



Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa / Asemakaavan muutos nro 002372 Neilikkatie 17 / AK

VD/643/10.00.01.05/2022

AK/JJ

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa ovat hakijoina asemakaavan muutoksessa nro 002372 Tikkurilassa osoitteessa Neilikkatie 17. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu niin, että toimistorakennusten korttelialue pienenee ja alueelle on osoitettu uutta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA). AK-korttelialueelle on osoitettu uutta asuinrakennusten rakennusoikeutta yhteensä 9.510 k-m² ja lisäksi liiketilojen kl-rakennusoikeutta 400 k-m². Hakijat maksavat kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 3.039.100,00 euroa.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa (jäljempänä "Hakijat") ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, määrösin omistamalleen kiinteistölle 92-61-109-7 korttelissa 61109.

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002372 "Neilikkatie 17" yhteistyössä Hakijoiden kanssa.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on säilyttää nykyinen toimistorakennus ja rakentaa 4 uutta asuinkerrostalorakennusta sekä kaikkia edellä mainittuja rakennuksia palveleva 5-kerroksinen pysäköintilaitos. Neilikkatien puolelle toteutetaan liiketilaa asuinkerrostalon katutasoon. Asuinkerrostalorakennusten korkeudet vaihtelevat välillä 6-8 kerrosta.

Hakijat omistavat nykyisessä korttelissa 61109 kiinteistön 92-61-109-7, jonka pinta-ala on 10.045 m². Alueella voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 000601 "Tikkurila" korttelin 61109 kiinteistö 92-61-109-7 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Voimassa olevissa asemakaavassa kiinteistölle 92-61-109-7 on osoitettu toimistorakennusoikeutta 12.000 k-m².

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002372 "Neilikkatie 17" korttelin 61109 kiinteistö 92-61-109-7 on jaettu kolmeen tonttiin. Tontti nro 8 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT), sille on osoitettu toimistorakennusoikeutta 7.500 k-m². Tontti nro 9 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), sille on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 9.510 k-m² ja lisäksi liiketilojen kl-rakennusoikeutta 400 k-m², yhteensä koko tontille 9 rakennusoikeutta siis 9.910 k-m². Tontti nro 10 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Yhteensä koko kiinteistölle 92-61-109-7 rakennusoikeutta on osoitettu siis 17.410 k-m².

Selvennyksenä todetaan, että Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa ovat sopineet 24.10.2019 päivätyllä hallinnanjakosopimuksella kiinteistön 92-61-109-7 käyttö- ja hallinto-oikeudesta. Hallinnanjakosopimuksen mukaisesti tonttien nro 8, nro 9 ja nro 10 asemakaavanmukainen rakennusoikeus jakautuu korttelin omistajien kesken siten, että Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 omistaa asemakaavanmukaisen tontille nro 8 osoitetun KT-rakennusoikeuden ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa omistaa tontille nro 9 osoitetun AK- ja kl -rakennusoikeuden.



A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002372 liittyen Vantaan kaupunki ja Hakijat sopimusalueen omistajina ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijoiden osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Hakijat maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 3.039.100,00 euroa. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17:n osuus yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta on 0,00 euroa ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaan osuus yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta on 3.039.100,00 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaan osalta kolmessa erässä asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Korvauksen suorittamisen vakuudeksi Hakijat luovuttavat kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa ne ovat velvollisia 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. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, ne ovat velvollisia maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Hakijat sitoutuvat ottamaan sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakijat sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Hakijat vastaavat sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Hakijat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakijat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta



myös luovutetun alueen osalta.

Hakijalla on edellä sanotusta riippumatta oikeus siirtää kaikki sopimusvelvoitteet asuntorakennusoikeuden käyttöä ja rakentamista varten perustettaville tai jakautuville asunto-osakeyhtiöille ilman kaupungin etukäteishyväksyntää.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 36 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17:n ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002372 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.
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa
- Liite A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi