



Maankäyttösopimus/ A.Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta/ Kiinteistö Oy Myyrinmäki/ Asemakaavan muutos 002364/ AK

VD/8456/10.00.01.05/2018
AK/HW/AVP/AV

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 12.11.2018 § 27 asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyvän maankäyttösopimuksen Kiinteistö Oy Myyrinmäen kanssa. Kaupunginvaltuusto 20.5.2019 § 14 palautti asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun. Palautuksen johdosta kaavaehdotuksen mukaista huoneistojakaumaa on tarkistettu siten, että yksiöitä on 28,6 % ja perheasuntoja (3 h+) 20,8 %. Sopimukseen esitetään nyt tehtäväksi muutos koskien asuntojen huoneistotyyppijakaumaa. Sopimusta on myös päivitetty vastaamaan uuden kaavaehdotuksen mukaista rakennusoikeutta.

Asemakaavan muutos nro. 002364 on käynnistetty Kiinteistö Oy Myyrinmäen hakemuksesta Myyrinmäen kaupunginosassa. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeudeksi tulee tarkastetun kaavamutosehdotuksen mukaan 3 475 k-m². Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 732 945 euroa. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki omistaa asemakaavan muutosalueelle kortteliin 15653 sijoittuvan kiinteistön 92-15-653-1 (sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001319 sopimusalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1. Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002364 sopimusalueen rakennusoikeus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi ja rakennusoikeudeksi tulee 3 475 k-m². Lisäksi sopimusalueelle saa rakentaa liiketiloja 170 k-m².

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002364 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrinmäki ovat neuvotelleet ja sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Myyrinmäen osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Sopimusalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava sen Uomatien puoleiselle sivulle sijoitettava katuvalaisin. Katuvalaisin on voitava sijoittaa Kaupungin määrittelemällä tavalla rakennuksen seinustalla. Yhtiö antaa sopimuksella kaupungille luvan pysyvästi sijoittaa ja kunnossapitää talon seinustalla edellä mainittu katuvalaisin. Valaisimen tarkka sijoitus määräytyy myöhemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavassa on tontin pohjoisreunalle esitetty Uomatien itäisen torin kunnossapitoliikenteen edellyttämä huoltoajoyhteys, entinen Uomapolku. Yhtiö antaa tällä sopimuksella kaupungin kunnossapitokalustolle luvan liikennöidä esteettömästi ajoyhteyden kautta torialueelle siihen saakka, kunnes kaupunki ei sitä enää katso tarvitsevansa mm. torialueen kunnossapidon lakkaamisen vuoksi.

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **732 945 euroa**.



Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyty maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

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 20 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen 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 määräalojen vaihdosta

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrinmäki sopivat seuraavaa:

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Myyrinmäelle kiinteistöstä 92-15-9901-0 noin 236 m²:n suuruisen määräalan. Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa nro 002364 osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK). Määräalaa rasittaa ajorasite.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki luovuttaa kaupungille tilasta 92-15-653-1 noin 27 m² suuruisen määräalan. Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa nro 002364 osoitettu katualueeksi.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa vaihdosta välirahaa 12 540 euroa.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B1.

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002364, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.02.2020 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) poistetaan kaupunginhallituksen päätös 12.11.2018 § 27
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinmäen kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta



- c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavan muutos nro 002364 on tullut voimaan
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: vaihdettavat määräalat

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi