



Maankäyttösopimuksen muutos / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288

VD/3702/10.00.01.05/2019

HP/AK/MV/AVP/JK/LL

Asemakaavan muutoksen 002288 ehdotuksen nähtävilläolon 26.6.–26.8.2019 jälkeen kaavaehdotukseen on tehty muutos kiinteistön 92-404-6-205 osalta. Kiinteistön rakennusoikeus on uudessa ehdotuksessa 916 k-m² aiemman 815 k-m² sijasta, minkä vuoksi yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta peritään maanomistajalta 83 200 €. Asemakaavaehdotukseen tehtyjen muutosten vuoksi esitetään hyväksyttäväksi muutettu maankäyttösopimus.

Kiinteistöllä 92-404-6-205 on voimassa 15.2.1959 vahvistettu Korson rakennuskaava. Alue on ollut rakennuskiellossa asemakaavan laatimiseksi. Asemakaavamuutoksen 002288 kaavaehdotuksessa kiinteistöstä 92-404-6-205 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) 3260 m² suuruinen alue (rakennusoikeus 815 k-m² tehokkuudella e=0.25), lähivirkistysalueeksi (VL) 6791 m² suuruinen alue ja kaduksi 7425 m² suuruinen alue. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa lähivirkistysalueen (VL) kaupungille osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta sekä asemakaavan mukaiset katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-6-205 Vierumäki 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 mukaisesti edellyttää Kiurunkierron sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja maanomistajan esitettyä kaupungille kirjallisen rakentamispyyntön, 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 92-404-6-205 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 63 000 euroa, joka muodostuu 49 418 euron rahallisesta korvauksesta sekä luovutettavasta VL-alueesta arvoltaan 13 582 euroa.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten rahallinen korvaus (49 418 €) erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Kiinteistövarallisuudella suoritettava osa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (13 582 €) kuitataan maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalan kaupassa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille 49 418 euron suuruisen pankkitakauksen.



B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

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

- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 6791 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavamuutoksessa 002288 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). 6791 m² suuruisen VL-alue muodostaa maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (13 582 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 7425 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu 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 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta 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. sopimuksiin tekniselähteitä tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 16

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta 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:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta 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, ja
- c) valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kiinteistön 92-404-6-205 omistajan kanssa tehtävän maankäyttösopimuksen päätöksellään 17.6.2019 § 24. Nähtävilläolon 26.6.-26.8.2019 jälkeen asemakaavaehdotukseen tehty muutos koskee Kotkakuja 2-4 kohdalla olevien rakennuspaikkojen levenemistä nykyiselle Kotkakujan katualueelle kiinteistöllä 92-404-6-205. Muutostyö on esitetty liitekartassa 1. Koska muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, on kuultu erikseen, ei kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen ole tarpeen.

Kaupunginhallituksen 17.6.2019 § 24 hyväksymän maankäyttösopimuksen muutokset koskevat seuraavia kohtia:

- Kiinteistölle 92-404-6-205 osoitetaan uutta rakennusoikeutta 916 k-m² (aiemmin 815 k-m²) ja maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 83 200 € (aiemmin 63 000 €).
- Maanomistaja asettaa vakuuden suuruudeltaan 69 612 € (aiemmin 49 418 €).
- Maanomistaja luovuttaa kaupungille vastikkeetta noin 7015 m² (aiemmin 7425 m²) suuruisen katualueeksi osoitetun määräalan.
- Luovutettavan viheralueen pinta-alaan on tehty tekninen korjaus 3 m².

Muilla osin kaupunginhallituksen 17.6.2019 § 24 hyväksymän maankäyttösopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.



Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
- Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Kiinteistöjohtajan esityksestä muutettiin teknisenä korjauksena päätösesityksen kohdat d-f kohdiksi a-c.

Päätös:

Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

- Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
- Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Kaupunginhallitus 7.10.2019 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
- valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- Liite 1: Kiinteistöä 92-404-6-205 koskeva asemakaavaehdotuksen muutos
- Muutettu maankäyttösopimusluonnos
- Liitekartta A1: muutettu sopimusalue
- Liitekartta B1: muutettu esisopimus
- Liitekartta C1: muutettu esisopimus
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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