Vantaa

Maankäyttösopimus / Asemakaavan muutos 002603 Tammiston kauppatie 6 / Sant Kapital Oy / PW

VD/7095/10.00.01.05/2026

AK/MV/AVP/JK

Sant Kapital Oy:n omistama tontti 92-50-3-6 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten ja / tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KLTY). Asemakaavan muutoksella 002603 tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH). Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja maanomistaja sopivat mm. kunnallistekniikan rakentamisesta sekä katualueen luovuttamisesta kaupungille. Sant Kapital Oy maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 840 000 euroa.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa osoitteessa Tammiston kauppatie 6b. Tontti 92-50-3-6 on nykyisin liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KLTY) ja sillä on rakennusoikeutta 2 391 k-m^2 (e=0.5). Tontilla sijaitsee purettavaksi tarkoitettu kaksikerroksinen toimitilarakennus.

Asemakaavan muutoksella alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) sekä pieneltä osin katualueeksi. Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus asumiselle on 8 500 k-m^2 ja liiketilalle 200 k-m^2. Kaavamuutokseen liittyy myös Ömsesidiga Fastighets Ab Gjuterivägen 6:n omistama naapurikiinteistö 92-50-3-10. Osapuolet ovat sopineet, että koko kaavamuutosalueen kunnallistekniikan korvaus jaetaan puoliksi osapuolten kesken.

Asemakaavamuutosehdotus 002603 on ollut nähtävillä 13.5. – 11.6.2026.

Maankäyttösopimukseen liittyy A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Sopimusalue koostuu Sant Kapital Oy:n omistamasta tontista 92-50-3-6. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002603 liittyen Vantaan kaupunki ja tontin 92-50-3-6 omistaja Sant Kapital Oy ovat alueidenkäyttölain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Tammiston kauppatiellä olevien tonttiliittymien poistamista ja katualueen leventämisestä aiheutuvien istutuskaista- ja kiveysalueiden sekä asfaltointialueiden rakentamista.
- Tontin 92-50-3-6 omistaja maksaa kaupungille alueidenkäyttölain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 840 000 euroa.
- Korvaus maksetaan kaupungille kolmessa erässä kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan asemakaavan tultua voimaan.
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi maanomistaja luovuttaa kaupungille 840 000 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.

- Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2028 mennessä.

Asuntojen hallinta-, rahoitus- ja huoneistotyyppijakauma
Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joka a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

Rakentamisen energiatehokkuus
Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan katualueen luovutus kaupungille. Sant Kapital Oy luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-50-3-6 noin 70 m^2 suuruisen määräalan. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen (Liite B1).
- Luovutus on vastikkeeton.
- Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002603 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 27 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 11.11.2026 § 13

Vs. kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa tontin 92-50-3-6 omistajan Sant Kapital Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002603 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)