



Maankäyttösopimus / Kiinteistö Vantaan Ensimmäinen Savu 2 c/o Logicor Oy / Asemakaavan muutos nro 002533 Muuran kaupunkikylät 2 / AK

VD/4233/10.00.01.05/2024
AK/TH/AVP

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 asemakaavamuutosehdotus ja vaiheasemakaava 002533 ja 002533va, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 2.

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2:n kanssa on esisopimus määräalan kaupasta. Kiinteistö Oy myy kaupungille noin 1 666 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavamuutoksessa merkitty katualueeksi. Kauppahinta on 207 917 euroa. Asemakaavamuutokseen nro 002533 liittyy myös maankäyttösopimukset Kiinteistö Oy Tonttipainon 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 varastorakennusten korttelialueista katualueeksi. Asemakaavamuutosalueen 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 varastorakentamisen 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 Vantaan Ensimmäinen Savu 2 c/o Logicor myy kaupungille noin 1 666 m²:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-101-18. Määräala on kaavaehdotuksessa merkitty katualueeksi. Määräala on merkitty karttaliitteeseen 1.

Kauppahinta on **207 917 euroa**. Kauppahinta on voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden arvosta 80 %.

Kaupunki maksaa Kiinteistö Oy:lle katualueen korvattavasta omaisuudesta korvauksen, joka käsittää parkkipaikat, kasvillisuuden sekä aidan siirron. Korvauksen määrä on **207 443 euroa**. Korvaus maksetaan viivytyksettä kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Kiinteistö Oy:n luovuttamalla katualueella on autokatoksen käyttöoikeusalue. Käyttöoikeusalue mahdollistaa edelleen autokatoksen käytön siten, että kulku katokselle toimii pohjoisen kautta. Peruutustila/käyttöoikeusalue tulee rajata aidalla. Käyttöoikeus voidaan antaa vähintään 10 vuodeksi. Autokatoksen käyttöoikeusalue on merkitty karttaliitteeseen 2.



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

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2 c/o Logicor Oy:n kanssa liitteinä 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 teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- liite 1: kaupungille myytävät määräalat
- liite 2: autokatoksen käyttöoikeusalue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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