



Yhteistyösopimus / Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Aviatontti I ja Kiinteistö Oy Aviatontti II / AK

VD/6176/10.00.01.05/2022
AK/TH/AVP

Yhteistyösopimuksella korvataan kaupungin ja Ilmailulaitoksen välillä 15.2.2001 allekirjoitettu Aviapolis-alueen toteuttamissopimus, joka perustuu kaupunginvaltuuston 29.1.2001 hyväksymään Lentoasemantien (Aviapoliksen) osayleiskaavaan. Yhteistyösopimuksella sovitaan uuden sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä. Sopimuksella pyritään aikataulullisesti ensivaiheessa mahdollistamaan Vantaan ratikan, uuden Ilmailumuseon ja/tai lukio – hankkeen toteuttaminen. Yhteistyösopimuksen osapuolet ovat Vantaan kaupunki, Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Aviatontti I ja Kiinteistö Oy Aviatontti II.

Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Aviatontti I ja Kiinteistö Oy Aviatontti II ovat antaneet Avia Real Estate Oy:lle valtakirjat, joka sisältävät oikeuden edustaa Finavia Oyj:tä, Kiinteistö Oy Aviatontti I:tä ja Kiinteistö Oy Aviatontti II:tä suhteessa Vantaan kaupunkiin Kiinteistö Oy Aviatontti I:n ja Kiinteistö Oy Aviatontti II:n omistamien maa-alueiden sekä Finavia Oyj:n omistaman Aerolan alueen asemakaavoitukseen liittyvässä viranomaisyhteydenpidossa ja asemakaavoitushankkeiden edistämisessä. Valtakirjat eivät koske lopullisten sitoumusten ja sopimusten hyväksymistä ja allekirjoittamista.

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupungin ja Ilmailulaitoksen välillä on 15.2.2001 allekirjoitettu Aviapolis-alueen toteuttamissopimus, joka perustuu kaupunginvaltuuston 29.1.2001 hyväksymään Lentoasemantien osayleiskaavaan. Tällä yhteistyösopimuksella korvataan edellä mainittu toteuttamissopimus ja sovitaan uuden sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä. Sopimuksella pyritään aikataulullisesti ensivaiheessa mahdollistamaan Vantaan ratikan, uuden Ilmailumuseon ja/tai lukio –hankkeen toteuttaminen Aviatontti II:n ja Vantaan kaupungin yhteisomistuksessa olevan korttelin alueella (Liite 4). Sopimuksella pyritään varmistamaan, että maankäyttö tukee Aviapoliksen keskustan sekä lentoaseman kehittymistä.

Sopimusalue

Sopimusalue jakaantuu neljään osaan 1, 1a, 2 ja 3. Yhtiön ja pieneltä osin myös Vantaan kaupungin omistamien osa-alueiden 1,1a ja 2 pinta-ala on yhteensä noin 27,18, ja nämä osa-alueet ovat pääosiltaan rakentamattomia. Ilmailumuseon nykyiset rakennukset sijaitsevat vuokra-alueella 92-423-4-44-V11. Osa-alue 3 muodostuu Yhtiön omistamista Aviapolis -toteuttamissopimuksen alueen kiinteistöistä pois lukien LL- alue sekä osa-alueet 1,1a ja 2. Sopimusalue osa-alueineen on esitetty liitekartassa 1, ja osa-alueiden 1,1a ja 2 kiinteistöjaotus on esitetty liitekartassa 2.

Suunnittelun lähtökohdat

Vantaan Yleiskaava 2020 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 25.1.2021. Vantaan Yleiskaava 2020 ei ole vielä tullut voimaan. Vantaan yleiskaavassa 2020 osa-alue 1a on työpaikkatoimintojen aluetta TP, osa-alue 1 on valtaosaltaan kaupunkikeskustan aluetta C, johon sijoittuu myös ohjeellisella sijainnilla julkisten palveluiden ja hallinnon paikka (P), osa-alue 2 on kaupunkikeskustan asuinaluetta AC ja virkistysaluetta VL ja osa-alue 3 on työpaikkatoimintojen aluetta TP, kaupunkikeskustan asuinaluetta AC, yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET ja liikennealuetta L.

Osa-alueet 1 ja 1a ovat suunnittelussa ja toteutuksessa priorisoitavaa aluetta. Alue kuuluu Aviapoliksen keskusta kaavaluonnosalueeseen ja toteutetaan myöhemmin yhdessä määriteltävien



suunnitteluperiaatteiden tehokkuuden ja toimintojen mitoitustavoitteiden mukaan. Ilmailumuseon ja lukion toteutusta priorisoidaan.

Osa-alueet 2 ja 3 toteutetaan laadittavien kokonaissuunnitelmien ja asemakaavamuutosten pohjalta yhdessä sovittavassa aikataulussa

Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Osa-alue 1: Avia City

Yleiskaavan 2020 tavoitteen mukaisesti aluetta 1 kehitetään keskustamaisena, tiiviinä ja toiminnoiltaan sekoittuneena, jonka läpi virkistysalueyhteys. Alueelle 1 pyritään mahdollistamaan ilmailumuseon, lukion ja/tai jonkin muun julkisen rakennuksen hanke ja kaavamuutos. Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain edeten.

Osa-alue 1A:

Osa-alue 1A kuuluu Aviapoliksen keskustan kaavaluonnosalueeseen ja toteutetaan myöhemmin yhdessä määriteltävien suunnitteluperiaatteiden, tehokkuuden ja toimintojen mitoituksen mukaisesti.

Osa-alue 2:

Alue vaatii kokonaissuunnitelman ennen kaavamuutosten laatimista. Alueen kaavamuutosten laatiminen vaiheistetaan yhteisesti sovittavassa aikataulussa.

Osa-alue 3 ja muut alueet

Yhteistyösopimuksen osa-alueella 3 ja osa-alueiden ulkopuoliset yhtiön omistuksessa olevien alueiden kaavoitus toteutetaan laadittavien kokonaissuunnitelmien ja asemakaavamuutosten pohjalta yhdessä sovittavassa aikataulussa.

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka ja maankäyttösopimukset

Kaupunki suunnittelee ja toteuttaa sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan mukaan lukien Vantaan. Kaupunki huolehtii yhdessä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta.

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevan maankäyttösopimuksen. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa: Yhteisesti asemakaavaprosessin aikana laadittu aikataulu kirjataan maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa. Yhtiö sitoutuu tulevaisuudessa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan Kaupungille Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen Maankäyttökorvauksen. Tällä hetkellä Maankäyttökorvauksena maksetaan enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällä hetkellä asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Aviapolis sopimus 2001 huomioidaan sopimuskorvauksissa osa-alueella 1 ja 2.

Arvonnousua laskettaessa osayleiskaavan 2001 mukaisen rakennusoikeuden nykyinen käypä arvo hyvitetään. Hyvitettävän rakennusoikeuden käyttötarkoituksena ja määränä käytetään Lentoasemantien osayleiskaavan nro 050600 selostuksen karttakaaviossa esitettyjä osa-alueiden mukaisia kerrosaloja. Ote Lentoasemantien osayleiskaavan nro 050600 selostuksesta, sekä esimerkkilaskelma hyvityksestä on esitetty liitteessä 3. Muutoin toimitaan voimassa olevan MAPO:n periaatteiden mukaisesti. Osa-alueella 1a ja 3 vuoden 2001 sopimuksesta ei ole velvoitteita.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaamaa sekä huoneistotyyppijakaamaa tullaan säätämään kunkin asemakaavan muutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa kulloinkin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Yhteistoimintasopimus alueelle tehtyjen aiempien kaavoitukseen liittyvien maankäyttösopimusten velvoitteet otetaan tarvittaessa huomioon tulevien asemakaavoitettavien



alueiden maankäyttösopimuksissa. Tällaisia ovat esim. asuntorakentamisen rahoitus- ja hallintamuotovelvoitteiden siirto alueelta toiselle.

Osa-alueella 1 sijaitsevan Kiinteistö Oy Aviatontti II osalta osapuolet sitoutuvat siihen, että sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla kaupungin hyväksymillä rahoitusmalleilla ja noin 10 % toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla. Asemakaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa sopijaosapuolet sitoutuvat lisäksi siihen, että kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden.

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta tulevaisuudessa asemakaavojen muutoksissa osoitetut sopimusaluetta palvelevat julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Asemakaavoitettavat katualueet luovutetaan korvauksetta, mikäli korttelialueiden vähenevä rakennusoikeus on kompensoitavissa kaavaratkaisulla. Maanpäälliset ja maanalaiset rakenteet ja rakennukset korvataan erikseen. Ratikkalinjauksen ja rakenteiden suunnittelussa huomioidaan Finavian infra ja turvaluotun alueen vaatimukset, suunnittelussa oleva ja tuleva maankäyttö sekä alueiden olemassa olevat kiinteistöt ja osapuolten 1.2-1.4 sekä AviaRE:n intressit. Suunnittelu tehdään yhteistyössä.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 8.6.2022 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Finavia Oyj:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia, ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja allekirjoittamaan yhteistyösopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / Finavia Oyj
- Liite 1: Yhteistyösopimuksen osa-alueet
- Liite 2: Osa-alueiden 1 ja 2 kiinteistöjaotus
- Liite 3: 2001 OYK rakennusoikeudet ja esimerkkilaskelma hyvityksestä (2 sivua)
- Liite 4: Kiinteistö Oy Aviatontti I:n ja Kiinteistö Oy Aviatontti II:n hallinnoimat alueet 2022
- Liite 5: Vantaan Ratikka, yleissuunnitelman mukainen reitti



Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)