



Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus / Asemakaavan muutos nro 002488 Tikkuri / AK

VD/4068/10.00.01.05/2022
AK/JJ

Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus on hakijana asemakaavan muutoksessa nro 002488 Tikkuri. Tikkurilaan sijoittuvassa asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61201 on tarkoituksena purkaa nykyinen Tikkurin kauppakeskus ja tilalle rakennetaan uusi keskustakortteli sisältäen maanalaisen pysäköintilaitoksen, liike-, palvelu- ja toimitilaa sekä asuinrakentamista. Kortteli on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 55.100 k-m². Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus sopivat Hakijan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Hakija maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 11.617.222,19 euroa.

Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus (jäljempänä "Hakija") ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamilleen kiinteistöille kortteleissa 61201.

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002488 "Tikkuri" yhteistyössä Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskuksen ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Aseman kanssa. Asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61201 on tarkoituksena purkaa nykyinen Tikkurin kauppakeskus ja tilalle rakennetaan uusi keskustakortteli sisältäen maanalaisen pysäköintilaitoksen, liike-, palvelu- ja toimitilaa sekä asuinrakentamista. Korkein asuintorni olisi 23-kerroksinen.

Selvennyksenä todetaan, että Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus omistaa nykyisessä korttelissa 61201 kiinteistön 92-61-201-6, jonka pinta-ala on 10 943 m². Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema omistaa korttelissa 61201 kiinteistöt 92-61-201-1 ja 92-421-6-226-M501, joiden pinta-ala on yhteensä 994 m². Alueella voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 000957 "Tikkurila" korttelin 61201 kiinteistöt on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 61201 kiinteistöjen pinta-ala on 11.937 m² ja kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta 17.720 k-m².

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002488 kortteli 61201 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Kortteliin on osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta 34.000 k-m² ja lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa liike-, myymälä-, hotelli-, kulttuuri-, palvelu-, urheilu- ja toimitiloja sekä näiden tilojen vaatimia huoltotiloja 21.100 k-m², yhteensä koko kortteliin rakennusoikeutta siis 55.100 k-m².

Korttelin rakennusoikeus jakautuu korttelin omistajien kesken niiden omistamien maapinta-alojen suhteessa, eli Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus omistaa 10943/11937 osaa ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema omistaa 994/11937 osaa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002488 liittyen Vantaan kaupunki ja Hakija sopimusalueen omistajana ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12a luvun mukaisesti alueen



kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **11.617.222,19** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi neljässä erässä asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Korvauksen suorittamisen vakuudeksi Hakija luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen vakuuden, jota vapautetaan siinä suhteessa, kun korvausta on suoritettu.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Sopimusalueelle toteutettavassa asuinrakentamisessa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Vaatimus ei koske erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, joten näitä kohteita ei huomioida laskelmassa. Asuntojen huoneiksi luetaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Hakija sitoutuu sisällyttämään sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin ostajaa koskevan velvoitteen ottaa vastatakseen sopimuksen mukaisista maanomistajan velvoitteista, kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Hakija vastaa sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi.

Sopimuksen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma koskevien sopimusvelvoitteiden siirtoon kolmannelle ei tarvita kaupungin erillistä hyväksyntää.

Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.



Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskuksen kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002488 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.
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus
- Liite A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 682 4287,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)