



Maankäyttösopimus / Hoivatilat Oyj / Asemakaavan muutos nro 002530 / Haravakuja 6 ja Ulkoniitynpolku

VD/2299/10.00.01.05/2023

TeA/AK/HW/JK/MV/MT

Asemakaavan muutoksen nro 002530 tarkoituksena on muuttaa Vantaan Varistossa Haravakuja 6:ssa olevan kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (Y(YT)) palvelurakennusten korttelialueeksi (P) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Kerrosalaa tulee palvelurakentamiselle 1 200 k-m². Asemakaavan liittyvällä maankäyttösopimuksella Vantaan kaupunki ja Hoivatilat Oyj sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hoivatilat Oyj:n osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Vantaan kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Hoivatilat Oyj maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 173 598 euroa.

Sopimusalue koostuu Elisa Oyj:n omistamasta kiinteistöstä 92-14-8-7. Hoivatilat Oyj ja Elisa Oyj ovat allekirjoittaneet 4.10.2022 aiesopimuksen kiinteistön myynnistä, joka on hyväksytty molempien yhtiöiden hallituksissa. Kiinteistön kaupat tehdään viimeistään ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Elisa Oyj asiamiehenään Hoivatilat Oyj on hakenut asemakaavan muutosta Variston (14) kaupunginosassa, osoitteessa Haravakuja 6 sijaitsevan kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueen (Y(YT)) muuttamista palvelurakennusten korttelialueeksi (P) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Nykyisin alueella sijaitsee 1980-luvulla rakennettu rivitalo sekä Elisa Oyj:n tiloja 1970-luvulta. Rivitalo on tarkoitus purkaa ja tilalle on tavoitteena rakentaa palveluasumista. Elisa Oyj:n tilat säilyvät ja asemakaava ajantasaistetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Kerrosalaa tulee palvelurakentamiselle 1 200 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002530 liittyen Vantaan kaupunki ja Hoivatilat Oyj ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hoivatilat Oyj:n osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Hoivatilat Oyj sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hoivatilat Oyj:n osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Vantaan kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Vantaan kaupunki ja Hoivatilat Oyj ovat todenneet, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Hoivatilat Oyj:n on sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyiden toteutuksesta ja kunnossapidosta. Katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusalemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi



kokonaisuudeksi. Hoivatilat Oyj neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Vantaan kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Vantaan kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Hoivatilat Oyj maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 173 598 euroa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan voimaantullessa.

Hoivatilat Oyj luovuttaa Vantaan kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 173 598 euron suuruisen Vantaan kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.

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 10.5.2023 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Hoivatilat Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002530 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.5.2023 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Hoivatilat Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002530 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja



- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi