



Maankäyttösopimus / 002522 Manttaalitie 1-3 / Lampukas Kiinteistö Oy / AK

VD/4169/10.00.01.05/2024

AK/TH/AVP/JK/MV

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinrakennusten (AK ja AKR) sekä liiketilojen (KM) rakentaminen entiselle toimitilarakennusten (KTY) korttelialueelle. Lampukas Kiinteistö Oy maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 3 241 401 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan katualueiden luovutus kaupungille sekä tontin osan luovutus Lampukas Kiinteistö Oy:lle.

Kaavamuuotosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Tikkurilantien eteläpuolella suunnitellun ratikan varrella. Lampukas Kiinteistö Oy omistaa kaavamuuotosalueella kiinteistön 92-52-305-6. Kiinteistö on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja sillä on rakennusoikeutta 14 900 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 kiinteistöt 92-52-305-2 ja 92-407-2-345-M502, jotka omistaa Fastighets Ab Anne. 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 Lampukas Kiinteistö Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-52-305-6. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002522 liittyen Vantaan kaupunki ja Lampukas Kiinteistö Oy 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 Annefredinkadun Asemakaavanpuoleisen jalankulku- ja pyörätien leventämistä.
- Lampukas Kiinteistö Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 3 241 401 euroa.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan tultua voimaan neljässä erässä kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Lampukas Kiinteistö Oy luovuttaa kaupungille 3 241 401 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 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.

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 Annefredinkadun, Tammiston kauppapien ja Tikkurilantien katualueiden osien luovutus kaupungille. Lampukas Kiinteistö Oy luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-52-305-6 noin 709 m² suuruisen määräalan. Luovutus on vastikkeeton. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen (Liite B1).
- Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan tontinosan luovutus. Vantaan kaupunki luovuttaa Lampukas Kiinteistö Oy:lle noin 37 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-9901-0. Määräala on osa tulevaa liikerakennusten (KM) tonttia. Luovutushinta on 39 420 euroa.
- Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002522 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäytösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 14.8.2024 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-52-305-6 omistajan Lampukas Kiinteistö Oy:n 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,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin 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: 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