



Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdoista / Vantaan Energia Oy / Asemakaavan muutos nro 002277

VD/4293/10.00.01.05/2016
LM-H/HW//AV-P/MVä

Vantaan Energia Oy:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002277. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Vantaan Energia Oy on hakenut asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002277. Kaava-alue koostuu korttelista 68160 ja osasta korttelia 68161 sekä katualueesta, ja se rajautuu lännessä Puutarhatiehen, pohjoisessa Apilatiehen, etelässä rakenteilla oleviin kerrostalotontteihin ja Koivuhaan pientaloalueeseen. Asemakaavamuutosalue on Vantaan Energia Oy:n, Kiinteistö Oy Peltolantie 27:n ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Vantaan Energian omistuksessa oleva, asemakaavamuutosalueella sijaitseva sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 681000 sopimusalue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Asemakaavan muutoksella nro 002277 sopimusalueelle tulee asuinrakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 22 083 k-m². Lisäksi sopimusalueelle tulee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) 386 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002277 liittyen Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista.

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Peltolantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöönotettavissa 18 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki laatii Peltolantielle asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman. Peltolantien katusuunnitelman toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamisohjelmassa ja pyritään aikatauluttamaan asemakaavamuutoksen kortteleiden rakentumisen mukaisesti.

Golder Associates Oy on suorittanut sopimusalueella ympäristötekniikan maaperätutkimuksen 9.-10.11.2015. Tutkimuksen perusteella sopimusalueen maaperä on osittain pilaantunutta ja vaatii puhdistustoimenpiteitä täyttääkseen asuinkäyttöön vaaditut kriteerit. Yhtiö vastaa kustannuksellaan kaikista tarvittavista maapohjan puhdistustoista asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon.

Vantaan Energia Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **2 445 889 €**.

Esisopimuksella määräalojen vaihdoista Vantaan Energia Oy luovuttaa Kaupungille 2 752 468 € vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Vastaavasti Kaupunki luovuttaa Yhtiölle maa-alueita 412 636 € arvosta. Näiden luovutusten erotus 2 339 832 € muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin esisopimuksen mukaisessa kiinteistöjen vaihdossa. Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 106 057 € erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 2 445 889 € kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.



Esisopimuksella määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalojen vaihdoista Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan Energia Oy luovuttaa Kaupungille n. 9 203 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-68-160-1. Määräalan luovutuksella kaupunki saa omistukseensa asemakaavamuutoksen mukaisen korttelialueen 68160 asuinrakennusten tontin 8 ja asuinkerrostalojen tontit 11, 12 ja 13.

Kaupunki luovuttaa Vantaan Energialle n. 482 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-68-161-1-M501, n. 34 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-1-1480, n. 309 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-421-1-305-M501 ja n. 74 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-68-9901-0.

Vaihdettavat määräalat on merkitty karttaliitteeseen B1.

Maankäyttösopimuksella osapuolet sopivat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodosta, että asemakaavamuutosalueella Vantaan Energia Oy:n omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Mikäli Vantaan Energia Oy ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

Kaupungin Yhtiölle luovuttamien kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle vaihtokirjan allekirjoitushetkellä. Yhtiön Kaupungille luovuttaman määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille vaihtokirjan allekirjoitushetkellä. Yhtiö sitoutuu purkamaan kustannuksellaan luovutettavalla määräalalla olevat rakennukset 31.8.2017 mennessä, jolloin määräalan hallintaoikeus siirtyy Kaupungille.

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002277 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 16

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan Energia Oy:n kanssa liitteenä olevan A. Kunnallistekniikan rakentamis-sopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalojen vaihdosta,
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavamuutos nro 002277 on tullut voimaan.
- oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.5.2016 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- tehdä ja allekirjoittaa Vantaan Energia Oy:n kanssa liitteenä olevan A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalojen vaihdosta,
- tehdä ja allekirjoittaa lopullinen vaihtokirja, kun asemakaavamuutos nro 002277 on tullut voimaan, ja
- oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalojen vaihdosta
- Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta
- Sopimuksen liite B1, kartta vaihdettavista määräaloista

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09 8392 6180, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi