



Maankäyttösopimus / Yksityishenkilö / Kiinteistö 92-415-3-1039 Rönnpöytä / Asemakaava 741600 Rosenlund / AK

VD/2944/10.00.01.05/2021

AK/MV/AVP/JK

Rosenlundin asemakaavassa 741600 yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-415-3-1039 Rönnpöytä osoitetaan uutta rakennusoikeutta erillispientalojen korttelialueelle (AO) 761 kerrosneliömetriä. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 41 085 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksena. Esisopimuksilla määrätään kaupasta ja määrätään luovutuksesta varmistetaan viheralueiden ja katualueiden luovutus kaupungille.

Rosenlundin alueelle Hiekkaharjun golfkentän pohjoispuolelle asemakaavoitetaan pientalotontteja. Kyseessä on ensimmäinen asemakaava. Alueen asukkaat ovat jättäneet useita kaavoituspyyntöjä. Rosenlundin asemakaava tarvitaan, jotta alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin sekä yleiskaavan tavoitteet toteutuisivat alueen täydennysrakentamisesta pientaloalueeksi maisemallisesti arvokas peltoalue huomioiden. Maat ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa.

Kiinteistöllä 92-415-3-1039 ei ole asemakaavaa. Yleiskaavassa kiinteistö on pientaloaluetta (A4) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Kiinteistöllä on 90 k-m² suuruinen asuinrakennus ja purettava varistorakennus. Asemakaavan 741600 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-415-3-1039 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, tehokkuus 0.20, rakennusoikeus yhteensä 761 k-m²), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kaduksi. Maanomistaja luovuttaa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetut maat osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta. Maanomistaja luovuttaa asemakaavan 741600 mukaiset katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1, luovutettava lähivirkistysalue liitteessä B1 ja luovutettava katualue liitteessä C1.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti pientaloja kaavoitettaessa maankäyttösopimuksessa peritään sopimuskorvausta uuden asuntorakennusoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavaan 741600 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-415-3-1039 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 asemakaavan mukainen käyttö edellyttää vesihuollon ja Rosenlundintien, Rosenlundinpolun, Kormutien ja Kormukujan katualueiden rakentamista. Kaupunki toteuttaa Rosenlundintien, Rosenlundinpolun, Kormutien ja Kormukujan katualueiden rakentamisen liikennöitävään kuntoon sekä yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa asemakaavan vesihuollon rakentamisen. Asemakaavan tultua voimaan, kaupunki rakentaa edellä mainitut rakenteet 20 kk kuluessa Asemakaavan voimaantuloa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.
- Kiinteistön 92-415-3-1039 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 41 085 euroa, joka muodostuu 23 601 euron rahallisesta korvauksesta sekä luovutettavasta VL-alueesta arvoltaan 17 484 euroa.



- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten rahallinen korvaus (23 601 €) erääntyy maksettavaksi kaupungille yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto). Kiinteistövarallisuudella suoritettava osa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (17 484 €) kuitataan maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalan kaupassa.
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-415-3-1039 omistaja luovuttaa kaupungille 41 085 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2023 mennessä.

B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan kaupasta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavan 741600 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli lähivirkistysalueiden (VL) ja katualueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Kiinteistön 92-415-3-1039 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 8742 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa 741600 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). 8742 m² suuruinen VL-alue muodostaa maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (17 484 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Kiinteistön 92-415-3-1039 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 175 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava 741600 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 40 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-415-3-1039 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 741600 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaava nro 741600 on tullut voimaan.
- c) Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta ostettavasta määräalasta
- Liite C1: kartta luovutettavasta määräalasta
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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