



Yhteistyökumppanin kilpailuttaminen Tikkurilassa asemakaavamuutoksen 002342 Asematie 1-3:n alueella / AK

VD/3683/10.00.02.00/2022
AK/JJ

Kaupunki omistaa maata Tikkurilassa asemakaavamuutoksen 002342 Asematie 1–3:n suunnittelualueella. Muut alueen maanomistajat, Asunto Oy Tikkurilan Kassatalo ja Kiinteistö Oy Asematie 3, ovat järjestämässä kilpailua korttelin kehittävän yhteistyökumppanin valitsemiseksi. Esitetään, että kaupunki osaltaan mahdollistaa alueen kokonaisvaltaisen suunnittelun ja toteuttamisen osoittamalla omistamansa määräalat mukaan kilpailualueeseen.

Tausta - asemakaavan muutos on käynnissä. Tikkurilassa on käynnissä asemakaavan muutos nro 002342 Asematie 1–3 ja siihen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys on julkaistu 19.11.2021. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa uuden keskustakorttelin rakentaminen kaupungin ytimeen. Elävä kaupunkikeskusta syntyy monipuolisista toiminnoista. Riittävä ja tasapainoinen asuntojen, työpaikkojen ja liiketilojen määrä, sujuvat kulkuyhteydet sekä laadukas julkinen kaupunkitila halutaan varmistaa asemakaavalla.

Kaavamuutosalue (suunnittelualue) muodostuu Asunto Oy Tikkurilan Kassatalo (kiinteistö 92-61-202-3) ja Kiinteistö Oy Asematie 3 (kiinteistö 92-61-202-2) (jatkossa Yhtiöt) omistamista kiinteistöistä sekä kaupungin omistamista määräaloista kiinteistöllä 92-61-9903-4. Tällä hetkellä kaupungin maat ovat asemakaavassa osoitettu puistoksi (VP).

Asemakaavan muutosta on valmisteltu kokonaisvaltaisella ajatuksella nykyisistä omistusrajoista riippumatta. Tämä varmistaa mahdollisimman hyvän uuden korttelikokonaisuuden muodostumisen. Kaupungin maat muodostavat vähemmistöosan korttelikokonaisuudesta, mutta ilman niitä hanke ei voi toteutua suunnitellulla tavalla. Lopullisesti maankäyttö ao. korttelissa ja myös kaupungin maiden osoittaminen rakentamiseen ratkaistaan kaavamuutoksen yhteydessä.

Yhteistyökumppanin kilpailutus. Selvennyksenä todetaan, että kaupunki on osakkeenomistajana Asunto Oy Tikkurilan Kassatalossa. **Kaupunkitilalautakunta** on 1.12.2021 § 5 päättänyt hyväksyä Asunto Oy Tikkurilan Kassatalon välisen osakassopimuksen ja asettaa kaupungin omistamat osakesarjat myyntiin.

Osana edellä mainittua myyntiprosessia osakassopimuksen osapuolet ovat järjestämässä tarjouskilpailua, jossa kilpailutetaan korttelin kehittämiseen ja kaavoitustyöhön mukaan yhteistyökumppani, jolle Yhtiöiden omistajien on aikomus myöhemmin myydä omistamansa osakkeet/kiinteistöt. Yhteistyökumppanin mukana oleminen varmistaa myös sen, että kaavamuutosta voidaan edistää parhaalla mahdollisella tavalla kohti toteutuskelpoista ratkaisua.

Kilpailun ja jatkossa myös korttelin toteutuksen kannalta on maanomistusten limittymisten vuoksi välttämätöntä, että kaupungin maat olisivat mukana samassa kilpailussa kuin muidenkin maanomistajien maat.

Kilpailun tarkoituksena on pyytää hintatarjouksia kortteliin suunniteltujen erilaisten kerrosneliömetrien yksikköhinnoista kiinnostuneilta kiinteistöalan toimijoilta ja valita hankkeeseen yhteiseksi yhteistyökumppaniksi parhaan tarjouksen antanut taho.



Rakennusoikeuden jakamisen periaate. Kaupunki ja Yhtiöt maanomistajina ovat sopineet asemakaavan muutokseen liittyvää maankäyttösopimusta varten rakennusoikeuden jakamisen periaatteista seuraavaa.

- Asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus jaetaan tasaisesti koko suunnittelualueelle nykyisen maanomistuksen pinta-alojen suhteessa seuraavin tarkennuksin.
- Kaupungin maa luetaan mukaan siltä osin kuin sen käyttötarkoitus kaavamuutoksessa osoitetaan rakennuslaksi tai muuksi kuin julkiseksi kaupunkitilaksi.
- Asemakaavan muutoksessa ratkaistaan mm. korttelin olemassa olevien rakennusten mahdolliset suojelumääräykset. Mikäli asemakaavamuutoksessa määrätään suojeltavaksi osoitteessa Asematie 1 sijaitseva rakennus nro 1020096927, omistaa sille asemakaavamuutoksessa osoitetun rakennusoikeuden Asunto Oy Tikkurilan Kassatalo.

Kaupungin tavoitteet ja ehdot kilpailulle. Kaupunki osaltaan mahdollistaa Yhtiöiden järjestämän kilpailun sillä, että kaavamuutosalueeseen liittyvät kaupungin omistamat maa-alat ovat kilpailussa mukana osana uutta korttelikokonaisuutta.

Kilpailun järjestämisessä tulee ottaa huomioon seuraavat tavoitteet ja ehdot

- Kilpailussa tulee noudattaa seuraavia kaupungin hyväksymiä maan- ja asuntopoliittisiin linjauksiin liittyviä ehtoja
 - Kaavamuutos alueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
 - Kaavamuutosalueelle osoitettavasta asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyyppin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asunto-hankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.
 - Hankkeen hybridirakentamisen erityisluonteen vuoksi korttelissa ei ole ARA-vaatimusta.
- Kaupunki varaa oikeuden harkita kilpailun jälkeen ovatko saadut tarjoukset kaupungin osalta hyväksyttävissä.
- Yhtiöt vastaavat kustannuksellaan kilpailuun liittyvistä tehtävistä sekä asemakaavamuutokseen liittyvästä korttelin suunnittelusta.

Selvennyksenä todetaan seuraavat kilpailuun ja asemakaavan muutokseen liittyvät jatkotoimenpiteet.

- Kaupunki tulee tekemään yhteistyökumppanin valinnasta erillisen päätöksen. Kaupunki antaa hyväksytylle kilpailun voittajalle suunnitteluvarauksen kaupungin määräaloille jatkosuunnittelua ja asemakaavoitusta varten.
- Kaavamuutostyön yhteydessä valitun yhteistyökumppanin kanssa valmistellaan esisopimus koskien kaavamuutoksella rakennuslaksi tai korttelialueeksi osoitettuja kaupungin määräalojen myymistä joko yhteistyökumppanille tai perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun. Sopimuksessa tullaan soveltamaan mm. samoja ehtoja kuin kilpailun järjestämisessä. Lopulliset kaupat tehdään asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen.
- Kaupungin omistamat Asunto Oy Tikkurilan Kassatalon osakkeet on tarkoitus myydä yhteistyökumppanille tai perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen.
- Selvennyksenä todetaan, että kaupunki, Yhtiöt ja valittu yhteistyökumppani neuvottelevat lisäksi tarvittavat sopimukset asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi ennen kuin kaavamuutosehdotus tuodaan luottamuselinten käsittelyyn. Tällaisia sopimuksia ovat mm. maankäyttösopimus ja



mahdolliset maanvuokraukseen liittyvät sopimukset. Edellä mainitut sopimukset tuodaan erikseen luottamuselinten käsittelyyn.

Toimivalta. Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. Edelleen Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 33 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista ja julkisista hauista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 6.4.2022 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki mahdollistaa Tikkurilassa asemakaavamuutoksen 002342 Asematie 1–3:n alueella yhteistyökumppanin kilpailuttamisen esittelykohdassa sanotuin ehdoin, ja
- b) Vantaan kaupunki osoittaa omistamansa määräalat kiinteistöllä 92-61-9903-4 mukaan kilpailualueeseen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta asemakaavan muutosalueesta ja kaupungin määräaloista

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540

projektijohtaja Janne Juntunen, p. 040 682 4287

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi