



Maankäyttösopimukseen perustuvan lopullisen vaihtokirjan korjaus / Asemakaavan muutos nro 002261 / Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät

VD/4443/10.00.01.05/2017

HP/AVP/HPi/LL

Vantaan kaupunginhallitus on kokouksessaan 22.5.2017 § 66 päättänyt tehdä ja allekirjoittaa Helsingin seurakuntayhtymän ja Vantaan seurakuntayhtymän kanssa maankäyttösopimuksen, johon sisältyy kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalojen vaihdosta ja esisopimus määräalan luovutuksesta. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 12.3.2018. Esisopimukseen perustuva lopullinen määräalojen vaihtokirja on allekirjoitettu 26.10.2018. Seurakuntayhtymät ovat vaihdon tekemisen jälkeen ilmoittaneet haluavansa järjestellä omistussuhteet vaihtokirjasta poiketen siten, että Vantaan seurakuntayhtymä omistaisi 64,11 % ja Helsingin seurakuntayhtymä 35,89 % luovutetuista alueista. Vantaan kaupunki allekirjoittaa seurakuntayhtymien kanssa vaihtokirjan korjauksen, jossa omistussuhteet kirjataan seurakuntayhtymien tahtotilan mukaisesti.

Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä ovat hakeneet asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002261 alueelle, joka koostuu kortteleista 60070-60074, 60082, sekä osa kortteleista 60005 ja 60007. Lisäksi kaavamuuotosalue käsittää katu- ja puistoalueita. Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Tikkurilasta, Hiekkaharjun kaupunginosassa. Asemakaavamuutosalue on Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti liitteessä A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 600 500 sopimusalue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH) ja asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 11 693 km².

Asemakaavan muutoksella nro 002261 alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 22 702 k-m², josta seurakuntayhtymien omistamalle sopimusalueelle osoitetaan asuinrakentamista yhteensä 15 684 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002261 liittyen Vantaan kaupunki sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät sopivat **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista seuraavaa:

Sopimusalueelle on pääosin rakennettu kadut, mutta Parsatien katualuetta levennetään, jotta väylälle mahtuu jalankulku- ja pyörätie kadun molemmille puolille. Lisäksi kadun varteen sijoitetaan pysäköintitaskuja. Asemakaavamuutoksessa Parsatien katualuetta jatketaan.

Kaupunki laatii katualueille asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman. Kaupunki rakentaa kadut 18 kk kuluessa seurakuntayhtymien kirjallisesta pyynnöstä, kuitenkin aikaisintaan asemakaavamuutoksen voimaantuloa seuraavasta huhtikuusta laskien.

Asemakaavassa 002161 on esitetty nykyisen Kulleropuiston alueelle korttelin pysäköintialue (LPA). Kulleropuistoon on läjitetty läheisten asemakaava-alueiden kaduilta peräisin olevaa maa-ainesta. Läjitetty maa-aines tulee poistaa ennen kuin pysäköintialuetta voidaan rakentaa. Alue on Kaupungin omistuksessa, mutta määräosa pysäköintialueesta tullaan myymään seurakunnille. Kaupunki poistaa



läjitetyn maa-aineksen 18 kk:n kuluessa asemakaavamuutoksen 002261 voimaantuloa seuraavasta toukokuusta laskien. Kulleropuiston/LPA -alueen tasaus palautetaan alkuperäisen mukaiseksi.

Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **512 454 euroa** asemakaavan nro 002261 tultua voimaan.

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja seurakuntayhtymät sopivat seuraavaa:

Seurakuntayhtymät luovuttavat Kaupungille n. 31777 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-407-13-7. Määräala on asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista AK -, AO-, LP ja VL- aluetta.

Kaupunki luovuttaa seurakuntayhtymille n. 82 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-5-729, n. 3656 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-407-13-7-M531, ja määräosan 1601/2218 n. 4435 m²:n suuruisesta määräalan 92-407-13-7-M531 määräalasta. Määräalat ovat asemakaavan muutoksen nro 002260 mukaista A- ja AK sekä LPA -aluetta.

Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteisiin B1 ja B2.

Seurakuntayhtymien luovuttamien määräalojen arvo on 772 252 euroa ja kaupungin luovuttamien määräalojen arvo on 2 321 501 euroa.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta seurakuntayhtymät luovuttavat noin 1005 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylän tilasta 92-407-13-7. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002261 osoitettu puisto- (VL) ja katualueeksi. Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen C1.

Lopullisen vaihtokirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002261 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 17

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Helsingin seurakuntayhtymän ja Vantaan seurakuntayhtymän kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimusmääräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002261 on tullut voimaan
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen vaihto- ja luovutuskirjaan tekniluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjäviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.5.2017 § 66**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Helsingin seurakuntayhtymän ja Vantaan seurakuntayhtymän kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimusmääräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002261 on tullut voimaan, ja
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen vaihto- ja luovutuskirjaan teknislouhteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Maankäyttösopimus allekirjoitettiin 12.3.2018. Esisopimukseen perustuva lopullinen määräalojen vaihtokirja allekirjoitettiin 26.10.2018. Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät ovat vaihdon tekemisen jälkeen ilmoittaneet haluavansa järjestellä omistussuhteet vaihtokirjasta poiketen siten, että Vantaan seurakuntayhtymä omistaisi 64,11 % ja Helsingin seurakuntayhtymä 35,89 % luovutetuista alueista. Allekirjoitetussa vaihtokirjassa seurakuntayhtymien omistusosuuksiksi on kirjattu 50 %.

Vantaan kaupunki allekirjoittaa seurakuntayhtymien kanssa vaihtokirjan korjauksen, jossa omistussuhteet kirjataan seurakuntayhtymien tahtotilan mukaisesti. Vaihtokirjan muut ehdot pysyvät ennallaan.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 17**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että kaupunki tekee ja allekirjoittaa seurakuntayhtymien kanssa vaihtokirjan korjauksen, jossa omistussuhteet kirjataan seurakuntayhtymien tahtotilan mukaisesti. Vantaan seurakuntayhtymän omistusosuudeksi kirjataan 64,11 % ja Helsingin seurakuntayhtymän omistusosuudeksi 35,89 %. Vaihtokirjan muut ehdot pysyvät ennallaan.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Markku Weckman poistui kokoushuoneesta osallisuusjääviyden vuoksi tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- 12.3.2018 allekirjoitettu Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- 26.10.2018 allekirjoitettu lopullinen vaihtokirja

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi