



Maankäyttösopimus / Yksityinen maanomistaja / Asemakaavan muutos Haxas nro 002430 / AK

VD/3729/10.00.01.05/2022
AK/HW/JK/MV

Asemakaavan muutoksen nro 002430 tarkoituksena on tontin täydennysrakentaminen muuttamalla nykyinen erillispientalojen korttelialue asuinpientalojen korttelialueeksi. Asemakaavamuutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa 980 k-m². Tontilla sijaitsevan päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan ja maakellari suojellaan. Sopimuksessa osapuolina ovat Vantaan kaupunki ja yksityinen maanomistaja. Maanomistaja maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 216 000 euroa.

Yksityinen maanomistaja on hakenut kaavamuutosta Jokiniemen (62) kaupunginosassa, osoitteessa Ohratie 8 sijaitsevan kiinteistön erillispientalojen korttelialueen (AO) muuttamista asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Tontilla sijaitsevan päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan ja maakellari suojellaan. Asemakaavamuutokseen nro 002430 liittyen tehdään tonttijako. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu pohjoiselle tontille, jonka rakennusoikeus on 1100 k-m². Suojellut rakennukset sijaitsevat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennukset laajuus on 80 k-m² ja koko korttelin aiempi rakennusoikeus oli 200 k-m². Uusi rakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m², jolloin rakennusoikeuden kasvua on 980 k-m².

Sopimusalue koostuu yksityisen maanomistajan omistamasta kiinteistöstä 92-62-207-1. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja yksityinen maanomistaja sopimusalueen omistajana sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Vantaan kaupunki ja yksityinen maanomistaja ovat todenneet, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Maanomistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 216 000 euroa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan voimaantullessa.

Maanomistaja luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 216 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

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 yksöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 8.6.2022 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa yksityisen maanomistajan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002430 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- henkilötiedot

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 8248831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi