



Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen toteuttaminen - Suunnitteluvarauksen jatko / Lujatalo Oy / HP

VD/8483/10.00.01.00/2015

HP/LM-H/GK

Kaupunginhallitus hyväksyi 11.4.2011 Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, Kivistö ja Piispankylä käytettäväksi jatkosuunnittelun pohjaksi. Lujatalo Oy on tehnyt kaupungille suunnitteluvarauspyynnön ko. Kivistön keskustan asemakaavaluonnoksen korttelin 23150 AK- ja AKY-alueesta.

Kaupunginhallitus päätti 18.11.2013 § 26 varata Lujatalo Oy:lle asuntorakentamisoikeutta noin 18 000 k-m² Kivistön keskustan asemakaavaluonnoksen korttelista 23150 karttaliitteessä osoitetulla alueella. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka, kuitenkin siten, että mikäli Lujatalo Oy ei ole aloittanut asuntorakentamista 31.12.2015 mennessä asemakaavan ollessa lainvoimainen, varaus päättyy 31.12.2015.

Asemakaavan laadinta on edennyt hyvässä yhteistyössä Lujatalo Oy:n kanssa. Asemakaava on tässä samassa kokouksessa esillä esitettäväksi kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Koska asemakaava ei välttämättä ehdi tänä vuonna tulla voimaan eikä Lujatalo Oy pääse siten aloittamaan asuntorakentamista 31.12.2015, on suunnitteluvarausta syytä jatkaa. Aikataulun viivästys ei ole johtunut Lujatalo Oy:n syystä.

Vuoden 2013 suunnitteluvarauksen pohjana on ollut Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaavaluonnos (230600), jossa koko kaava-alue on ollut yhtä korttelia 23156. Nyt valmistuneessa asemakaavaehdotuksessa alue on jakautunut neljään kortteliin (23150-23153). Suunnitteluvarausta jatkettaessa on syytä osoittaa tarkemmin, mihin asemakaavaehdotuksen mukaiseen kortteliin ja tonttiin suunnitteluvaraus kohdistuu. Tämä sen takia, jotta Lujatalo Oy voisi tehdä asutusuunnittelun valmiiksi rakennuslupapiirroksia varten ja täten nopeuttaa rakentamisen aloittamista.

Kaupunginhallituksen suunnitteluvaraus on ollut siis noin 18 000 k-m² asuntorakentamisoikeutta, joka on kohdistunut koko asemakaava-alueeseen. Nyt on syytä tarkentaa, mihin tontteihin suunnitteluvaraus kohdistuu, kun asemakaavaehdotus on valmistunut.

Asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 45515 k-m². Vantaan kaupungilla on noin 13069 k-m² ja Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesillä on 6587 k-m². Perikunta ja kaupunki ovat tehneet esisopimuksen maanluovutuksesta (kh 26.1.2015 § 44), ja se on otettu huomioon edellä olevissa rakennusoikeuksissa. Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksella on noin 25859 k-m², josta yhtiö luovuttaa puolet kaupungilla yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena erillisellä toteuttamissopimuksella.

Lujatalo Oy on esittänyt, että yhtiö saisi rakentaa korttelin 23150 tontin 1. Tontti sopii hyvin kaupungin puolesta luovutettavaksi Lujatalo Oy:lle. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 12935 k-m². Tontin omistaa tällä hetkellä Kiinteistö Oy Vantaan Erikas. Suunnitteluvarauksesta tällöin osoitetaan 12935 k-m² kaupungin omistaman Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistamalle alueelle. Todennäköistä on, että tontti luovutetaan Lujatalo Oy:lle yhtiömuodossa.

Lujatalo Oy on myös esittänyt, että yhtiö saisi korttelista 23151 Safiiriaukion laidalla olevat rakennusalat, joiden kerrosalat ovat 4400 ja 1570 k-m², yhteensä 5970 k-m². Rakennusalat sopivat hyvin kaupungin puolesta luovutettavaksi Lujatalo Oy:lle. Rakennusaloista Sandellin kuolinpesät omistavat pienen alueen Sandellin kanssa tehdyn esisopimuksen mukaan. Korttelissa pitää tehdä tarvittava tonttijaon muutos rakennusalojen erottamiseksi itsenäisiksi tonteiksi.

Lujatalo Oy:lle kaupunki osoittaisi yhteensä 18905 k-m², jolloin alkuperäisen suunnitteluvarauksen tavoite on toteutettu.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka, kuitenkin siten, että mikäli Lujatalo Oy ei ole aloittanut asuntorakentamista 31.12.2016 mennessä asemakaavan ja katusuunnitelmien ollessa lainvoimaisia 31.5.2016 mennessä ja tarvittavan katuyhteyden ollessa rakennettu työmaakäyttöön



korttelin 23150 tontille 1 31.10.2016 mennessä, varaus päättyy 31.12.2016. Mikäli asemakaava ja/tai asemakaava-alueen katusuunnitelmat eivät ole lainvoimaisia 31.5.2016 mennessä, niin suunnitteluvarauksen jatkamisesta neuvotellaan erikseen Lujatalo Oy:n kanssa.

Suunnitteluvarauksen aikana valmistellaan toteuttamissopimusta, jossa sovitaan yksityiskohtaisesti mm. toteutuksen aikataulusta, vaiheistuksesta, rakentamisvelvoitteista ja sopimussakoista. Sopimuksessa noudatetaan kaupungin tontinluovutusehtoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 16

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki

- a) tarkentaa suunnitteluvarauksen koskevan Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistaman korttelin 23150 tonttia 1, jonka rakennusoikeus on 12935 k-m² sekä Vantaan kaupungin osin omistaman korttelin 23151 tontin 1 Safiiriaukion laidalla olevia rakennusaloja, joista Sandellin kuolinpesät omistavat hyvin pienen määräälan ja joiden rakennusoikeudet ovat 4400 k-m² ja 1570 k-m²,
- b) jatkaa muuten Lujatalo Oy:n suunnitteluvarausta esittelyosassa mainituin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Karttaote asemakaavaehdotuksesta ja Lujatalo Oy:lle varattavien tonttien alueen sijainnista

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09-83922739, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi