



Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Myyrmanni / Asemakaavan muutos nro 002473 / AK

VD/3711/10.00.01.05/2022

AK/HW/JK/MV

Asemakaavan muutoksen nro 002473 tarkoituksena on muuttaa Kauppakeskus Myyrmannin nykyinen liikerakennusten korttelialue liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä kasvattaa rakennusoikeutta 2300 k-m². Rakennuksen ullakkokerros muutetaan kerrokseksi, jossa sijaitsee pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka asemakaavamuutoksessa luetaan rakennusoikeuteen kuuluvaksi. Sopimuksessa osapuolina ovat Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrmanni. Maanomistaja maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 368 000 euroa.

Kiinteistö Oy Myyrmanni on hakenut kaavamuutosta, jolla halutaan lisätä Myyrmäen (15.) kaupunginosassa, osoitteessa Iskoskuja 3 sijaitsevan Kauppakeskus Myyrmannin rakennusoikeutta liitetilan sisälle noin 2300 k-m². Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus on 42 400 k-m² ja toteutunut kerrosala 42 566 k-m² (lisäys poikkeusluvalla), rakennusoikeuden lisäyksen jälkeen rakennusoikeudeksi tulisi 44 700 k-m². Asemakaavan muutoksella nro 002473 mahdollistetaan nykyisen liikerakennusten korttelialueen (K) muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Rakennuksen ullakkokerros muutetaan kerrokseksi, jolloin kerroslukua osoittava kaavamerkintä 3 (III) muutetaan 4:ksi (IV). Ullakkokerroksessa sijaitsee pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka asemakaavamuutoksen jälkeen luetaan rakennusoikeuteen kuuluvaksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä Iskoskujan puoleinen sisäänkäynti poistetaan ja rakennetaan liiketilaksi. Kyseisen sisäänkäynnin käyttö on asiakasmääriltään vähäistä, eikä sille ole saavutettavuuden vuoksi tarvetta. Vastaavasti pohjakerroksen sisäänkäyntiä sekä saavutettavuutta Punamultatorin suunnasta rakennuksen pohjakerroksessa laajennetaan.

Sopimusalue koostuu Kiinteistö Oy Myyrmannin omistamasta kiinteistöstä 92-15-409-3. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrmanni sopimusalueen omistajana sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrmanni ovat todenneet, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Kiinteistö Oy Myyrmanni maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena 368 000 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan voimaantullessa.

Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Kiinteistö Oy Myyrmanni luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksen suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

Toimivalta maankäyttösopimuksia päätettäessä



Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 24.8.2022 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrmannin kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002473 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi