



Maankäyttösopimuksen muutos / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Yksityinen maanomistaja / Asemakaavamuutos 002206

VD/9612/10.00.01.05/2018

HP/AK /AVP/JK/MV/LL

Esitetään jatkettavaksi kiinteistön 92-401-4-44 Koivumäki omistajan kanssa 13.5.2019 allekirjoitettua maankäyttösopimusta kahdella vuodella 31.12.2021 asti, koska nykyisen maankäyttösopimuksen voimassaolo päättyy 31.12.2019. Muuten maankäyttösopimuksen ehdot säilyvät ennallaan.

Vantaan kaupungin ja yksityisen maanomistajan hakemassa asemakaavan muutoksessa 002206 osoitetaan senioriasumista ja pientalorakentamista Pohjois-Nikinmäkeen. Asemakaavamuutoksella yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle osoitetaan uutta rakennusoikeutta senioriasumiselle 1763 kerrosneliömetriä kaavamerkinnällä YSAA. Yksityinen maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 214 710 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavamuutoksella 002206 mahdollistetaan muun ohella Harrikujan päiväkodin eteläpuolelle senioriasumista. Alueelle osoitetaan 2700 k-m² uutta rakennusoikeutta asemakaavamerkinnällä YSAA (sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue). Uudesta YSAA-rakennusoikeudesta 1763 k-m² kohdistuu yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-401-4-44 Koivumäki ja loput 937 k-m² kohdistuvat Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Kiinteistö 92-401-4-44 Koivumäki on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katu- ja lähivirkistysalueiksi eikä sillä ole lainkaan rakennusoikeutta. Asemakaavamuutoksen 002206 kaavaehdotuksessa kiinteistöstä 92-401-4-44 on osoitettu YSAA-korttelialueeksi 4259 m² suuruinen alue (rakennusoikeus 1763 k-m²) ja lähivirkistysalueeksi (VL) 164 m² suuruinen alue. Asemakaavamuutos 002206 ei ulotu Harrikujan katualueelle. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön 92-401-4-44 omistaja luovuttaa asemakaavamuutoksen 002206 mukaisen lähivirkistysalueen ja voimassaolevan asemakaavan 860800 mukaisen Harrikujan katualueen kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen 002206 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-401-4-44 Koivumäki omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yksityisen maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.
- Kiinteistön 92-401-4-44 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **214 710 euroa**.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-401-4-44 omistaja luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta



Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta osapuolet sopivat seuraavaa:

- Kiinteistön 92-401-4-44 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-401-4-44 noin 1228 m² suuruisen määräalan. Määräalasta on asemakaavamuutoksessa 002206 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) 164 m² ja voimassa olevassa asemakaavassa 860800 Harrikujan katualueeksi 1064 m². Luovutus on **vastikkeeton**. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos 002206 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-401-4-44 omistajan (yksityinen maanomistaja) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002206 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, sekä lopullisen luovutuskirjan, sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 39

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-401-4-44 omistajan (yksityinen maanomistaja) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002206 on tullut voimaan,
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, sekä lopullisen luovutuskirjan, sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallituksen päätöksen 17.12.2018 § 39 mukainen maankäyttösopimus (A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta) on allekirjoitettu 13.5.2019. Sopimuksen mukaan sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002206 31.12.2019 mennessä.

Maankäyttösopimuksessa on ollut lähtökohtana, että asemakaavamuutos 002206 hyväksytään 31.12.2019 mennessä, mutta asemakaavan käsittely on viivästynyt alueella tehtävien luontoselvitysten vuoksi (lahokaviosammal). Kaupunginhallitus palautti asemakaavan valmisteluun päätöksellään 3.6.2019 § 19. Edellä mainitun vuoksi kiinteistön 92-401-4-44 maanomistajan kanssa allekirjoitettua maankäyttösopimusta on tarpeen muuttaa siten, että se on voimassa 31.12.2021 asti.

Kaupunginhallitus 9.12.2019 § 7

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) muutetaan kiinteistön 92-401-4-44 maanomistajan kanssa 13.5.2019 allekirjoitettua maankäyttösopimusta siten, että se on voimassa 31.12.2021 asti.
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos nro 002206 on tullut voimaan,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, sekä lopullisen luovutuskirjan, sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- liite A1: kartta sopimusalueesta
- liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi