



Maankäyttösopimus / Yksityinen maanomistaja / Asemakaavan muutos Suopursuntie nro 002436

VD/3731/10.00.01.05/2022
AK/TH/AVP/MV/JT

Asemakaavan muutoksella Suopursuntie nro 002436 nykyisen asuinrakennusten korttelialueen (A) tonttitehokkuutta kasvatetaan, mikä mahdollistaa asuinrakennuksen rakentamisen tontille. Asemakaavamuutoksessa Suopursunaukio liitetään osaksi muodostettavaa tonttia, jolloin tontin uusi rakennusoikeus on 2960 k-m². Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja yksityinen maanomistaja sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Yksityinen maanomistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 677 685 euroa. Esisopimuksilla varmistetaan kaavamuutoksen toteutuminen. Esisopimuksella määräalojen myynnistä Vantaan kaupunki myy yhteensä noin 737 m²:n suuruiset määräalat, jotka on tarkoitus liittää osaksi muodostettavaa tonttia. Määräalojen kauppahinta on 782 736 euroa.

Asemakaavamuutoksen nro 002436 alue sijaitsee Hiekkaharjun kaupunginosassa, osoitteessa Suopursuntie 12. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä sijaitseva Suopursunaukio. Laadittavassa asemakaavamuutoksessa nykyisen asuinrakennusten korttelialueen (A) tonttitehokkuutta kasvatetaan, mikä mahdollistaa asuinrakennuksen rakentamisen tontille. Kivijalkaan sijoittuu liiketilaa. Asemakaavamuutoksessa Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä sijaitseva Suopursunaukio liitetään osaksi muodostettavaa tonttia. Nykyisin tontilla sijaitsevan 1930-luvulla rakennettu funkkitalo puretaan.

Sopimusalue koostuu yksityisen maanomistajan omistamasta kiinteistöistä 92-421-6-29 sekä Kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-60-9901-0, 92-421-12-996, 92-421-12-23 ja 92-421-3-241. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen yksityisen maanomistajan kanssa.

Yksityisellä maanomistajalla sekä Jalon Group Oy:llä on esisopimus, jonka mukaan maanomistaja myy maankäyttösopimuksen kohteena olevan kiinteistön yhtiölle kaavan tultua voimaan. Sopimuskokonaisuuden velvoitteet voidaan siirtää sellaisenaan Jalon Group Oy:lle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun, tai Jalon Uusimaa Oy:lle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun ilman kaupungin erillistä suostumusta. Tällaisessa tapauksessa yhtiöt vastaavat kaikista sopimuskokonaisuuden velvoitteista.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Kaupunki ja Sopimusalueen omistaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta sopimusalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden ja hulevesiviemärin siirtoa Suopursunaukiolta sekä jalkakäytävän rakentamista Suopursuntien varteen. Kaupunki toteuttaa sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden sekä hulevesiviemärin siirrot yhteistyössä johtojen omistajien kanssa sekä toteuttaa jalkakäytävän Suopursuntien varteen.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin



Maanomistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **677 685 euroa**. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä.

Maanomistaja luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **677 685 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettava uusi rakennusoikeus on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Mikäli maanomistaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Mikäli maanomistaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

Yksityinen maanomistaja luovuttaa kaupungille vastikkeetta noin 260 m²:n suuruisen määräalan Hiekkaharjussa sijaitsevasta tilasta 92-421-6-29. Määräala on asemakaavan muutoksella nro 002436 merkitty katualueeksi. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen ([liite B1](#)).

C. Esisopimus määräalojen myynnistä

Vantaan kaupunki myy yksityiselle maanomistajalle tai Jalon Group Oy:n perustettavan yhtiön lukuun tai Jalon Uusimaa Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun yhteensä noin 737 m²:n suuruiset määräalat Hiekkaharjun kaupunginosassa sijaitsevista tiloista 92-421-12-996, 92-60-9901-0, 421-12-23ja 421-3-241. Määräalat ovat asemakaavan muutoksella nro 002436 liitetty osaksi muodostettavaa tonttia. Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Määräalojen kauppahinta on **782 736 euroa**.

Lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002436 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa yksityisen maanomistajan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B: Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalojen myynnistä, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002436 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja lopullisen kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.5.2022 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa yksityisen maanomistajan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B: Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalojen myynnistä, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002436 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja lopullisen kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue
- liite B1: Luovutettava katualue
- liite C1: Myytävät määräalat
- henkilötiedot

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi