



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

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

Kiinteistö Oy Myyrinmäen hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro. 002364 Myyrinmäen kaupunginosassa. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeudeksi tulee 3 300 k-m². Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 680 820 euroa. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki on hakenut asemakaavan muutosta Myyrinmäen kaupunginosassa, korttelissa 15653. Kiinteistö Oy Myyrinmäki omistaa asemakaavan muutosalueelle 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 3 300 k-m². Lisäksi sopimusalueelle saa rakentaa liiketiloja 190 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 kunnossapitoliiikenteen edellyttämä huoltoajoyhteys, entinen Uomapolku. Yhtiö antaa tällä sopimuksella kaupungin kunnossapitokalustolle luvan liikennöidä esteettömästi ajoyhteyden kautta torialueelle siihen saakka, kunnes kaupunki ei sitä enää katso tarvitsevänsä mm. torialueen kunnossapidon lakkaamisen vuoksi.

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskunta-rakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **680 820 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyttäväksi 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 korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta **sopimussakkoa** 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden 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 asuinkerrostalojen 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 5.11.2018 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinmäen kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavan muutos nro 002364 on tullut voimaan
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 12.11.2018 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinmäen kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavan muutos nro 002364 on tullut voimaan
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

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

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 0400 417436, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi