



Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta / Asemakaava nro 403500

VD/7803/10.00.01.05/2017

HP/AK/HW/AVP/MVä/ET/LL

KL ja CG hakemuksesta on käynnistetty asemakaava nro 403500 heidän omistamalleen kiinteistölle 92-426-6-3. Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki, KL ja CG ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

KL ja CG ovat hakeneet asemakaavan laatimista omistamalleen kiinteistölle 92-426-6-3 Ylästön kaupunginosassa. Asemakaavalla nro 403500 ja tonttijaolla sopimusalueelle tulee erillispientalojen korttelialuetta (AO) yhteensä 1590 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavaan nro 403500 liittyen KL, CG ja Vantaan kaupunki ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista mm. seuraavaa:

Sopimusalueen asemakaavan nro 403500 mukainen käyttöönotto edellyttää Lohestajantien sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa Lohestajantien ja vesihuollon runkolinjojen rakentamisen seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa: Asemakaavojen nro 402100, 402500 ja 403500 tultua voimaan ja maanomistajien esitettyä kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, pyrkii kaupunki rakentamaan katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta 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.

Sopimusalueen asuinkortteleiden suunnittelussa on huomioitava Lohestajantien tuleva korkeusasema. Maanomistajat antavat luvan sijoittaa Lohestajantien katurakenteiden luiskia asuinkortteleiden puolelle. Kaupunki antaa maanomistajille vastavuoroisen luvan luiskata asuinkortteleiden maanpintaa katualueen puolelle siten, että lopullinen painanne muodostuu katusuunnitelmassa esitettyyn kohtaan.

Puistoalueiden rakentaminen toteutetaan myöhemmin Kaupungin toimesta ja kustannuksella. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen asuinkortteleiden rakentuminen.

Mikäli kaupunki katsoo aiheelliseksi nimetä erillisen koordinaattorin asemakaavojen nro. 402100, 402500 ja 403500 toteuttamisen sujuvoittamiseksi, sitoutuu maanomistaja noudattamaan koordinaattorin laatimia ohjeistuksia suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiseksi sekä osallistumaan yhteistyöhön tarkempien työmaasuunnitelmien laadinnassa. Koordinaattorin hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa kaupunki. Kunnallistekniikan rakentamisen aikana urakka-alueella ei lähtökohtaisesti sallita kauttakulkua kaava-alueen korttelialueiden työmaaliikenteelle. Osapuolet kuitenkin tarvittaessa neuvottelevat esim. em. koordinaattorin välityksellä keinoista, joilla maanomistajan tonttien kysynnän mukainen rakentaminen pyrittäisiin mahdollistamaan jo kunnallistekniikan urakan aikana.



KL ja CG maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **436 000 €**.

KL ja CG luovuttavat Kaupungille 32 198 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo 32 198 euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisessa määräalan kaupassa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 403 802 euroa erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavan nro 403500 tultua voimaan.

Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli yleisten alueiden luovutus kaupungille. Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 403500, on tullut voimaan. Esisopimuksella Vantaan kaupunki, KL ja CG sopivat seuraavaa:

KL ja CG luovuttavat Vantaan kaupungille n. 17189 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-426-6-3. Määräalasta on asemakaavamuutoksessa nro 403500 puistoaluetta (VL) 16 099 m² ja Lohestajantie -nimistä katualuetta 1090 m². Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on 32 198 €, jolla määrällä kaupunki kuittaa maankäyttösopimuksen mukaista kunnallistekniikan rakentamiskorvausta saaduksi. Puistoalueen 16 099 m² kauppahinta on 2 €/m² ja katualue 1090 m² luovutetaan vastikkeetta.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.9.2017 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa KL ja CG kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava nro 403500 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan teknislouhteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 11.9.2017 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa KL ja CG kanssa liitteenä oleva Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava nro 403500 on tullut voimaan,



- c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta
- Sopimuksen liite B1, kartta kaupan kohteesta

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh 050 3122048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi