



Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy M2-Kodit / Asemakaavamuutos 002399 / AK

VD/7916/10.00.01.05/2018
AK/HW/AVP

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiön hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002399 Martinlaakson kaupunginosassa. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) rakennusoikeus 15 285 k-m² nousee 25 730 k-m²:iin. Kiinteistö Oy M2-Kodit maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 2 472 080 euroa.

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 17558 omistamaa kiinteistöä 92-17-558-1 kaupunginosassa 17 Martinlaakso (jäljempänä "Sopimusalue"). Voimassa olevassa asemakaavassa Sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), ja tontin rakennusoikeus on 15 285 k-m². Sopimusalueella on viisi kerrostaloa 1970-luvulta ja rakenteilla kolme kerrostaloa. Tontilla säilyvät rakenteilla olevat kolme kerrostaloa (7 350 k-m²) ja tontilta puretaan viisi kerrostaloa (7 935 k-m²). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro 002399 purettavien kerrostalojen paikalle kaavoitetaan tontit 6-kerroksiselle lamellitalolle, kahdelle 8-kerroksiselle ja yhdelle 14-kerroksiselle pistetalolle.

Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavamuutokseen nro 002399 liittyen Kiinteistö Oy M2-Kodit Sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

Tontteja palveleva kunnallistekniikka sisältäen tarvittavan vesihuollon on pääosin toteutettu.

Kiinteistö Oy M2-Kodit maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 2 472 080 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa kahdessa erässä. Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta Yhtiön on toteutettava vähintään 7300 k-m² vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Yhtiön on toteutettava valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina Sopimusalueella pistetaloihin osoitettu asumisen rakennusoikeus (yhteensä noin 11 000 k-m²).

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa** 200 €/k-m².



Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta **sopimussakkoa** 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy M2-Kotien kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen
- b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 0400 417436

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi