



Maankäyttösopimus (A) ja Esisopimus määräalojen vaihdosta (B) / VTK Kiinteistöt Oy / Asemakaavan muutos nro 002365 Kielotie 13, 61 Tikkurila

VD/6254/10.00.01.05/2019

HP/AK/JJ/LL

VTK Kiinteistöt Oy on hakijana asemakaavan muutoksessa nro 002365 Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 13. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu niin, että alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), katuaukioksi/toriksi ja katualueeksi. C-korttelialueelle on osoitettu asuinkerrostalorakentamisen rakennusoikeutta 6.000 k-m² sekä toimisto-, liike- ja palvelutilojen rakennusoikeutta 15.000 k-m². Yhteensä koko korttelin C-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta siis 21.000 k-m². VTK Kiinteistöt Oy maksaa kaupungille MRL 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 442.796,52 euroa. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Määräalojen vaihdosta VTK Kiinteistöt Oy maksaa kaupungille välirahaa 549.406,97 euroa.

Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantalo on hakenut asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamalleen kiinteistölle 92-421-6-426. Sittemmin Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantalo on osakeyhtiölain mukaisesti sulautunut VTK Kiinteistöt Oy:öön, joka toimii siis jatkossa hakijana (jäljempänä "Hakija"). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 000797 "Tikkurila" kiinteistö 92-421-6-426 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön pinta-ala on 6.340 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 9.500 k-m². Kaupungin rekisterien mukaan rakennusoikeutta on käytetty 9.347 k-m².

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002365 yhteistyössä VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa. Kaavamuutosaluetta laajennettiin niin, että mukaan otettiin Kaupungin omistamat viereiset kiinteistöt 92-61-206-5 (Asematie 7) ja 92-61-9902-4 (Lauri Lairalan aukio) sekä osa kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-61-9901-0 (osa katualueesta).

Kaupunki on yhdessä VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa sopinut uuden toimitilarakennuksen rakentamisesta kortteliin 61206. Rakennus tulee VTK Kiinteistöt Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-421-6-426 sekä Kaupungin omistaman kiinteistön 92-61-9902-4 määräalasta (405 m²) muodostettavalle tontille (kiinteistöt yhdessä jäljempänä "Suunnittelualue"). Asemakaavan muutosehdotuksen nro 002365 mukainen uusi C-korttelialueen rakennusoikeus jakautuu omistajien kesken omistamiensa Suunnittelualueen pinta-alojen suhteessa, eli kaupunki 405/6745 osaa (n. 6,0 %) ja VTK Kiinteistöt Oy 6340/6745 osaa (n. 94,0 %).

Asemakaavan muutosehdotuksessa Kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), katuaukioksi/toriksi ja katualueeksi. C-korttelialueelle on osoitettu asuinkerrostalorakentamisen rakennusoikeutta 6.000 k-m² sekä toimisto-, liike- ja palvelutilojen rakennusoikeutta 15.000 k-m². Yhteensä koko korttelin C-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta siis 21.000 k-m².

Suunnittelualueella on tarkoituksena purkaa nykyinen huonokuntoinen virastorakennus ja tilalle rakennetaan maanalainen pysäköintilaitos, katutasoon liike- ja palvelutilaa, ylempiin kerroksiin toimistotilaa sekä toimistotilan päälle kerrostaloasumista.



Asemakaavamuutokseen liittyen VTK Kiinteistöt Oy sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön 92-421-6-426 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja VTK Kiinteistöt Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavamuutosehdotus nro 002365, suunnittelualue ja maankäyttösopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta kaavamuutosalueesta, suunnittelualueesta ja maankäyttösopimusalueesta.

A. Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002365 liittyen Vantaan kaupunki ja Hakija sopimusalueen omistajana 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:

- Asemakaavamuutoksessa on osoitettu etelästä Lauri Lairalan aukion ja pohjoisesta Lummekujan sekä Kirjastopuiston yhdistävä kulkuyhteys pp-merkinnällä "yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa" ja kat-merkinnällä "yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue". Kulkuyhteys sijoittuu osaksi Hakijan ja osaksi kaupungin omistamalle maalle. Hakija sitoutuu pitämään mainitun tontille sijoittuvan kulkuyhteyden avoinna yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä varten. Osapuolet vastaavat omistamiensa kiinteistöjen alueelle sijoittuvalta osalta kulkuyhteyden suunnittelusta, rakentamisesta ja peruskorjauksesta aiheutuvista kustannuksista. Kulkuyhteyden yhtenäisen lopputuloksen varmistamiseksi toteutus tehdään kokonaisuutena Hakijan toimesta noudattaen Vantaan kaupungin ohjeistusta.
- Hakija antaa kaupungille vastikkeettoman rasiteoikeuden mainittuun kulkuyhteyteen.
- Muutoin sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo pääosin rakennettu.
- Hakija maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 442.796,52 euroa.
- Asuntojen huoneistotyyppijakaumasta on sovittu siten, että
 - Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % pitää olla kolmioita tai suurempia asuntoja.
 - Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/htm2 sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja vaadittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien huoneistoneliöiden osalta.

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

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

- Kaupunki luovuttaa VTK Kiinteistöt Oy:lle yleisestä alueesta 92-61-9902-4 pinta-alaltaan noin 405 m2 suuruisen määräalan. Määräalan arvoksi on asemakaavamuutoksen nro 002365 mukaisella käyttötarkoituksella keskustatoimintojen korttelialue (C) sovittu 549.406,97 euroa.
- VTK Kiinteistöt Oy luovuttaa Kaupungille tilasta 92-421-6-426 pinta-alaltaan noin 425 m2 suuruisen määräalan. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002365 osoitettu katualueeksi ja sen arvoksi on sovittu 0 euroa.
- VTK Kiinteistöt Oy maksaa Kaupungille välirahaa 549.406,97 euroa.
- Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B1. Määräalojen vaihdon kohteet.



- Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002365 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta kun asemakaavamuutosehdotus nro 002365 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen määräalojen vaihtokirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002365 on tullut voimaan
- c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan em. sopimukset sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Antti Lind poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 17

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta kun asemakaavamuutosehdotus nro 002365 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen määräalojen vaihtokirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002365 on tullut voimaan
- c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan em. sopimukset sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus (A) ja Esisopimus määräalojen vaihdosta (B) / VTK Kiinteistöt Oy



- Liite A1. Kartta kaavamuutosalueesta, suunnittelualueesta ja maankäyttösopimusalueesta.
- Liite B1. Määräalojen vaihdon kohteet.

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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