



Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Silkinkulma / Asemakaavan muutos nro 002435 Silkkitehtaantie

VD/6224/10.00.01.05/2021
HW/AK/JJ/LS

Kiinteistö Oy Silkinkulma on hakijana asemakaavan muutoksessa nro 002435 Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 5 ja Silkkitehtaantie 6. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu niin, että alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 13.260 k-m². Kiinteistö Oy Silkinkulma maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 2.298.127,52 euroa.

Kiinteistö Oy Silkinkulma (jäljempänä "Hakija") ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamilleen kiinteistöille kortteleissa 61097 ja 61098.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisten huonokuntoisten liike- ja toimistorakennusten purkaminen ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja Kielotien ja Silkkitehtaantien varteen sekä liiketilaa Kielotien ja Silkkipolun puolelle asuinkerrostalojen katutasoon. Asuinkerrostalorakennusten korkeudet vaihtelevat välillä 4-12 kerrosta.

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002435 "Silkkitehtaantie" yhteistyössä Kiinteistö Oy Silkinkulman ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa kanssa. Asemakaavatyön yhteydessä on suunniteltu kokonaisratkaisua nykyisten kortteleiden 61097 ja 61098 muodostamalle kokonaisuudelle. Maanomistajien eriaikaisten rakentamismahdollisuuksien vuoksi korttelikokonaisuus on asemakaavamuutoshankkeena päädytty jakamaan kahteen osaan siten, että nyt hyväksyttävänä oleva maankäyttösopimus koskee vain nykyistä korttelia 61097 ja Hakijan sillä omistamia kiinteistöjä.

Selvennyksenä todetaan, että Kiinteistö Oy Silkinkulma omistaa nykyisessä korttelissa 61097 kiinteistöt 92-61-97-1, 92-421-6-358 ja 92-421-6-356-M3, joiden pinta-ala on yhteensä 4089 m². Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa omistaa nykyisessä korttelissa 61097 kiinteistön 92-61-97-2, jonka pinta-ala on 428 m². Alueella voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 000417 "Tikkurila" korttelin 61097 kiinteistöt on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Voimassa olevissa asemakaavassa korttelin 61097 kiinteistöjen pinta-ala on 4.517 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4.800 k-m².

Asemakaavan muutosehdotuksessa 002435 korttelin 61097 tontti nro 3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille nro 3 on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 12.550 k-m² ja lisäksi kl-rakennusoikeutta 710 k-m², koko tontille nro 3 rakennusoikeutta osoitettu yhteensä siis 13.260 k-m².

Maankäyttösopimus tehdään koskien asemakaavan muutosehdotuksen tonttia nro 3 sen omistajien kanssa. Tontin nro 3 rakennusoikeus jakautuu tontin omistajien kesken niiden omistamien maapinta-alojen suhteessa, eli Kiinteistö Oy Silkinkulma omistaa 4089/4517 osaa ja Kiinteistö Oy Kielotie 1-3 Vantaa omistaa 428/4517 osaa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus



Asemakaavan muutokseen nro 002435 liittyen Vantaan kaupunki ja Hakija sopimusalueen omistajana ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A.1 Kartta maankäyttösopimusalueesta.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

Kielotien kadunvarsipysäköinti

Korttelin 61097 kivijalkaliiketilojen kaupallisen toiminnan kannalta on tärkeää, että korttelin länsipuolella Kielotien varrella on myös liiketiloja palvelevia julkisia kadunvarren pysäköintipaikkoja. Kaupunki toteuttaa kadunvarren pysäköintipaikat ensimmäisessä vaiheessa väliaikaisena ratkaisuna liitteessä A.2 Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköintipaikoista esitetyn periaatteen mukaisesti. Lopulliset pysäköintipaikat toteutetaan Kielotien perusparannustyön yhteydessä, jonka aikataulusta ei ole varmuutta, vaan se toteutetaan Kaupungin kunnallistekniikan rakentamishjelmissä tarkentuvan budjetin ja aikataulun mukaisesti.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 2.298.127,52 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kolmessa erässä asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Korvauksen suorittamisen vakuudeksi Hakija luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20 % on toteutettava pitkän korkotuen ARA-tuotantona. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen 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. Asuntojen huoneiksi luetaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 eur/h-m² sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja kolmioiden sekä suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien huoneistoneliöiden osalta.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 40 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Silkinkulman kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002435 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 6.9.2021 § 29**Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Silkinkulman kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002435 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Silkinkulma
- Liite A.1 Kartta maankäyttösopimusalueesta
- Liite A.2 Viitesuunnitelma Kielotien kadunvarren pysäköinnistä

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi