



Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Korsonpuomi / Asemakaavan muutos 002500 Maakotkantie 6 / AK

VD/7512/10.00.01.05/2022
AK/TH/AVP/JK/MV

Kiinteistö Oy Korsonpuomin omistamalle tontille 92-81-111-5 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten (K) rakennusoikeutta 3700 kerrosneliömetriä. Asemakaavan muutoksella 002500 tontti osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla on AK-rakennusoikeutta 9000 kerrosneliömetriä ja liikehuoneistojen rakennusoikeutta 1600 kerrosneliömetriä. Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja Kiinteistö Oy Korsonpuomi sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Kiinteistö Oy Korsonpuomi maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 1 126 850 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan yleisten alueiden luovutus kaupungille.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kerrostaloasumista ja liiketilaa nykyisen purettavaksi esitetyn liikekeskuksen tilalle. Tontille esitetään 5–8-kerroksista asuntorakentamista sekä kivijalkakerroksen liikerakentamista. Asemakaavamuutosalue sijaitsee Korson keskustassa noin 300 metriä asemalta. Kaavamuutosta valmistellaan maanomistajan aloitteesta.

Tontti 92-81-111-5 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolla on rakennusoikeutta 3700 k-m². Tontilla on kaksi vuonna 1988 valmistunutta kaksikerroksista liikerakennusta.

Tontti 92-81-111-5 osoitetaan asemakaavan muutoksella 002500 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla on rakennusoikeutta 9000 k-m². Kiinteistölle osoitetaan lisäksi liikehuoneistojen rakennusoikeutta (kl) 1600 k-m².

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

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Kiinteistö Oy Korsonpuomin omistamasta tontista 92-81-111-5. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002500 liittyen Vantaan kaupunki ja tontin 92-81-111-5 omistaja Kiinteistö Oy Korsonpuomi 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 kahden aukion rakentamista Sopimusalueen pohjoisosaan Maakotkantien reunaan. Kaupunki toteuttaa molempien aukioden rakentamisen.
- Tontin 92-81-111-5 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1 126 850 euroa.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kaupungille yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 30 pv netto).



- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi tontin 92-81-111-5 omistaja luovuttaa kaupungille 1 126 850 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2024 mennessä.

Asuntojen hallinta-, rahoitus- ja huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. 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 asuntotyyppin 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.

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueen ja toriaukioalueen luovutus kaupungille. Kiinteistö Oy Korsonpuomi luovuttaa kaupungille tontista 92-81-111-5 noin 11 m² suuruisen kaavaehdotuksessa katualueeksi osoitetun määräalan sekä noin 183 m² suuruisen kaavaehdotuksessa toriaukioksi osoitetun määräalan. Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteeseen (Liite B1). Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002500 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 10.8.2022 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa tontin 92-81-111-5 omistajan Kiinteistö Oy Korsonpuomin kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002500 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 teknisluonteisia tarkennuksia.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavista määräaloista

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi