



Suunnitteluvaraus Tikkurilassa / Senaatti-kiinteistöt

VD/10741/10.00.02.03/2016

HP/LM-H/ATI/HV/JB

Kaupunginhallitus hyväksyi 20.6.2016 Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvityksen, jossa esitetään toimistorakennuksen sijainniksi valtion omistamaa ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimaa kiinteistöä osoitteessa Kielotie 15. Tikkurilan kaavarungossa Senaatin kiinteistö sekä sen pohjoispuolella oleva kaupungin pieni puistoalue on esitetty täydennysrakentamiskohteeksi. Tämän alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa kaavarungon mukaisesti muun muassa asuinkerrostaloille, toimistorakennukselle sekä päiväkodille. Kaupunki antaa Senaatti-kiinteistöille suunnitteluvarauksen omistamalleen puistoalueelle, jotta Senaatti voi suunnitella koko alueen em. tarkoitukseen.

Suomen valtion omistama ja Senaatin hallinnoima kiinteistö 92-61-209-1 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jonka pinta-ala on 15 098 m². Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1970 valmistunut 6 248 m²:n rakennus. Kielotien ja Lummetien risteyksessä sijaitsevan kaupungin puistokiinteistön 92-421-6-451 pinta-ala on 1 577 m².

Toimistotalo sijoitetaan suunnittelualueen eteläosaan. Loppuosa alueesta suunnitellaan asuinkerrostaloille. Päiväkotitoimitus sijoitetaan suunnittelualueella asuinkerrostalojen yhteyteen siten, että päiväkodin piha voi sijaita suunnittelualueen itäpuolella nykyisellä ns. kirjaston pysäköintialueella.

Maankäyttötoimi ja Senaatti ovat neuvotelleet kyseessä olevan alueen suunnittelun päämääristä. Neuvotteluissa on päädytty siihen, että kaupunki antaa Senaatille suunnitteluvarauksen seuraavin suunnitteluperiaattein ja ehdoin:

SUUNNITTELUPERIAATTEET

- Suunnittelualue koostuu Senaatin omistamasta kiinteistöstä 92-61-209-1 (15 098 m²) sekä kaupungin omistamasta puistokiinteistöstä 92-421-6-451 (1 577 m²). Suunnittelualue on osoitettu liitteessä.
- Toimistorakennukselle osoitetaan rakennusoikeutta noin 10 000–12 000 k-m² suunnittelualueen eteläosasta. Lisäksi toimistorakennuksen kellariin varataan arkistolle tilaa noin 1 300 m².
- Päiväkodille varataan rakennusoikeutta noin 1 500 k-m², joka sijoitetaan asuinkerrostalojen yhteyteen. Päiväkodin piha voi sijaita suunnittelualueen itäpuolella nykyisellä ns. kirjaston pysäköintialueella.
- Loppuosa suunnittelualueesta osoitetaan asuinkerrostaloille.
- Kielotien katutasoon tulee sijoittaa liiketiloja.
- Rakennusten korkeus on korkeimmillaan suunnittelualueen pohjoisosassa 8 kerrosta ja eteläosassa vähemmän.
- Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa asemakaavan mukaista Kirjastopuistoa laajennetaan liitteen mukaisesti suunnittelualueelle.
- Lummekujaa levennetään 5 m pohjoisreunasta liitteen mukaisesti.
- Orvokkipolku jatkuu suunnittelualueen läpi kevyen liikenteen yhteytenä likimääräisesti liitteen mukaisesti.
- Pysäköinti sijoitetaan maanalaisen tai maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Toimistorakennuksen pysäköintipaikoista osa voidaan sijoittaa olemassa oleviin kaupungin omistamien pysäköintiyhtiöiden pysäköintilaitoksiin. Lisäksi vuorottaispysäköinnin mahdollisuutta tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

MUUT EHDOT

- Senaatti vastaa suunnitteluun ja asemakaavamuutokseen mahdollisesti tarvittavien erillisselvitysten laatimisesta.



- Kaupunki vastaa toimistorakennuksen suunnittelun kustannuksista.
- Kaupunki vuokraa päiväkodin tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella osapuolten yhdessä sopimalla käyväällä vuokrahinnalla.
- Suunnitteluvaraus ei ole päätös kaupungin tai valtion omistaman alueen myynnistä tai luovutuksesta.
- Kaupunki ja suunnitteluvarauksen saaja neuvottelevat tarvittavat sopimukset asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi ennen kuin kaavamuutosehdotus viedään luottamusmieselinten käsittelyyn. Tällaisia sopimuksia ovat mm. maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Sopimukset sisältävät mm. seuraavat asiat:
 - o Kaupungin omistaman maa-alueen myynti
 - Kaupunki myy omistamastaan kiinteistöstä 92-421-6-451 kaavamuutoksella korttelialueeksi osoitetun osan Senaatille tai Senaatin määräämälle tai määräämille taholle.
 - Kaupungin kauppahinta määräytyy suunnittelualueen laskennallisen kokonaiskauppahinnan perusteella. Laskennallinen kokonaiskauppahinta lasketaan koko suunnittelualueelle osoitetun rakennusoikeuden sekä hyväksytyjen asuntokerrostalotonttien tarjousten k-m²-hintojen perusteella.
 - Kokonaiskauppahinta jaetaan kaupungin ja Senaatin välillä kummankin suunnittelualueella omistaman maa-alueiden pinta-alojen suhteessa (kaupunki n. 9 %, Senaatti n. 91 %).
 - Suunnittelualueen ulkopuolelta osoitettua päiväkodin piha-aluetta ei lasketa ko. alueen omistajan pinta-alaan.
 - o Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisen yhdyskuntarakentamisen korvaus
 - Senaatti maksaa kaupungille yllä mainitun korvauksen, joka vastaa 50 % kaavamuutoksen Senaatille tuomasta arvonnoususta. Korvauksen maksetaan joko rahasuorituksena tai maan luovutuksena.
 - Mikäli luovutuksen kohteena on toimistorakennusoikeus ja/tai päiväkodin rakennusoikeus, niiden luovutusarvo lasketaan yksikköhinnan 600 euroa/k-m² perusteella. Mikäli korvauksen suuruus ja maanluovutuksen arvo eivät vastaa toisiaan, erotus maksetaan rahakorvauksena.
 - Senaatin omistaman alueen arvonnousu lasketaan seuraavasti:
 - Voimassaolevassa asemakaavassa Senaatin omistama kiinteistö on varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) rakennusoikeudella 10 200 k-m², jonka rakennusoikeuden yksikköhinta on 350 euroa/ k-m².
 - Kaavamuutoksen mukainen arvo yhdyskuntarakentamisen korvauksen laskemista varten määräytyy edellä esitetyn suunnittelualueen Senaatin osuuden mukaisesti asunto-, toimisto- sekä päiväkotirakennusoikeuden arvon 600 euroa/k-m² perusteella sekä ARA-rakennusoikeuden arvo ARA:n määräämään enimmäistonttihintaan.
 - Arvonnousu saadaan vähentämällä kaavamuutoksen Senaatin osuuden mukaisesta rakennusoikeuden arvosta voimassaolevan kaavan rakennusoikeuden arvo ja kiinteistöllä olevien rakennuksen ja rakenteiden purkukustannukset.
 - o Suunnittelualueen asuntorakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään noin 50 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Lisäksi asuntorakennusoikeudesta 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
 - o Kaupunki voi yksipuolisesti purkaa suunnitteluvarauksen, mikäli objektiivisesti arvioiden on selvää, että suunnittelu ei johda tämän suunnitteluvarauspäätöksen mukaiseen tulokseen.
 - o Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista kuin mitä edellä on kaupungin vastuulle osoitettu, jotka suunnitteluvarauksen saajalle saattaa aiheutua siitä, että
 - varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,



- kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavan toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
- kaupunki yksipuolisesti purkaa suunnitteluvarauksen.
- Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2019 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 13

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki antaa suunnitteluvarauksen Senaatti-kiinteistöille karttaliitteessä osoitetulle kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-421-6-451 esittelyosassa sanotuin suunnitteluperiaattein ja ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 9.1.2017 § 11

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa suunnitteluvaraus Senaatti-kiinteistöille karttaliitteessä osoitetulle kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-421-6-451 esittelyosassa sanotuin suunnitteluperiaattein ja ehdoin.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Suunnitteluvarausalue ja suunnittelualue

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 09 8392 2241
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi