



Maankäyttösopimus / VAV Asunnot Oy / Asemakaavan muutos nro 002495 Luhtimäki 1 ja 2 / TeA

VD/7561/10.00.01.05/2022

TeA/AK/HW/JK/MV/JT

Asemakaavan muutoksen nro 002495 tarkoituksena on muuttaa Vantaan Varistossa vuoden 1977 asuntomessujen alueella olevan asuinrakennusten korttelialue ja yhdistetyn liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue, asuinpientalojen korttelialueeksi ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 2 600 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntoina ja vähintään 6 000 k-m² on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Sopimuksessa osapuolina ovat Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy. VAV Asunnot Oy maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 929 360 euroa.

VAV Asunnot Oy on hakenut kaavamutosta Variston (14) kaupunginosassa, osoitteissa Luhtimäki 1 ja 2, sijaitsevan asuinrakennusten korttelialueen (A⁴) ja yhdistetyn liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueen (AL (ALK)) muuttamista asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Luhtimäki 1 korttelissa 14105 sijainneet vuoden 1977 asuntomessujen aikaiset messutalot on purettu huonokuntoisina. Niiden tilalle on tavoitteena rakentaa monimuotoista asumista, jossa sekoittuvat pientalo- ja kerrostalorakentaminen. Luhtimäki 2 korttelissa 14101 nykyisen kerrostalon pysäköintialueelle on tarkoitus rakentaa uusi kerrostalo. Pysäköintipaikat sijoittuisivat korttelin pohjoisosaan nykyisen purettavan liiketilan paikalle.

Sopimusalue koostuu VAV Asunnot Oy:n omistamista kiinteistöistä 92-14-101-1 ja 92-14-105-1. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy sopimusalueen omistajana sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja VAV Asunnot Oy:n osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Vantaan kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy ovat todenneet, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

VAV Asunnot Oy maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 929 360 euroa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan voimaantullessa.

VAV Asunnot Oy luovuttaa Vantaan kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 929 360 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

Asuntotuotannon rahoitus-, hallinta- ja huoneistokoko

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 2 600 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 6 000 k-m² on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Mikäli VAV Asunnot Oy ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon



rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen Vantaan kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Mikäli VAV Asunnot Oy ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

Toimivalta maankäyttösopimuksia päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 24.8.2022 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa VAV Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002495 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa VAV Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002495 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi