



Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen (231800) toteuttamissopimus / Lujatalo Oy / HP

VD/8483/10.00.01.05/2015
HP/AVP/GK/THE/MH/JL/ET

Toteuttamissopimuksella sovitaan kaupungin ja Lujatalo Oy:n välillä muun muassa toteutettavien asuntojen rahoitus- ja hallintamuodoista, määräalojen ja Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakkeiden luovutusperiaatteista ja toteutuksen aikatauluista Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueella. Toteuttamissopimusalue käsittää tontit 23150/1, 23152/1 ja 2 sekä tulevan tontin 23151/2.

Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 11 on hyväksynyt Kivistön keskusta-asuminen 5 (nro 231800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 1.2.2017. Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava on laadittu yhteistyössä Lujatalo Oy:n kanssa.

Kaupunginhallitus on antanut 18.11.2013 § 26 Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueelta suunnitteluvaramuksen Lujatalo Oy:lle 18 000 k-m²:lle asuntorakennusoikeutta. **Kaupunginhallitus** 26.10.2015 § 33 päätti jatkaa Lujatalon suunnitteluvaramusta 31.12.2021 saakka. Samalla päätettiin, että mikäli asemakaava ja/tai asemakaava-alueen katusuunnitelmat eivät ole lainvoimaisia 31.5.2016 mennessä, niin suunnitteluvaramuksen jatkamisesta neuvotellaan erikseen Lujatalo Oy:n kanssa. Rakentamisen alkaminen on viivästynyt Lujatalosta johtumattomista syistä, koska asemakaava on kuulutettu voimaan vasta helmikuussa 2017.

Kaupunginhallitus päätti 26.10.2015 § 33 tarkentaa suunnitteluvaramuksen koskevan korttelin 23150 tonttia 1 ja korttelin 23151 tulevaa tonttia 2.

Asemakaavan toteuttamisen kannalta on tarkoituksenmukaista laatia alueelle toteuttamissopimus, jossa sovitaan kaupungin ja Lujatalo Oy:n välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, määräalojen ja Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakkeiden luovutusperiaatteita, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

Tontin 23150/1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 12 935 k-m². Tontin omistaa kaupungin omistama yhtiö Asunto Oy Vantaan Punasafiiri. **Tulevan tontin 23151/2** asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5970 k-m² ja sen omistavat kaupunki ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät yhdessä.

Lujatalo on tehnyt esisopimuksen Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesien kanssa määräalan kaupasta kiinteistöstä 92-409-3-136 (osa tulevaa tonttia 23151/2) ja tontin 23152/1 ostamisesta, jonka mukaan ne siirtyvät Lujatalon omistukseen. Myös kaupunki myy osuuden tulevasta tontista 23151/2 Lujatalolle. Toteuttamissopimuksen mukaisesti rakennusoikeuden myyntihinta on 510 €/k-m². Lujatalolle myydään toteuttamissopimuksen mukaisesti myös Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekanta. Myyntipäätöksessä otetaan huomioon se, että Kivistön keskustan aloituskortteleissa Lujatalo Oy sai lopulta vähemmän rakennusoikeutta kuin alkuperäisessä jakeohdotuksessa oli sovittu. Tästä syystä hinnoittelussa käytetään alkuperäisen rakennusoikeuden osuuden osalta (6 750 k-m²) kyseisessä jakeohdotuksessa aiemmin sovittua rakennusoikeuden myyntihintaa, joka on 371 €/k-m² (ARA +10%). Loppuosuuden osalta (6 185 k-m²) käytetään alueen käypää hintaa, joka on 510 €/k-m². Sekä tulevaan tonttiin 23151/2 kuuluvien määräalojen myynnistä että Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekannan myynnistä tehdään erilliset myyntipäätökset.

Toteuttamissopimuksessa on pyritty monipuoliseen asuntorakenteeseen. Sopimusalueelle osoitetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa (27,8 %), valtion tukemaa lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa (24,7 %) ja asumisoikeustuotantoa (21,9 %). Loppuosuus rakennusoikeudesta (25,6 %) voidaan käyttää joustavasti asuntomarkkinatilanteen mukaisesti joko vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tai valtion tukemaan lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon.

Kaikkien asuntorakentamiskohteiden on oltava rakenteilla viimeistään kuuden vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta 1.2.2017. Lisäksi asemakaava-alueen toteuttamiseen liittyy koko kaava-aluetta palvelevan pysäköintitalon rakentaminen tontille 23152/2, jonka toteuttamisesta Lujatalo Oy ottaa toteuttamissopimuksessa vastuun.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Lujatalo Oy:n kanssa liitteenä olevan toteuttamissopimuksen,
- b) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että yrityspalvelujohtaja vs. Kai Ketelimäki poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Toteuttamissopimus
- Sopimusalue
- Kiinteistöliittymien urakkarajaukset
- Kiinteistöliittymän määritelmä

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09 8392 2739, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi