



Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asunto Oy Kaarenhaltia/ Asemakaava ja asemakaavan muutos 152400 / AK

VD/8459/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP

Vantaan kaupunki, As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakenneet Louhelaan lisärakentamista. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Asunto Oy Kaarenhaltian omistamalle kiinteistölle on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 7 700 k-m², talousrakennuksen (t) rakennusoikeutta 210 k-m² ja huoltorakennusten (AH) rakennusoikeutta 256 k-m². Asunto Oy Kaarenhaltia maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 1 742 720 euroa.

As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakenneet asemakaavamuutosta kahden kahdeksankerroksisen kerrostalon ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle Louhelassa. Asemakaavamuutos nro 152400 mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa, talousrakennus, Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa ja huoltorakennus, joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Asunto Oy Kaarenhaltian omistamalle kiinteistölle 92 414-2-32 (sopimusalue) on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 7 700 k-m², talousrakennuksen (t) rakennusoikeutta 210 k-m² ja huoltorakennusten (AH) rakennusoikeutta 256 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Kaarenhaltia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Kaarenhaltian osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

Kiinteistöllä 92-414-2-32 sijaitsee nykyisin vesijohto d225 ja jätevesiviemäriinaja d315, jotka molemmat on rakennettu vuonna 1986. Em. vesihuoltolinjat ovat HSY:n omistuksessa ja kunnossapidossa.

Asunto Oy Kaarenhaltia vastaa HSY:n putkisiirtojen rakennussuunnittelusta ja toteutuksesta sekä siihen liittyvistä kustannuksista kokonaisuudessaan. Yhtiö tilaa siirtosuunnittelun riittävän asiantuntemuksen ja kokemuksen omaavalta suunnittelijalta. Rakennussuunnitelmat perustamisratkaisuihin tulee laatia noudattaen HSY:n suunnitteluohjeita ja hyväksyttää sekä Vantaan kaupungilla että HSY:llä ennen toteutusta. Putkien ja vesihuoltolaitteiden sijoittaminen kaupungin viheralueelle edellyttää sijoitusluvan ja kaivuluvan hakemista ennen rakennustöihin ryhtymistä. Siirtotyöt tulee toteuttaa HSY:n ja kaupungin valvonnassa. HSY:n ja kaupungin nimeämät valvojat hyväksyvät rakennustyöt. Molempien vesihuoltolinjojen tulee olla toiminnassa koko rakennustyön ajan. Mahdollisista väliaikaisista pumppausjärjestelyistä vastaa Yhtiö kustannuksellaan.

Putkien siirtotyöt tulee saattaa hyväksytysti valmiiksi ennen kiinteistön 92-414-2-32 rakentamisen aloittamista. Hyväksytyn vastaanottotarkastuksen jälkeen rakennetut putkilinjat siirtyvät korvauksetta HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon.



Asunto Oy Kaarenhaltia maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 742 720 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 152400 voimaantulosta. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Asunto Oy Kaarenhaltia luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta Asunto Oy Kaarenhaltia toteuttaa vähintään 50 % vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Kaarenhaltian kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ kunnallistekniikan rakentamissopimuksen
- b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimus sekä tekemään em. sopimukseen tekniselähteisiä tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Kaarenhaltian kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ kunnallistekniikan rakentamissopimuksen



- b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 0400 417436
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi