



Maankäyttösopimus / Yksityishenkilö / Kiinteistö 92-415-3-1000 Aurinkorinne / Asemakaava 741600 Rosenlund

VD/9484/10.00.01.05/2020
HP/AK/MV/AVP/JK/LS

Rosenlundin asemakaavassa 741600 yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-415-3-1000 Aurinkorinne osoitetaan uutta rakennusoikeutta erillispientalojen korttelialueelle (AO) 2227 kerrosneliömetriä. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 418 475 euroa, joka suoritetaan osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksena ja osittain rahana. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan katualueiden luovutus kaupungille ja esisopimuksella kiinteistön kaupasta tonttien luovutus osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta.

Rosenlundin alueelle Hiekkaharjun golfkentän pohjoispuolelle asemakaavoitetaan pientalotontteja. Kyseessä on alueen 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 92-415-3-1000 ei ole asemakaavaa. Yleiskaavassa kiinteistö on pientaloaluetta (A4). Kiinteistöllä on purettavia rakennuksia. Asemakaavan 741600 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-415-3-1000 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, tehokkuus 0.20, rakennusoikeus yhteensä 2227 k-m²) ja kaduksi. Maanomistaja luovuttaa asemakaavan 741600 mukaiset katualueet kaupungille vastikkeetta. Maanomistaja luovuttaa osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta neljä asemakaavan 741600 mukaista AO-tonttia. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1, luovutettava katualue liitteessä B1 ja luovutettavat AO-tontit 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 92-415-3-1000 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.
- Maanomistaja toteuttaa kustannuksellaan katualueiden alle jäävien rakennusten purkamisen ennen katualueiden rakentamisen alkamista.
- Kiinteistön 92-415-3-1000 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 418 475 euroa, joka



muodostuu luovutettavasta määräalasta (ks. C. Esisopimus kiinteistön kaupasta) arvoltaan 352 500 euroa, sekä 65 975 euron rahallisesta korvauksesta.

- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kaupungille yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-415-3-1000 omistaja luovuttaa kaupungille 418 475 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 kiinteistön kaupasta

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta ja esisopimuksella kiinteistön kaupasta varmistetaan asemakaavan 741600 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-415-3-1000 noin 1846 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-415-3-1000 noin 3528 m² suuruisen määräalan, joka vastaa asemakaavan 741600 mukaisia tontteja 92-74-611-4, 92-74-611-5, 92-74-611-6 ja 92-74-611-7 (tonttien rakennusoikeus yhteensä 705 k-m²). Em. määräala muodostaa kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (352 500 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kaupunkikirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava 741600 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-415-3-1000 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus kiinteistön kaupasta, 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. sopimukseen teknisiä tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa kiinteistön 92-415-3-1000 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus kiinteistön kaupasta, kun kaavaehdotus nro 741600 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaava nro 741600 on tullut voimaan.
- c) valtuuttaa 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 kiinteistön kaupasta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta
- Liite C1: kartta luovutettavasta määräalasta
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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