



Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Myyrinmäki / Asemakaavan muutos nro 002504 Kuohukuja

VD/1559/10.00.01.05/2023

TeA/AK/TH/AVP/MV/JT

Asemakaavan muutoksella nro 002504 Kuohukujan ostoskeskuksesta suojellaan 118 k-m² ja nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa tulee asumiselle 3 175 k-m² ja liiketiloiksi 58 k-m². Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintihalliin, osin maan tasoon viereiselle LPA-tontille. Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrinmäki sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtymien osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 645 915 euroa. Esisopimuksella määräälojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki omistaa asemakaavan muutosalueelle sijoittuvan kiinteistön 92-15-653-1. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki on hakenut asemakaavan muutosta kerrostalon rakentamiselle 29.9.2017 ja uudelleen alustavan luonnoksen pohjalta 21.3.2022. Myyrmäen kaupunginosassa, korttelissa 15653. Helsingin hallinto-oikeuden 27.8.2021 päätöksen perusteella kaavan selvitykset ovat riittävät ja ostoskeskus on säilytettävä ainakin osittain. Kerrostalohanke voitaisiin siten toteuttaa suunnitellulle paikalle ostoskeskuksen itäosa säilyttäen.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002504 Kuohukujan ostoskeskuksesta suojellaan 118 k-m² ja nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa tulee asumiselle 3 175 k-m² ja liiketiloiksi 58 k-m². Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintihalliin, osin maan tasoon viereiselle LPA-tontille.

Asemakaavan muutokseen nro 002504 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrinmäki ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy:n osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusaluetta koskeva aiempi, 28.2.2018 allekirjoitettu, maankäyttösopimus on rauennut, koska Helsingin hallinto-oikeus kumosi sopimukseen liittyneen asemakaavamuutoksen (Kuohukuja 1-3, 002364).

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Kiinteistö Oy Myyrinmäen omistamasta kiinteistöstä 92-15-653-1, joka on merkitty karttaliitteeseen A1. Kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrinmäki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain



(132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtymien osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Kiinteistö Oy Myyrinmäen on sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta. Katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Kiinteistö Oy neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen kaupungin kadut- ja puistot - palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **645 915 euroa**.

Kiinteistö Oy Myyrinmäen osakkaana oleva Vantaan Seurakuntayhtymä luovuttaa kaupungille korvauksen suorittamisen vakuudeksi **645 915 euron** suuruisen kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto sekä huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m²**.

Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **50 000 euroa/asunto** sallittujen yksiöiden määränylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

Rakentamisen energiatehokkuus

Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi.



Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen **50 euroa/k-m²**.

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

Kiinteistö Oy Myyrinmäki luovuttaa kaupungille noin 27 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta tilasta, kiinteistötunnus 92-15-653-1. Vaihdon kohde on katualuetta.

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Myyrinmäelle noin 236 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-15-9901-0. Vaihdon kohteen asemakaavamerkintä on asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Määräalaa rasittaa ajorasite. Vaihdon kohteet on merkitty karttaliitteeseen B1.

Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002504 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 22.3.2023 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinmäki kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B: Esisopimus määräalojen vaihdosta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002504 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.4.2023 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinmäki kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B: Esisopimus määräalojen vaihdosta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002504 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,



- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknislouhteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue
- liite B1: Vaihdeettavat määräalat

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)