



Maankäyttösopimus / Yksityishenkilö / Kiinteistö 92-415-4-893 Kormtrakt / Asemakaava 741600 Rosenlund / AK

VD/2946/10.00.01.05/2021

AK/MV/AVP/JK

Rosenlundin asemakaavassa 741600 yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-415-4-893 Kormtrakt osoitetaan uutta rakennusoikeutta erillispientalojen korttelialueelle (AO) 527 kerrosneliömetriä. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 6750 euroa, joka suoritetaan kokonaan kiinteistöomaisuuden luovutuksena. Esisopimuksilla määrään kaupasta ja määräälojen vaihdosta varmistetaan viheralueiden ja katualueiden luovutus kaupungille sekä AO-korttelialueen osan luovutus maanomistajalle.

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 92-415-4-893 ei ole asemakaavaa. Yleiskaavassa kiinteistö on maatalousaluetta (MT), lähivirkistysaluetta (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Kiinteistöllä ei ole rakennuksia. Asemakaavan 741600 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-415-4-893 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, tehokkuus 0.20, rakennusoikeus yhteensä 527 k-m²), lähivirkistysalueeksi (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja kaduksi. Maanomistaja luovuttaa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetut maat osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta. Maanomistaja luovuttaa asemakaavan 741600 mukaiset katualueet kaupungille vastikkeetta. Kaupunki luovuttaa noin 212 m² suuruisen määrään asemakaavan mukaista AO-korttelialuetta kiinteistöstä 92-415-4-795. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1, luovutettava katualue liitteessä B1 ja vaihdettavat VL-alue ja AO-korttelialueen osa 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 92-415-4-893 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 92-415-4-893 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 6750 euroa, joka suoritetaan kiinteistöomaisuuden luovutuksena (luovutettava VL-alue arvoltaan 33 758 euroa).



- Kiinteistövarallisuudella suoritettava yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan maankäyttösopimuksessa olevan C. esisopimuksen mukaisessa määräalojen vaihdossa.
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-415-4-893 omistaja luovuttaa kaupungille 6750 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2023 mennessä.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalojen vaihdosta

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta ja esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan asemakaavan 741600 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden ja lähivirkistysalueiden (VL) luovutus kaupungille ja AO-korttelialueen osan luovutus maanomistajalle. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Kiinteistön 92-415-4-893 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 1055 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 16 879 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-415-4-893. Määräala on asemakaavassa 741600 lähivirkistysaluetta (VL). Määräalan luovutushinta on 33 758 euroa (2 €/m²).
- Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle noin 212 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-415-4-795. Määräala on asemakaavassa 741600 erillispientalojen korttelialuetta (AO). Kaupungin luovuttaman määräalan hinta on 21 000 euroa (42 k-m² x 500 €/k-m²).
- Vaihdon kohteet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen C1.
- Kaupunki maksaa Maanomistajalle välirahaa 12 758 euroa. Tästä välirahasta 6 750 euroa kuitataan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista, jotka Maanomistaja on osapuolten välillä allekirjoitettavan maankäyttösopimuksen mukaisesti velvollinen maksamaan kaupungille. Lopun 6 008 euroa Kaupunki maksaa Maanomistajalle rahana. Tämä 6 008 euron väliraha maksetaan vaihtokirjan allekirjoittamisen jälkeen Maanomistajan ilmoittamalle tilille.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-415-4-893 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalojen vaihdosta, 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. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalojen vaihdosta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta
- Liite C1: kartta vaihdettavista määräaloista
- 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