



Yhteistyösopimukset / AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oyj sekä Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10

VD/9038/10.00.01.05/2022

AK/TH/AVP

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 52 ha suuruinen alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy, Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10 sekä Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy. Kaupungin ja maanomistajien kesken tehdään periaatteiltaan lähes samansisältöiset yhteistyösopimukset. Tässä esityksessä esitetään päätettäväksi kolme eri yhteistyösopimusta. Yhteistyösopimuksilla sovitaan kunkin maanomistajan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavamutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten periaatteista.

Yhteistyösopimuksen tausta ja tarkoitus

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 52 ha suuruinen alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy, Sagax Finland AM Oy ja yhtiön omistamat Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10 sekä Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy. Katualueet, alueen länsireunan suojaviheralue sekä osa Plootukalliosta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Lentoasemantien omistaa valtio.

Kaupungin ja edellä mainittujen yksityisten maanomistajien välillä tehdään periaatteiltaan lähes samansisältöiset yhteistyösopimukset. Tässä esityksessä esitetään päätettäväksi kolme eri yhteistyösopimusta. Kiinteistö Oy Tonttipainon ja kaupungin väliset yhteistyösopimukset esitettäneen päätettäväksi kevään 2023 aikana.

Yhteistyösopimuksilla sovitaan kunkin maanomistajan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaava muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Kaavaluonnoksen jälkeen asemakaavoitus etenee erillisinä kaavamutoksina yhteistyösopimusten sopimusalueilla. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakohtaisesti tarkemmat maankäyttösopimukset yhteistyösopimusten periaatteiden mukaisesti.

Sopimusalueet

AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj:n sopimusalueen muodostavat yhtiön Veromiehen kaupunginosassa omistama kiinteistö 92-423-4-44-M608. Sopimusalueen pinta-ala on noin 5,68 ha. Sopimusalueella ei ole rakennuksia. Sopimusalue on asemakaavan mukaista puistoaluetta (VP/P) ja suojaviheraluetta (EV).

Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy:n sopimusalueen muodostavat yhtiön Veromiehen kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-52-104-1, 92-52-104-3 ja 92-52-104-4. Sopimusalueen pinta-ala on noin 8,9 ha. Sopimusalueella kiinteistöllä sijaitsee kahdeksan toimisto, tuotanto- huolto-,



teollisuus- ja varastorakennusta. Sopimusalue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Sagax Finland AM Oy:n sekä yhtiönomistamien Kiinteistö Oy:den sopimusalueen muodostavat yhtiöiden Veromiehen kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-52-101-5, 92-52-101-21, 92-52-101-24 ja 92-52-101-25. Sopimusalueen pinta-ala on noin 5,9 ha. Sopimusalueella sijaitsee kolme tuotanto- ja varastorakennusta. Alueen pohjoisin tontti on rakentamaton. Sopimusalue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV⁵). Sopimusalueet on esitetty kunkin maanomistajan yhteistyösopimuksen liitteessä 1.

Suunnittelun lähtökohdat

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä **yleiskaava 2007**. Yleiskaavassa Toisen Savun länsipuoliset alueet on osoitettu teollisuusalueeksi ja varastorakennusten alueeksi (T) ja Toisen Savun itäpuoliset alueet palvelujen alueeksi (P1).

Yleiskaavassa 2020 Muuran alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi (ruuturasteri). Alueen halki kulkee raitiotie, pyöräliikenteen baana, virkistysalueyhteyksiä sekä raskaan raideliikenteen tunneliosuus ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Lentoasematien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta.

Aviapolis-kaavarunko nro 052200 (KV 18.4.2016 § 29) on vuosien 2015 ja 2016 aikana laadittu Muuran alueen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi. Kaavarungossa on esitetty uudet maankäytön kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle.

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet -työllä (selvitys 053100) mahdollistetaan lentokenttäkaupungin kokonaisvaltainen suunnittelu ja on tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan kaavoituksen osalta.

Vantaan ratikan jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2022.

Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Kaupunginhallitus on 5.9.2022 §16 päättänyt asettaa Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville 30 päiväksi MRA 30§:n mukaisesti. Tämän jälkeen seuraavien vuosien aikana asemakaavaehdotusten rajaukset ja rajapintojen ratkaisut sovitaan maanomistajien ja kaupungin kesken yhteisesti sopien. Esim. Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy:n omistama sopimusalue on sovittu otettavaksi kokonaisuudessaan yhden asemakaavamuutoksen suunnittelualueeksi. Muuran asemakaavan muutosluonnos ja alueen asemakaavat pyritään laatimaan niin, että julkisen kaupunkitilan alueet ja yleisten rakennusten tontit sijoittuvat mahdollisemman tasapuolisesti Muuran alueen maanomistajan omistamille kiinteistöille.

Muurasta kehittyy yhteisöllinen kaupunkikylien kokonaisuus, jonka elävä keskusta palveluineen muodostuu ratikkapysäkin ympärille. Suunnitelmissa on rakentaa liiketilaa ja asuntoja noin 5600 asukkaalle sekä luoda puitteet 4000–5000 työpaikalle. Alueelle suunnitellaan myös koulu, urheilukenttä ja päiväkotit sekä sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet asemalle ja joukkoliikenteen pysäkeille.

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka ja maankäyttösopimukset



Asemakaavojen muutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja siinä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella kaupunki toteuttaa aluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevat yksityiskohtaiset **maankäyttösopimukset**. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

Yhtiöt sitoutuvat tulevaisuudessa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n ja Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % em. arvonnoususta.

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asuntoalueita kaavoitettaessa maankäyttökorvaus suoritetaan rahana ja/tai maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina.

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan sopimusalueille monipuolista asuntotuotantoa. Osapuolet sitoutuvat siihen, että sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla kaupungin hyväksymillä rahoitusmalleilla ja noin 10 % toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla. Osapuolet sitoutuvat lisäksi siihen, että kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden.

Yhtiöt sitoutuvat luovuttamaan kaupungille tulevaisuudessa asemakaavojen muutoksissa osoitetut sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Mm. ratikan vaatimat katualueet tulee saada kaupungin omistukseen. Kaupungille luovutettavat alueet eli katualueet, yleisten rakennusten tontit ja muut vastaavat alueet arvioidaan voimassa olevan kaavan (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV5), e=0,6) osoittaman rakennusoikeuden käyvän arvon mukaan. Yhtiölle maksetaan luovutettavista alueista 80 % käyvästä arvosta.

Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy on yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa neuvotellut Muuran asemakaavan muutosluonnokseen nro 052600 liittyvästä yhteistyösopimuksesta hyvässä hengessä.

Yhtiöllä on ollut käynnissä Koy Tonttipainon osakekannan myyntiprosessi, ja yhtiö neuvottelee parhaillaan ostajan kanssa aiesopimuksen sisällöstä. Tavoitteena on allekirjoittaa sopimus lokaan loppuun mennessä, ja saada lopullinen kauppa solmituksi tammikuussa 2023. Aiesopimuksen allekirjoituksen jälkeen Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy:n kumppani toivoo pääsevänsä mukaan alueen kehitystyöhön.

Yhteistyösopimuksien edellä esitetty sisältö on ollut Kiinteistö Tonttipaino c/o Logicor Oy:n osalta hyväksyttävissä, mutta ostajatahon osalta yhtiö ei luonnollisesti voi vielä lopullista vahvistusta antaa.



Kilpailutuksen aikana tulevalla sopimuskumppanilla on ollut mahdollisuus tutustua yhteistyösopimuksen luonnokseen. Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy omistaman alueen muodostavat yhtiön omistamat kiinteistö 92-52-101-18, 92-52-101-10 ja 92-52-101-16. Alueen pinta-ala on noin 12,34 ha. Alueella sijaitsee 9 toimisto- teollisuus- ja varastorakennusta. Tontti 92-52-101-10 on rakentamaton. Kiinteistö Oy Tonttipainon alueet on esitetty liitteenä olevassa kartassa.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 37 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa AVIA Real Estate Oy:n ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Omegan c/o Sponda Oy:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen,
- c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sagax Finland AM Oy:n, Kiinteistö Oy Virkatie 8A:n, Kiinteistö Oy Virkatie 8B:n ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen, ja
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimukset ja tekemään em. sopimukseen teknisiä tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj
- Liite 1: Sopimusalue_ AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj
- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy
- Liite 1: Sopimusalue_ Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda
- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10
- Liite 1: Sopimusalue_ Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10
- Liitekartta: Kiinteistö Oy Tonttipainon c/o Logicor Oy:n omistamat alueet Muuran asemakaavaluonnosalueella

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Vantaa

Lisätiedot:

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