



Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavan muutos 002349

VD/4079/10.00.01.05/2020

HP/AK/HW/AVP/TH/MV/LS

Asemakaavan muutos nro. 002349 on käynnistetty Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elon omistaman Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8:n hakemuksesta Myyrmäen kaupunginosassa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 18 010 k-m² ja liiketilaa 200 k-m². Sopimuksen osapuolina ovat Vantaan kaupunki, Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8, Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2, Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolku, Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo. Maanomistajat maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 3 230 335 euroa. Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3 luovuttaa Vantaan kaupungille määräalan, joka on asemakaavamuutoksessa merkitty aukioksi ja katualueeksi.

Asemakaavan muutoksella nro. 002349 mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan vajaakäyttöisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu viisi asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 12-kerrokseen, joihin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 18010 k-m² ja liiketilaa 200 k-m². Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus.

Sopimusalue koostuu Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elon omistamien asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöistä 92-15-801-1, 92-15-801-1-M503, 92-15-801-1-M504, 92-15-801-1-M505 ja 92-15-801-1-M506 sekä Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n omistamasta kiinteöstä 92-15-802-1. Maanomistajat ja toteuttaja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo vastaavat kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaisista velvoitteista yhteisvastuullisesti. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002349 liittyen Vantaan kaupunki ja maanomistajat sopimusalueen omistajina sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajien osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Kaupunki on lupautunut Kilterinkuja 4:n kaavoituksen yhteydessä toteuttamaan yhteistyössä HSY:n kanssa jätevesiviemärin Kilterinkujan ja Bräntilänpolun risteykseen asti.

Maanomistajat maksavat kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **3 230 335 euroa**.



Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi maanomistajat luovuttavat Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 7 090 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisin omistusasuntoina. Sopimusalueelle kaavamuutoksen mukaiselle korttelin 15809 tontille 1 osoitettava 3 590 k-m² asumisen rakennusoikeus on toteutettava ARA-tuotantona asumisoikeusasuntoina.

Mikäli maanomistajat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa ne ovat velvollisia maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

Mikäli Maanomistajat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, ne ovat velvollisia maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3 luovuttaa kaupungille noin 711 m²:n suuruisen määräala Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-15-801-1. Määräala on osoitettu asemakaavamuutoksessa aukioksi ja katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002349, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2020 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3:n, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6 :n, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8:n, Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2:n, Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolun, Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n ja Keskinäinen



- b) Työeläkevakuutusyhtiö Elon kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta. valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 1.6.2020 § 22

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3:n, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6 :n, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8:n, Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2:n, Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolun, Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: luovutettava määräala

Täytäntöönpano: kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 8248831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi