



Maankäyttösopimus / Veikkaus Oy / Asemakaavan muutos nro 002433 Karhunkierros / AK

VD/2460/10.00.01.05/2024

AK/TH/AVP/MV

Kaavamuutosalue, Karhunkierros nro 002433, sijaitsee Hämeenkylässä kaupunginosassa osoitteissa Karhunkierros 4 ja 6. Asemakaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan toimistorakennusten korttelialue (KT) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) muuttuvat asuinrakennusten korttelialueeksi (A), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaisesti alueen omistaja Veikkaus Oy ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Veikkaus Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen maksamalla kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 3 920 687 euroa. Veikkaus Oy suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla 986 690 euron arvoisen yleisten rakennusten tontin sekä katu-, puisto- ja torialuetta Vantaan kaupungille. Asemakaavamuutokseen nro 002433 liittyy myös maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 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 varastorakennusten 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-/ varastorakennus. Pääkonttorirakennus ja teollisuus-/ varastorakennus puretaan sekä asemakaavamuutosalueelle tuleva päiväkotirakennus sijoitetaan Veikkaus Oy:n pysäköintialueen tilalle.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen **Veikkaus Oy** ja Vantaan kaupunki sopivat alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Veikkaus Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen. Sopimusalue koostuu Veikkaus Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-12-200-2, joka on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Arpa-aukion, Karhunkierroksen, Lottokujan ja Lottopolun katualueiden rakentamista sekä aluetta palvelevan vesihuoltoverkoston rakentamista. Maanomistaja vastaa katualueella olevan rakennuksen purkamisesta. Asemakaavassa osoitettujen kaava-alueita palvelevien yleisten alueiden, kuten katujen, puistojen ja torin suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa kaupunki. Kaupunki vastaa kustannuksellaan yleisten alueiden kunnossapidosta sen jälkeen, kun alueet on rakennettu. Kaupunki pyrkii käynnistämään kunnallistekniikan suunnittelun heti asemakaavan muutoksen tullessa lainvoimaiseksi ja kuitenkin viimeistään siten, että kiinteistöjen rakentamisen aikataulu ei viivästy.

Arpa-aukiolle siirretään Veikkaus Oy:n toimesta pihan nykyinen iso veistos. Veistos jää Veikkaus Oy:n omistukseen. Veistoksen omistajalla on kuitenkin halutessaan oikeus myydä veistos ja/tai siirtää se pois alueelta enempää kaupunkia kuulematta. Tällöin Veikkaus Oy:llä ja/tai veistoksen omistajalla ei ole



myöskään velvoitetta toimittaa uutta veistosta tai taideteosta Arpa-aukiolle. Kaupunki myöntää Veikkaus Oy:lle ja/tai veistoksen omistajalle ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa veistoksen suojaamiseksi aidan Arpa-aukiolle veistoksen ympärille. Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan osana Arpa-aukiota jalustan veistosta varten.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Veikkaus Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **3 920 687 euroa**. Veikkaus Oy suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille 986 690 euron arvoisen kiinteistön sopimuksen osan C. Esisopimus määräalan kaupasta mukaisesti.

Asuntotuotannon rahoitus-, hallinta- ja huoneistokoko

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina, vähintään 20 % tulee toteuttaa valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina ja vähintään 10 % tulee toteuttaa lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina, asumisoikeusasuntoina tai mahdollisilla uusilla, kaupungin erikseen hyväksymillä rahoitusmalleilla. Mikäli Veikkaus 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.

Rakentamisen energiatehokkuus

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

Mikäli Veikkaus Oy ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen 50 euroa/k-m².

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Veikkaus Oy luovuttaa vastikkeetta noin 3266 m²:n suuruisen määräalan Hämeenkylässä kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-200-2. Määräala on kaavaehdotuksessa katu-, puisto- ja torialuetta. Ajantasa-asemakaavassa määräala on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Määräala on merkitty karttaliitteeseen B1.

C. Esisopimus määräalan kaupasta

Veikkaus Oy myy kaupungille noin 7 475 m²:n suuruisen määräalan Hämeenkylässä kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-12-200-2.

Määräala on kaavaehdotuksessa merkitty yleisten rakennusten tontiksi (Y), jolle on merkitty rakennusoikeutta 2600 k-m². Määräala on merkitty karttaliitteeseen C1.



Kauppahinta on **986 690 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 maankäyttösopimuksista 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

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Veikkaus Oy: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.

Liitteet:

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

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)