



Maankäyttösopimus / Yksityishenkilö / Kiinteistö 92-415-4-7 Löflunda / Asemakaava 741600 Rosenlund

VD/2945/10.00.01.05/2021
HP/AK/MV/AVP/JK/LS

Rosenlundin asemakaavassa 741600 yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-415-4-7 Löflunda osoitetaan uutta rakennusoikeutta erillispientalojen korttelialueelle (AO) 608 kerrosneliömetriä. Huomioiden olemassa olevat rakennukset ja 500 kerrosneliömetrin hyvitys pientalojen korttelialuetta kaavoittaessa, maanomistaja ei maksa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta. Esisopimuksella määrään luovutuksesta varmistetaan katualueiden luovutus kaupungille.

Rosenlundin alueelle Hiekkaharjun golfkentän pohjoispuolelle asemakaavoitetaan pientalotontteja. Kyseessä on 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 92-415-4-7 ei ole asemakaavaa. Yleiskaavassa kiinteistö on pientaloaluetta (A4). Kiinteistöllä on 101 k-m² suuruinen asuinrakennus sekä purettavia rakennuksia. Asemakaavan 741600 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-415-3-1000 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, tehokkuus 0.20, rakennusoikeus yhteensä 608 k-m²) ja kaduksi. Maanomistaja luovuttaa asemakaavan 741600 mukaiset katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1 ja luovutettava määräala liitteessä B1.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti pientaloja kaavoitettaessa maankäyttösopimuksessa peritään sopimuskorvausta uuden asuntorakennusoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta. Edellä mainitun ja olemassa olevat rakennukset huomioiden sopimuskorvauskynnys ei ylity.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavaan 741600 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-415-4-7 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.
- Huomioiden asemakaavan tuomasta hyödystä vähennettävä 500 k-m² rakennusoikeus, Sopimusalueella oleva asuinrakennus sekä varastorakennusten purkukustannukset, sopimuskorvauskynnys ei ylity. Tämän vuoksi Maanomistajalta ei peritä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia.



- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2023 mennessä.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavan 741600 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-415-4-7 noin 136 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Lopullisen luovutuskirjan 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 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-415-4-7 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, 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 teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.4.2021 § 28

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa kiinteistön 92-415-4-7 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, 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. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: 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