



Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 / Asemakaavan muutos 002433

VD/2477/10.00.01.05/2024

AK/TH/AVP/MV/MT

Kaavamuutosalue, Karhunkierros nro 002433, sijaitsee Hämeenkylässä kaupunginosassa osoitteissa Karhunkierros 4 ja 6. Asemakaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan toimistorakennusten korttelialue (KT) ja teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T) muuttuvat asuinrakennusten korttelialueeksi (A), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaisesti alueen omistaja Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 c/o S-Pankki Rahastoyhtiö Oy ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen maksamalla kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1 573 350 euroa. Kiinteistö Oy suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla 963 700 euron arvoisen asuinrakennusten tontin sekä katualuetta Vantaan kaupungille. Asemakaavamuutokseen nro 002433 liittyy myös maankäyttösopimus Veikkaus Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutosalue rajoittuu idässä Vihdintiehen ja etelässä Karhunkierrokseen. Asemakaavamuutosta ovat hakeneet kaavamuutosalueen maanomistajat Veikkaus Oy ja Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6. Asemakaavamuutos mahdollistaa 4½-9½ kerroksisten kerrostalojen sekä pientalojen rakentamisen. Näiden lisäksi alueelle rakentuu pysäköintilaitoksia sekä päiväkotia Karhunkierroksen varrelle. Asemakaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan toimistorakennusten korttelialue (KT) ja teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T) muuttuvat asuinrakennusten korttelialueeksi (A), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Nykyisellään Karhunkierros 4:ssä sijaitsee Veikkaus Oy:n entinen pääkonttori ja Karhunkierros 6:ssa sijaitsee teollisuus-/ varistorakennus. Pääkonttorirakennus ja teollisuus-/ varistorakennus puretaan sekä asemakaavamuutosalueelle tuleva päiväkotirakennus sijoitetaan Veikkaus Oy:n pysäköintialueen tilalle.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen **Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6** ja Vantaan kaupunki sopivat alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen. Sopimusalue koostuu Kiinteistö Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-405-1-728, joka on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Arpa-aukion, Karhunkierroksen, Lottokujan ja Lottopolun katualueiden rakentamista sekä aluetta palvelevan vesihuoltoverkoston rakentamista. Hakija vastaa katualueella olevan rakennuksen purkamisesta. Rakennusten tulee olla purettuina viimeistään kolmen vuoden kuluttua kaavan voimaantulosta.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 573 350 euroa**. Kiinteistö Oy suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **963 700 euron** arvoisen kiinteistön sopimuksen osan C. Esisopimus määrää alan kaupasta mukaisesti.



Asuntotuotannon rahoitus-, hallinta- ja huoneistokoko

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Mikäli Kiinteistö Oy ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja.

Mikäli Veikkaus Oy ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 luovuttaa vastikkeetta noin 797 m²:n suuruisen määräalan Hämeenkyln kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-405-1-728. Määräala on kaavaehdotuksessa katualuetta. Ajantasa-asemakaavassa määräala on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T1). Määräala on merkitty karttaliitteeseen B1.

C. Esisopimus määräalan kaupasta

Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 myy kaupungille noin 842 m²:n suuruisen määräalan Hämeenkyln kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-405-1-728. Määräala on kaavaehdotuksessa merkitty asuinrakennusten tontiksi (A), jolle on merkitty rakennusoikeutta 2300 k-m². Em. asuinrakennusoikeus toteutetaan valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina. Määräala on merkitty karttaliitteeseen C1.

Kauppahinta on **963 700 euroa**. Kauppahinta kuitataan osana sopimuksen A-osion mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta.

Lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan ja tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002433 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäytösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 10.4.2024 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6:n kanssa liitteenä olevan Maankäytösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002433 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,



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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.4.2024 § 14

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002433 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: kaupungille luovutettava määräala
- liite C1: kaupungille myytävä määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)