTY) korttelialueelle. Fastighets Ab Anne maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 6 952 735 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan yleisten alueiden luovutus kaupungille sekä tontin osien luovutus Fastighets Ab Annelle.

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Tikkurilantien eteläpuolella suunnitellun ratikan varrella. Fastighets Ab Anne omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-52-305-2 ja määräalan 92-407-2-345-M502. Kiinteistöt on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja niillä on rakennusoikeutta 20 700 k-m².

Asemakaavan muutoksella 002522 käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH), liikerakennusten korttelialueeksi (KM) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Asemakaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeus on 64 080 k-m².

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu myös kiinteistö 92-52-305-6, jonka omistaa Lampukas Kiinteistö Oy. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on jaettu nykyisen maanomistuksen pinta-alojen suhteessa.

Asemakaavan muutoksen nro 002522 ehdotus on ollut kaupunginhallituksen päätöksen 8.4.2024 § 20 mukaisesti nähtävillä 24.4. – 23.5.2024.

Maankäyttösopimukseen liittyy A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Fastighets Ab Annen omistamista kiinteistöistä 92-52-305-2 ja 92-407-2-345-M502. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002522 liittyen Vantaan kaupunki ja Fastighets Ab Anne ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Annefredinpolun katualueen ja vesihuollon rakentamista, Pytinojankujan rakentamista sekä Annefredinkadun Asemakaavanpuoleisen jalankulku- ja pyörätien leventämistä.
- Fastighets Ab Anne maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 6 952 735 euroa.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan tultua voimaan neljässä erässä kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Fastighets Ab Anne luovuttaa kaupungille 6 952 735 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.



- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä.

Asuntojen hallinta-, rahoitus- ja huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina, vähintään 20 % tulee toteuttaa valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina ja vähintään 10 % tulee toteuttaa lyhyen korkotuen asuntoina, asumisoikeusasuntoina tai mahdollisilla uusilla, kaupungin erikseen hyväksymillä rahoitusmalleilla. Pitkän korkotuen vuokra-asuminen tulee hajauttaa vähintään kahteen eri asuinkortteliin sopimusalueella. Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja 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. Kunkin asuntotyypin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

Mikäli yhtiö 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.

Rakentamisen energiatehokkuus

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

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta

- Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan Annefredinpolun, Annefredinkadun, Pytinojakujan ja Tikkurilantien osien sekä puistoalueen luovutus kaupungille. Fastighets Ab Anne luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-52-305-2 noin 2133 m² suuruisen määräalan ja määräalasta 92-407-2-345-M502 noin 61 m² suuruisen määräalan. Luovutus on vastikkeeton. Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteeseen (Liite B1).
- Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan tontinosan luovutus. Vantaan kaupunki luovuttaa Fastighets Ab Annelle noin 96 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-9901-0 ja noin 180 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-9903-17. Määräala on osa tulevaa asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AKR) tonttia. Luovutushinta on 375 760 euroa.
- Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002522 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.



Kaupunkitilalautakunta 14.8.2024 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistöjen 92-52-305-2 ja 92-407-2-345-M502 omistajan Fastighets Ab Annen kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002522 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 ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 2.9.2024 § 14

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistöjen 92-52-305-2 ja 92-407-2-345-M502 omistajan Fastighets Ab Annen kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002522 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 ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta
- Liite C1: kartta luovutettavasta määräalasta

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristötoimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Vantaa

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116

projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi