



Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B) / Kiinteistö Oy Myyrinhalme / Asemakaavamuutos nro 002317 / AK

VD/4973/10.00.01.05/2018

AK/GK/HV/ET

Asemakaavan rajaukseen tulleiden muutosten vuoksi maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tuodaan uudelleen päätettäväksi. Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen hakemuksesta kaupunki on laatinut Myyrmäen kortteliin 15673 asemakaavamuutosehdotuksen nro 002317.

Kaavamuutoksessa on asuntorakennusoikeutta 33.000 k-m² ja liikerakennusoikeutta 1.310 k-m². KOy Myyrinhalme omistaa korttelista 9.406 m² ja kaupunki 2.168 m². Asuntorakennusoikeudesta KOy Myyrinhalmeen osuus on 26.818 k-m² ja kaupungin 6.182 k-m². Liikerakennusoikeus jakautuu vastaavasti pinta-alojen suhteessa. KOy Myyrinhalme maksaa kaupungille kustannusten korvausta 4.048.372 €, jonka se suorittaa luovuttamalla kaupungille 1.554.544 €:n arvoisen ARA-tontin osan sekä maksamalla rahakorvausta 2.493.828 €. Kaupungin osuus korttelin rakennusoikeuden arvosta on 3.270.235 €. Tämä koostuu LPA-tontin määräosan luovutuksesta KOy Myyrinhalmeelle 1.772.779 €:n kauppahinnalla, jonka lisäksi kaupungin omistukseen jää korttelista 1.497.456 €:n arvoisen ARA-tontin osa. Korttelin pysäköinti on järjestetty pysäköintilaitokseen, josta kaupungin omistukseen tulee 67 yleistä pysäköintipaikkaa.

Korttelin asuntorakennusoikeudesta on toteutettava vähintään 50 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Noin 30 % on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona, josta noin 10 % -yksikköä voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Valtion tukema asuntotuotanto toteutetaan siten, että tehtävien maanluovutusten jälkeen kaupungin omistukseen tulevalle tontille 92-15-673-11 toteutetaan valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeus on 7.000 k-m², joka vastaa noin 20 % korttelin rakennusoikeudesta. Loppuosan (noin 10 %) KOy Myyrinhalme toteuttaa omistukseensa jääville tontille. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojen velvoitteelle on asetettu sopimussakko 200 €/k-m².

KOy Myyrinhalmeen omistuksen jääville tonteille rakennettavien asuinrakennusten asuntojen kokonaismäärästä saa korkeintaan 30 % olla yksiöitä. Tämä ei koske erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita. Poikkeuksena edelliseen sopimuksessa on määriteltä kolme kahden tontin paria, jotka katsotaan yhdeksi kokonaisuudeksi laskettaessa yksiöiden määrää. Yksiöiden velvoitteelle on asetettu sopimussakko 1.000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

Korttelin rakentamiselle on asetettu rakentamisvelvoite ja velvoitteen laiminlyömisestä 200 €/k-m²:n sopimussakko.

Yleiset autopaikat (67 kpl) tullaan sijoittamaan kortteliin rakennettavaan 337 autopaikan pysäköintilaitokseen. Yleisiä autopaikkoja on vastaava määrä kuin kaupungin omistamalla korttelin osalla sijaitsee nykyään. Pysäköintilaitoksen tulevat omistamaan pysäköintilaitoksen käyttäjät määräosuuksin tarvitsemiensa autopaikkojen suhteessa. KOy Myyrinhalme vastaa pysäköintilaitoksen rakentamisesta ja rakennusurakan tilaajana ovat pysäköintilaitoksen omistajat. KOy Myyrinhalme voi antaa pysäköintilaitoksen rakentamisen myös kolmannelle. Kaupunki maksaa yleisistä autopaikoista omakustannusperiaatteen mukaan. Kaupunki vastaa lisäksi omistukseensa jäävän ARA-tontin 92-15-673-11 tarvitsemien autopaikkojen (54 kpl) rakentamiskustannuksista siihen saakka, kunnes kaupunki myy tontin kolmannelle. Tontti on tarkoitus myydä ennen pysäköintilaitoksen rakentamisen alkamista.



Maanluovutuksilla kaupunki saa ARA-tontin 92-15-673-11 (7.000 k-m²) kokonaan omistukseensa. Pysäköintilaitos rakennetaan LPA-tontille 92-15-673-12, joka on ennen maanluovutuksia KOy Myyrinhalmeen ja kaupungin omistuksessa. Luovutusten jälkeen kaupungin omistusosuus LPA-tontista on 121/337 ja KOy Myyrinhalmeen 216/337. Kaupungin osuus koostuu yleisistä autopaikoista (67 kpl) sekä ARA-tontin autopaikoista (54 kpl). Kaupunki tulee myöhemmin myymään ARA-tontin sekä osuuden (54/337) LPA-tontista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (B).
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet ja
- c) valtuuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimiehen allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kiinteistökaupan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 18.6.2018 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (B),
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet, ja
- c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja lopullinen kiinteistökauppa sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavan nähtävilläolon jälkeen asemakaavan rajausta on tarkistettu korttelialueeseen liittyvien katualueiden osalta. Tämä on aiheuttanut pieniä tarkistuksia maankäyttösopimukseen katualueiden luovutuksina kaupungille. Kokonaisuusentokerosala on säilynyt ennallaan ja samoin maankäyttösopimuksen muut ehdot, joten maankäyttösopimuksen yleiset periaatteet ovat säilyneet.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (B),
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet, ja
- c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja lopullinen kiinteistökauppa sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Maankäyttösopimukseen (A) ja kiinteistökaupan esisopimukseen (B) on tehty teknisiä tarkastuksia koskien sopimusten voimaantulo- ja vakuussäännöksiä. Korjatut versiot olivat nähtävillä kokouksessa. Kiinteistöjohtajan esityksestä vaihdettiin pöytäkirjan liite korjattuun versioon (II).

Lisäksi muutettiin kiinteistöjohtajan esityksestä päätösesityksen c-kohta muotoon:

c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus ennen kuin kaupunginhallituksen päätös on saanut lainvoiman, sekä tekemään lopullinen kiinteistökauppa, ja lisäksi tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liite:

- Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B) / Kiinteistö Oy Myyrinhalme / Asemakaavamuutos nro 002317 (II)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi