



Maankäyttösopimus (A) ja Esisopimus määräalan luovutuksesta (B) / Senaatti-kiinteistöt / Asemakaavan muutos nro 002352 Kielotie 15, 61 Tikkurila / AK

VD/2441/10.00.01.05/2019

AK/JJ

Senaatti-kiinteistöjen hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002352 Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 15. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu niin, että alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 26 120 k-m², liikerakentamisen rakennusoikeutta 1 480 k-m² ja lähipalvelurakennusten rakennusoikeutta 1 500 k-m². Senaatti-kiinteistöt maksaa kaupungille MRL 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 4 864 947,65 euroa. Senaatti suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille määräalan kiinteistöstä 92-61-209-1. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä "Hakija") on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee Suomen valtion omistamaa ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimaa kiinteistöä 92-61-209-1 kaupunginosassa 61 Tikkurila. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 610300 kiinteistö 92-61-209-1 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön pinta-ala on 15 098 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 10 200 k-m². Kaupungin rekisterien mukaan rakennusoikeutta on käytetty 6 248 k-m².

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002352 em. alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (PL), puistoksi (VP) ja katualueeksi. AK-korttelialueelle on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 26 120 k-m² sekä liikerakentamisen rakennusoikeutta 1 480 k-m² ja PL-korttelialueelle osoitettu rakennusoikeutta 1 500 k-m². Yhteensä koko korttelialueelle 61209 on osoitettu rakennusoikeutta siis 29 100 k-m².

Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti liitteessä A2. Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta.

Sopimusalueelle asemakaavamuutoksen mukaisille tonteille on tarkoituksena rakentaa asuinkerrostalorakennuksia, joista osassa on katutasossa liiketilaa sekä päiväkotia.

A. Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002352 liittyen Vantaan kaupunki ja Hakija sopimusalueen omistajan edustajana ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Maankäyttösopimuksella Vantaan kaupunki ja Hakija sopivat mm. seuraavaa:

- Kaupunki rakentaa uuden kevyenliikenteen yhteyden Lummetieltä uudelle päiväkodille. Muutoin sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo pääosin rakennettu.
- Hakija toteuttaa tontille ja pihakannen päälle sijoittuvan yleisen kevyenliikenteen ja huoltoajon sallivan kulkuyhteyden.
- Kiinteistön 92-61-209-1 noin 4000 m²:n suuruista määräalaa koskee vuokrasopimus, jolla Kaupunki on vuokrannut ko. alueen käytettäväksi katualueena yms. tarkoituksiin. Osapuolet sopivat edellä mainitun vuokrasopimuksen päättyväksi asemakaavamuutoksen nro 002352 tullessa voimaan.



- Hakija maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 4 864 947,65 euroa. Hakija suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille määräalan kiinteistöstä 92-61-209-1.
- Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodoista on sovittu siten, että sopimusalueelle osoitettavasta asumisen rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään noin 50 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Lisäksi asuinrakennusoikeudesta noin 30 % tulee toteuttaa valtion tukemana asuntotuotantona siten, että vähintään noin 20 % asuntotuotannosta on pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja enintään noin 10 % lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja ja/tai asumisoikeusasuntoja. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, Hakija on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².
- Asuntojen huoneistotyyppijakaumasta on sovittu siten, että
 - Vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa
 - o Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai kaupungin erikseen hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaiskappalemäärästä korkeintaan 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja.
 - Valtion tukemassa asuntotuotannossa
 - o Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai kaupungin erikseen hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaiskappalemäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja.
 - Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien tai kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen alittavien huoneistoneliöiden osalta. Mikäli kolmioiden tai huoneistomäärältään suurempien asuntojen määrä alittuu edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan toteutettujen kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen huoneistoneliöiden keskipinta-alasta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Hakija sopivat mm. seuraavaa:

- Hakija luovuttaa kaupungille noin 2127 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Tikkurilassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-209-1. Määräala on osa asemakaavamuutoksen nro 002352 mukaista katualuetta ja puistoa. Määräala on esitetty ohjeellisesti liitteessä B1. Luovutuksen kohde. Määräalan arvo 117 007,00 euroa huomioidaan osana maankäyttösopimuksen mukaisen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamista.
- Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002352 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Senaatti-kiinteistöjen kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovuttamisesta.
- b) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan em. sopimukset sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / Senaatti-kiinteistöt
- Liite A1. Kartta kilpailun suunnittelualueesta
- Liite A2. Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta
- Liite B1. Luovutuksen kohde

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

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