



**Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus
määräalojen vaihdosta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-2-
230 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288 / AK**

VD/3703/10.00.01.05/2019

AK/MV/AVP/JK

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-404-2-230 osoitetaan uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 4031 kerrosneliömetriä. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 706 200 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalojen vaihdosta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kiinteistöllä 92-404-2-230 on voimassa 15.2.1959 vahvistettu Korson rakennuskaava. Alue on ollut rakennuskiellossa asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. Asemakaavamuutoksen 002288 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-404-2-230 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, tehokkuus 0.25, rakennusoikeus yhteensä 2828 k-m²), asuinrakennusten korttelialueeksi (A, tehokkuus e=0.30, rakennusoikeus yhteensä 1203 k-m²), luonnonsuojelualueeksi (SL) sekä kaduksi. Asemakaavamuutos 002288 ei ulotu kiinteistön 92-404-2-230 palstaan, joka sijaitsee Lehmustontien itäpuolella. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön 92-404-2-230 omistaja luovuttaa asemakaavamuutoksen mukaisen A-korttelialueen sekä asemakaavamuutoksen ulkopuolisen Lehmustontien itäpuolen palstan kaupungille osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta. Maanomistaja luovuttaa asemakaavan 002288 mukaisen luonnonsuojelualueen ja katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1 ja luovutettavat määräalat liitteissä B1, B2 ja C1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-2-230 Lehmusto II omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288:n mukaisesti edellyttää Kiurunkierron, Vilho Reiman polun ja Lehmustonpolun sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja maanomistajan esitettyä kaupungille kirjallisen rakentamispyyntöä, kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.
- Kiinteistön 92-404-2-230 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 706 200 euroa, joka muodostuu luovutettavista määräaloista (ks. B. Esisopimus määräalojen vaihdosta) arvoltaan 607 800 euroa, sekä 98 400 euron rahallisesta korvauksesta.



- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten rahallinen korvaus (98 400 €) erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Kiinteistövarallisuudella suoritettava osa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (607 800 €) kuitataan maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalojen vaihdossa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-404-2-230 omistaja luovuttaa kaupungille 98 400 euron suuruisen pankkitakauksen.

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen 002288 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Maanomistaja luovuttaa kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaavamuutoksen mukaisen A-korttelialueen määräalan 4 010 m² kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan 481 200 euroa. Edelleen maanomistaja luovuttaa kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaava-alueen ulkopuolella Lehmustontien itäpuolen noin 29 605 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan 126 600 euroa. Em. määräalat muodostavat kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (607 800 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohteet on osoitettu liitteessä B1.
- Kaupunki luovuttaa omistamastaan kiinteistöstä 92-404-2-229 maanomistajalle 9 m² suuruisen alueen, joka on kaavamuutoksen mukaista AO-korttelialueen osaa, arvoltaan 900 euroa. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B2.
- Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-404-2-230 noin 3728 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavamuutoksessa osoitettu luonnonsuojelualueeksi ja katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos 002288 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-2-230 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
- c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:



Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta esisopimuksen B mukaisista Maanomistajan luovuttamista määräaloista
- Liite B2: kartta esisopimuksen B mukaisesta Kaupungin luovuttamasta määräalasta
- Liite C1: kartta esisopimuksen C mukaisesta luovutettavasta määräalasta
- henkilötiedot

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi