



Maankäyttösopimus / Yksityishenkilö / Kiinteistö 92-415-3-1040 Rosenlund / Asemakaava 741800 Rosenlund osa 2

VD/3777/10.00.01.05/2023

TeA/AK/MV/AVP/JK/JT

Rosenlund 2 asemakaavassa 741800 yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-415-3-1040 Rosenlund osoitetaan uutta rakennusoikeutta erillispientalojen korttelialueelle (AO) ja maatilojen talouskeskusten korttelialueelle yhteensä 800 kerrosneliömetriä. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 45 000 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksena. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan luovutuksesta varmistetaan viheralueiden ja katualueiden luovutus kaupungille.

Rosenlundin alueelle Hiekkaharjun golfkentän pohjoispuolelle asemakaavoitettiin pientalotontteja 31.1.2022 hyväksytyssä asemakaavassa 741600 Rosenlund. Asemakaavan 741600 Rosenlund yhteydessä nyt asemakaavoitettava maatilalan osuus jäi kaavoittamatta. Asemakaava 741800 jatkaa vuonna 2020 aloitettua 741600 Rosenlund kaavatyötä.

Kiinteistöllä 92-415-3-1040 ei ole asemakaavaa. Yleiskaavassa kiinteistö on pientalovaltaista asuinalueetta (AP), urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kiinteistöllä on 120 k-m² suuruinen asuinrakennus sekä talousrakennuksia. Asemakaavan 741800 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-415-3-1040 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, tehokkuus 0.20, rakennusoikeus yhteensä 600 k-m²) ja maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM, asuinrakennusten rakennusoikeus 200 k-m²). Maanomistaja luovuttaa voimassa olevan asemakaavan 741600 mukaiset lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetut maat osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta. Maanomistaja luovuttaa asemakaavan 741600 mukaiset katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1, luovutettava lähivirkistysalue liitteessä B1 ja luovutettava katualue liitteessä C1.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti pientaloja kaavoitettaessa maankäyttösopimuksessa peritään sopimuskorvausta uuden asuntorakennusoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavaan 741800 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-415-3-1040 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 katualueen rakentamista.
- Kaupunki toteuttaa Rosenlundintien katualueen rakentamisen liikennöitävään kuntoon sekä yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa Asemakaava-alueen vesihuollon rakentamisen.
- Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 45 000 euroa, joka muodostuu 23 296 euron rahallisesta korvauksesta sekä luovutettavasta VL-alueesta arvoltaan 21 704 euroa.



- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi maanomistaja luovuttaa kaupungille 45 000 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan kaupasta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavan 741600 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli lähivirkistysalueiden (VL) ja katualueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Kiinteistön 92-415-3-1040 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 10 852 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa 741600 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). VL-alue muodostaa maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (21 704 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Kiinteistön 92-415-3-1040 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 825 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava 741800 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n 37 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 28

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-415-3-1040 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 741800 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 741800 on tullut voimaan,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-415-3-1040 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 741800 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 741800 on tullut voimaan,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- d) valtuutetaan 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 kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta ostettavasta 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)