



## Maankäyttösopimus / Helsingin Osuuskauppa Elanto / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 512000, Backaksen tapahtuma- ja elämyspuisto

VD/7045/10.00.01.05/2021  
HW/AK/HW/TH/AVP/MV/LS

Asemakaava ja asemakaavan muutosalue nro 512000 sijaitsee Pakkalan kaupunginosassa Ylästöntien eteläpuolella. Alue sisältää suojellun Backaksen kartanoalueen. Asemakaavassa alueelle on mahdollista rakentaa tapahtuma- ja elämyspuisto, päivittäistavarakauppa sekä uutta asuinrakentamista Ylästöntien varteen. Asumiseen rakennusoikeutta tulee yhteensä 8810 k-m<sup>2</sup> sekä elämyspuistoa varten osoitetaan palvelurakennusten korttelialueelle 7400 k-m<sup>2</sup> ja rakennussuojelualueelle 3600 k-m<sup>2</sup>. Kaava lisää uudisrakentamista 19 810 k-m<sup>2</sup>. Kartanoalueen omistaa HOK-Elanto ja Ringhinpuiston Vantaan kaupunki.

Maankäyttösopimuksella Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Vantaan kaupungin välillä varmistetaan asemakaavamutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Yhtiö luovuttaa kaupungille n. 58072 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-423-35-0 ja n. 1225 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-51-157-2. Määräalat ovat laadittavassa asemakaavassa SL-, VP- ja katualuetta. Yhtiö maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 3 368 500 euroa. Yhtiö suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille 211 000 euron arvoisen Rekolan kylässä sijaitsevan kiinteistön 92-415-5-32.

Maankäyttösopimuskokonaisuuteen kuuluvat: A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus kiinteistön kaupasta

### A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 512000 liittyen kaupunki ja **Helsingin Osuuskauppa Elanto** sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusalue koostuu HOK-Elannon omistamista kiinteistöistä 92-423-35-0 ja 92-51-157-2. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen ([liite A1](#)).

### Kunnallistekniikan rakentaminen

Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Ylästöntien eteläpuolelle kevyenliikenteen väylän rakentamista, saarekkeellisten suojateiden rakentamista ja kahden saarekkeellisen suojatien poistamista. Ylästöntielle rakennetaan uusia pysäkkejä sekä levennys tapahtuma- ja elämyspuistoon saapuvien linja-autojen saattoliikennettä sekä pysäköintiä varten. Ylästöntien ja Pakkalan puistotien kiertoliittymään rakennetaan uusi liittymä. Ylästöntielle rakennetaan hulevesiviemäri sekä vesihuoltolinjan pisto asuinrakennusten korttelialueelle.

Asemakaavan lähivirkistykseen, palvelurakennuksen ja puiston korttelialueilla sopimusalueen mukainen käyttö edellyttää valaistujen ulkoilureittien rakentamista Backaksen- Illen- ja Krakanojan varsille sekä ylitykset Backasen- ja Illenojille. VP-alueesta rakennetaan puistomainen alue, jossa on mahdollista järjestää picnic toimintoja.



**Kaupunki toteuttaa** Ylästöntien eteläpuolisen kevyen liikenteen väylän rakentamisen, Ylästöntien levennyksen, uuden liittymän Ylästöntien ja Pakkalan puistotien kiertoliittymään, Ylästöntien kääntymiskaistan sekä asemakaavassa VP-alueella Illen- ja Krakanojan ulkoilureittien rakentamisen valaistuksineen sekä ulkoilureitin Illenojan ylityksen. Kaupunki toteuttaa yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa vesihuollon piston asuinrakennusten korttelialueelle sekä Ylästöntien hulevesiviemäröinnin.

**Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan** asemakaavan VL- ja P-alueilla Backaksen- ja Krakanojan ulkoilureittien rakentamisen valaistuksineen sekä ulkoilureitin Backaksenojan ylityksen. Ulkoilureittien suunnittelu tulee toteuttaa kaupungin ohjeiden mukaisesti ja alueille tulee laatia puistosuunnitelma. Ulkoilureitit tulee rakentaa Kaupungin valvonnassa. Alueelle ei saa pystyttää aitoja ja ulkoilureittien tulee olla aina vapaasti käytettävissä. Yhtiö vastaa toistaiseksi VL- ja P-alueilla sijaitsevien ulkoilureittien ja niiden valaistuksen kunnossapidosta kustannuksellaan. Yhtiö ja Kaupunki voivat tarvittaessa tulevaisuudessa neuvotella VL-alueella sijaitsevan Krakanojan suuntaisen ulkoilureitin sekä ulkoilureitin ja Krakanojan välisen VL-alueen osan omistuksesta ja kunnossapidosta.

**Helsingin Osuuskauppa Elanto maksaa** kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **3 368 500 euroa**. Yhtiö suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille 211 000 euron arvoisen kiinteistön.

### **Asuntotuotannon ajoitus, rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma**

Sopimusalueelle toteutettavasta tapahtuma- ja elämyspuistosta on oltava rakennettuna vähintään 3 000 k-m<sup>2</sup> laajuudelta siten, että vähintään niiden perustukset on tehty ennen kuin asuntorakentamista voidaan aloittaa.

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m<sup>2</sup>. Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m<sup>2</sup> sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja kolmioiden sekä suurempien asuntojen määrän alittavien huoneistoneliöiden osalta.

### **B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta**

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli suojele- puisto- ja katualueiden luovutus kaupungille.

**Helsingin Osuuskauppa Elanto luovuttaa** kaupungille vastikkeetta seuraavat alueet:

- Noin 58072 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-423-35-0. Määräala on kaavaehdotuksessa SL- aluetta, VP- aluetta ja katualuetta.
- Noin 1 225 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala sijaitsevasta kiinteistöstä 92-51-157-2. Määräala on asemakaavaehdotuksessa katualuetta.

Luovutettavat alueet on merkitty karttaliitteeseen ([liite B1](#)).



Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 512000 on tullut voimaan.

## C. Esisopimus kiinteistön kaupasta

**Lahdenväylän Kauppakeskus Oy myy** kaupungille Rekolan kylässä sijaitsevan kiinteistön 92-415-5-32. Kiinteistön pinta-ala on 42 172 m<sup>2</sup>. Kiinteistö on asemakaavoittamaton ja se on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja 25.1.2021 kaupunginvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa suojaviheralueeksi (EV). Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite C1](#)).

Kiinteistön kauppahinnalla kuitataan kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta **211 000 euroa**.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 512000 on tullut voimaan.

### Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 40 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

### Kaupunkitilalautakunta 13.10.2021 § 11

#### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus kiinteistön kaupasta, kun asemakaava ja asemakaavakaavamuutosehdotus nro 512000 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirja ja lopullisen kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

#### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreä ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Vihreä ryhmä on huolissaan Backaksen alueen tulevasta käytöstä. Alueen kehittämiseksi on selkeä tarve, mutta meneillään oleva asemakaavan muutos on kuitenkin aivan liian massiivinen sekä rakennusten mittakaavan, alueelle sijoitettujen toimintojen suhteen että liikenteen näkökulmasta, eikä ota huomioon Backaksen kulttuurihistoriallisesti arvokasta kartanomiljöötä. Vuoden 2020 yleiskaava määrittelee alueen arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaaksi kylämaisemaksi. Maankäyttösopimus ei vastaa tätä yleiskaavan määritystä.”

Lisäksi merkittiin, että vihreä ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon kokoomuksen ryhmä yhtyi:



” Suunnittelualueen sisään kohdistuu paljon kävelyn ja pyöräilyn liikkumistarpeita. Suunnittelualueelle sijoittuu jopa korkeimman tasoisen pyöräreitin (ns. baana) linjaus, ja risteys toisen baan kanssa on välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella. Jatkotyössä tulee kiinnittää erityistä huomiota kävelyn ja pyöräilyn ohjaamiseen luonnollisille, sujuville ja turvallisille reiteille. Korkeatasoiset väylät tulee toteuttaa mahdollisimman suorina ja sujuvina niin suunnittelualueen sisällä kuin sen välittömässä läheisyydessä.”

## Kaupunginhallitus 25.10.2021 § 22

### Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus kiinteistön kaupasta, kun asemakaava ja asemakaavakaavamuutosehdotus nro 512000 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirja ja lopullisen kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

### Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

### Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: luovutettavat määräalat
- liite C1: kaupan kohteena oleva kiinteistö 92-415-5-32

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi  
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 824 8831, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi