



Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus/ Asunto Oy Kivivuorenkuja 1/ Asemakaavamuutos 002381 / AK

VD/9427/10.00.01.05/2018
AK/HW/AVP

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Lumo Kodit Oy / Kojamo Oyj ovat hakenneet asemakaavan muutosta, joka koskee korttelia 17 571 Martinlaakson kaupunginosassa. Asemakaavamuutoksella nro. 002381 tonteilta purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi uutta 6–14 kerroksista kerrostaloa sekä liike- ja palvelutiloja. Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 13 260 k-m². Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-17-571-5. Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 957 581 euroa.

Voimassa olevassa asemakaavassa asemakaavamuutosalue on asuinrakennusten korttelialuetta AK. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 10 350 k-m² ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Alueella on nykyisin neljä vuosina 1973 – 1974 valmistunutta 3–6 -kerroksista kerrostaloa.

Asemakaavamuutoksella nro. 002381 tonteilta purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m²) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi uutta 6–14 kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m²) ja liike- ja palvelutiloja (290 k-m²). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin (4 371 k-m²). Rakennusoikeus kasvaa 13 260 k-m². Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-17-571-5 0 (jäljempänä "Sopimusalue"). Asemakaavamuutoksen tuoma arvonnousu on jaettu pinta-alojen suhteessa kaava-alueen maanomistajien Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3:n kesken.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002381 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu. Kiinteistön 92-17-571-5 eteläosassa sijaitsevat nykyisin kiinteistön 92-17-573-1 (Raikukuja 2) jätevesi- ja hulevesiviemärit, jotka tulevat jäämään asemakaavamuutoksen mukaisten uusien rakennusten alle. Em. tonttiovienäreiden korvaaminen edellyttää uuden vesijohdon, jätevesiviemärin ja hulevesiviemärin rakentamista Kukinpolun katualueelle.

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **957 581 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002381 voimaantulosta. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma



Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta yhtiö toteuttaa vähintään 8 400 k-m² vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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 rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

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 10.12.2018 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja kunnallistekniikan rakentamissopimuksen
- b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 040 041 7436,
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi