



Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Aviatontti II c/o Finavia Oyj / Asemakaavan muutos nro 002534 Lukio ja ilmailumuseo / AK

VD/156/10.00.01.05/2024

AK/TH/AVP/MV

Kaavamuutosalue, Lukio ja uusi ilmailumuseo Aviapulevardin varrelle nro 002534, sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Aviapoliksen eteläisen ja pohjoisen asemarakennuksen välissä. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Aviapoliksen uuden lukion rakentuminen sekä saada uusi paikka Suomen Ilmailumuseolle. Kaava-aluetta koskee Finavian ja kaupungin välinen yhteistyösopimus vuodelta 2022. Asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaisesti alueen osaomistaja Kiinteistö Oy Aviatontti II ja Vantaan kaupunki ovat lisäksi sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta, Kiinteistö Oy Aviatontti II:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen, 24/100 suuruisen määräosan myynnistä ja puistoalueen luovutuksesta Vantaan kaupungille.

Kaavamuutosalue rajautuu lännessä Aviabulevardiin, pohjoisessa Karhumäenporttiin ja idässä Karhumäentiehen ja nykyiseen Ilmailumuseon alueeseen. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Aviapoliksen uuden lukion rakentuminen sekä saada uusi paikka Suomen Ilmailumuseolle Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Aviatontti II yhteisomistustontille. Asemakaavassa lukion ja museon pysäköinti on osoitettu pysäköintitalo Kolmioparkkiin. Nykyisellään Asemakaava-alue on metsää ja avokalliota. Asemakaavamuutoksella alue muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja puistoksi (VP).

Kaava-aluetta koskee Finavian ja kaupungin välinen yhteistyösopimus vuodelta 2022.

Nyt päätettävänä olevaan 002534.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen **Kiinteistö Oy Aviatontti II** ja Vantaan kaupunki sopivat alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Aviatontti II:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää muutoksia nykyiselle Karhumäenportin katualueelle, Kajavanpuiston rakentamista nykyisen Karhumäentien katualueelle sekä tulevan lukion eteläpuolelle ja kaukolämpö-, sähkö-, tietoliikenne- sekä vesihuoltoliitosten rakentamista Aviabulevardille.

Kajavanpuistoon nykyisen Karhumäentien alueelle rakennetaan vesihuoltoverkko, joka tulee palvelemaan sopimusalueen eteläpuoleisia kortteleita. Vesihuoltoverkko rakennetaan samassa yhteydessä Kajavanpuiston rakentamisen kanssa. Kajavanpuiston omistus Karhumäentien osalta siirtyy Finavia Oyj:ltä Kaupungille siinä vaiheessa, kun kyseistä aluetta tarvitaan sopimusalueen rakentamiseen. Omistuksen siirtymisestä on sovittu tämän maankäyttösopimuksen C-osiossa.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin



Kiinteistö Oy Aviatontti II maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **176.400 euroa**. Korvaus vähennetään kokonaisuudessaan sopimuksen B-osiossa mainitusta kauppahinnasta.

Pysäköintiratkaisu

Asemakaavassa lukiolle ja Suomen Ilmailumuseolle osoitetaan yhteensä 48 velvoiteauto-paikkaa, joista 10 autopaikkaa on edellytetty sijoitettavan korttelin 52415 huoltopihalle ja yksi LE-paikka tontille 1. Asemakaava sallii, että loput velvoiteautopaikat, enintään 38 kappaletta, voidaan erikseen tehtävän pysäköintisopimuksen perusteella sijoittaa läheisyydessä olevaan pysäköintilaitokseen tai muulle pysäköintialueelle.

Koska maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä ja ainoa korttelin 52415 läheisyydessä si-jaitseva valmis pysäköintilaitos tai -alue on korttelissa 53414 sijaitseva Koy Vantaan Kolmioparkin omistama pysäköintilaitos, osoitetaan em. 38 velvoiteautopaikkaa Koy Vantaan Kolmioparkin suostumuksella tähän pysäköintilaitokseen. Maankäyttösopimukseen on kirjattu yksityiskohtaisesti, millä edellytyksillä autopaikkoja voidaan sijoittaa Koy Vantaan Kolmioparkin omistamaan pysäköintilaitokseen. Mikäli ennen autopaikkojen käyttöönottoa alueelle valmistuu muita pysäköintilaitoksia tai pysäköintialueita, voidaan edellä mainitut velvoiteautopaikat kuitenkin osoittaa myös näihin.

B. Esisopimus määräosan kaupasta

Kiinteistö Oy Aviatontti II myy kaupungille 24/100 suuruinen määräosan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistön määräalan noin **13772 m²** suuruisesta määräalasta 92-423-4-44-M524. Asemakaavan muutoksessa alue muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja puistoksi (VP). Alue luovutetaan lukiota, ilmailumuseota ja VP-aluetta varten. Määräosa on merkitty karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on **1 130 400 euroa**. Kauppahinnasta kuitataan 176 400 euroa sopimuksen A-osion mukaisena kunnallistekniikan korvauksena.

C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Finavia Oyj luovuttaa Vantaan kaupungille Noin **3204 m²**:n kokoinen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta tilasta 92-423-4-44. Määräala on ollut valtaosaltaan Karhumäentien liikennealuetta. Asemakaavan muutoksessa alue muutetaan puistoksi (VP). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1). Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002534 on tullut voimaan.

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 17.1.2024 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Aviatontti II:n c/o Finavia Oyj kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräosan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002534 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. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: kaupungille ostettava määräosa
- liite C1: kaupungille luovutettava määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)