



Myyrmäen korttelien 15403, 15406 ja 15422 ja eräiden yleisten alueiden toteutussopimus / HP

VD/8515/10.00.02.00/2014

HP/HW/GK

Esitetään Myyrmäessä keskustan toteutussopimuksen hyväksymistä.

Myyrmäen keskustan asemakaavan muutos 001925 hyväksyttiin 28.8.2017, ja se tuli voimaan 18.10.2017. Kaava-alueen rakentamattomat tontit omistaa Vantaan kaupunki. Kaupunki on varannut asemakaavan mukaiset tontit Myyrmäen keskustan kilpailussa voittaneille sekä yhden tontin Asoasunnot Uusimaa Oy:lle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 2.6.2020 myydä Asoasunnot Uusimaa Oy:lle korttelin 15403 tontin 3, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle korttelin 15403 tontin 1 (§ 20), Lumo Kodit Oy:lle korttelin 15403 tontit 6 ja 7. Samalla kaupunkisuunnittelulautakunta päätti luovuttaa tonttien ostajille määräosuus korttelissa 15403 sijaitsevaan AH-tonttiin. Korttelin 15403 kaikista tonteista on tehty myynti- tai luovutus päätökset.

Kortteleiden 15406 ja 15422 tontit on varattu Rakennusosakeyhtiö Hartelalle. Tonttivaraukset ovat voimassa 31.12.2020 – 31.12.2022 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti tehdä lopulliset tontin kaupat ja määräosan luovutukset, kun Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutussopimus on allekirjoitettu.

Toimijoiden kanssa on sovittava useista käytännön asioista, koska pysäköintipaikat on tarkoitus rakentaa asemakaavan mukaisesti osin katu- ja torialueiden alle. Toteutussopimus koskee myös toimijoiden keskinäisiä asioita kuten rakentamisjärjestystä ja hallinnointia.

Asemakaavan pysäköintiratkaisu perustui maanlaiseen pysäköintilaitokseen kortteleiden alla ja myös Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun katualueiden sekä Ruukkutorin ja Paalutorin torialueiden alla. Toimijoiden kanssa on sovittu, että toimijat vastaavat rakentamisesta katu- ja torialueella pysäköintilaitoksen kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpintaan asti. Kaupunki vastaa tästä ylöspäin katujen ja torien edellyttämistä rakenteista ja maakerroksista.

Lisäksi on sovittu kadunrakennustöiden vaiheistuksesta, urakkatöiden yhteisestä kilpailuttamisesta, rakennusaikaisista järjestelyistä sekä ylläpito- ja kunnossapitovastuista. Kaupunki vastaa yhtenäisen katutilan rakentamisesta ja ylläpidosta vain omistamansa katu- ja torialueen osalta. Katu- ja torialueen ja rakennusten välisestä tontinosasta vastaavat tontinomistajat, vaikka pintamateriaaleilla luodaankin yhtenäinen katutila asemakaavamääräysten mukaisesti.

Kaupunki perisi katu- ja torialueen käytöstä vuokraa 500 €/kk, joka sidottaisiin elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika olisi 40 vuotta. Maanlaisen alueen koko katu- ja torialueiden alla on noin 2000 m². Katu- ja torialueen käyttämisestä on tarkoitus tehdä erillinen maanvuokrasopimus, mutta toteutussopimuksessa sovittaisiin näistä maanvuokrauksen periaatteista.

Asemakaavamääräysten mukaan opiskelija-asuntojen ja liiketilojen autopaikat saa sijoittaa Ruukkuparkkiin kortteliin 15421. Ne on tarkoitus järjestää rasitesopimuksilla.



Asemakaava-aluetta koskien tehdään vielä yhteisjärjestelysopimus viranhaltijapäätöksenä hallintosäännön mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Toisaalta tekninen lautakunta päättää katusuunnitelmista ja katualueiden töistä. Koska hallintosääntö on toteutussopimuksen osalta epäselvä, on katsottu, että on parempi saattaa toteutussopimus kummankin lautakunnan hyväksyttäväksi.

Tekninen lautakunta 12.8.2020 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Myyrmäen korttelien 15403, 15406 ja 15422 ja eräiden yleisten alueiden toteutussopimus.
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että teknisen lautakunnan jäsen Susanna Bruun poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Myyrmäen keskustan toteutussopimus, luonnos 20.6.2020

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi