



Maa-alueen vuokraaminen HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien toimintojen tarpeisiin (Hiekkaharjun uusi vesitorni) sekä Hiekkaharjun vanhaan vesitorniin kohdistuvan maanvuokrasopimuksen purkaminen / AK

VD/74/10.00.02.04.00/2018

AK/AV-P/TMA/ET

Esitetään vuokrattavaksi HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle takautuvasti 1.6.2017 alkaen 31.12.2039 asti noin 2768 m²:n suuruinen maa-alue Hiekkaharjun uutta vesitornia varten Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-60-9903-5 ja purettavaksi Hiekkaharjun vanhaan vesitorniin kohdistuva voimassa oleva noin 5192 m²:n suuruisen kiinteistön 92-65-43-1 vuokrasopimus. Uuden vesitornin valmistuttua vanha vesitorni puretaan.

Yleistä:

Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa ovat perustaneet pääkaupunkiseudun kuntien jätehuoltoa ja joukkoliikennettä koskevasta yhteistoiminnasta annetun lain (829/2009) 2 §:ssä tarkoitetun HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY). Kuntayhtymän toiminta käynnistyi 1.1.2010.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 15.12.2008 § 2 Vantaan vesilaitostoimintojen yhdistämisestä kuntayhtymään ja hyväksyi sopimuksen pääkaupunkiseudun vesi- ja viemärlaitostoimintojen yhdistämisen periaatteista ja edellytyksistä.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2009 § 10 hyväksyä, että Vantaan, Espoon, Helsingin ja Kauniaisen kaupunkien vesi- ja viemärlaitostoiminnot sekä YTV:n jätehuollon, että YTV:n seutu- ja ympäristötiedon tehtävät yhdistetään perustettavaan kuntayhtymään 1.1.2010 alkaen.

Vesihuoltolaitostoimintojen siirto kuntayhtymään toteutettiin valtuustojen hyväksymän pääkaupunkiseudun vesi- ja viemärlaitostoimintojen yhdistämisen periaatteista ja edellytyksistä laaditun periaatesopimuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuustojen hyväksymässä vesilaitosten yhdistämistä koskeneessa sopimuksessa todetaan maanvuokraukseen liittyen, että puhdistamojen ja muiden rakenteiden maapohjalle maksettava vuokra ja vuokrausehdot määritellään yhtenevin periaattein kaikissa jäsenkunnissa.

HSY:n hallitus päätti 19.11.2010 §149 hyväksyä asiantuntijaryhmän laatimat 15.11.2010 päivätyt maa-alueiden vuokrausperiaatteet, joita noudattaen maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti uudet maanvuokrasopimukset tullaan laatimaan.

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 14.2.2011 § 58 edellä mainitut 15.11.2010 päivätyt asiantuntijaryhmän laatimat maa-alueiden vuokrausperiaatteet.

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tai ilman sitä rakennetun rakennuksen hintana käytetään 200 €/k-m² ja mikäli rakennusoikeutta eikä varsinaista rakennusta ole, maan hintana käytetään 10 €/m². Elinkustannusindeksiin sidotun (1.1.2010) ja etukäteen maksettavan vuosivuokran määräksi on sovittu 5 % edellä mainituin perustein määräytyvästä kohteen hinnasta.

Maa-alueen vuokraaminen/Hiekkaharjun uusi vesitorni

Hiekkaharjun nykyinen, 1960- ja -70-luvulla rakennettu vesitorni on tullut käyttöikänsä loppuun. Tällä hetkellä tornin kapasiteetista on käytössä enää yksi kolmasosa. Kuntokartoituksen ja



saneerattavuusselvityksen perusteella nykyisen tornin korjaaminen olisi ollut haasteellinen ja kallis ratkaisu, eikä sillä olisi saavutettu maksimissaan kuin 20 vuoden lisäkäyttöikä.

Maakuntakaavassa Hiekkaharju on merkitty tiivistettäväksi alueeksi ja alueelle kaavaillaan ja ollaan rakentamassa uusia asuntoja, joten kaupunginosan väkiluku nousee lähivuosina. Uudella vesitornilla halutaan turvata Itä-Vantaan alueen vedenjakelu alueen asukasmäärien kasvaessa.

Vesitorni on alueen kaupunkikuvassa näkyvä maamerkki, joten sen suunnittelussa on huomioitu sen maisemalliset arvot.

Hiekkaharjun uutta vesitornia rakennetaan liitekartan osoittamalle noin 2768 m²:n suuruiselle Vantaan kaupungin omistaman kiinteistön, kiinteistötunnus 92-60-9903-5, maa-alueelle. Alue on asemakaavassa osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) joka on myös veden hankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (/pv). Alueen lohkominen itsenäiseksi kiinteistöksi 92-60-9908-1 on vireillä.

Kaikkien Vantaalla olevien vesitornien tarvitsemien vuokra-alueiden vuokran määrä perustuu alueeseen kohdistuvaan rakennusoikeuden määrään ($e=0.5$). Näin ollen nyt kyseessä olevan kohteen hinnaksi muodostuu 1.1.2010 hintatasossa 276 800 € (200 €/k-m²), ja viiden prosentin mukaiseksi vuosivuokraksi 13 840 euroa. Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2017 seitsemältä kuukaudelta perittävä vuokra on 8988,53 euroa.

Maanvuokrasopimusluonnos ja liitekartta kohteesta ovat tämän esityksen liitteinä.

Alue vuokrataan vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin takautuvasti 1.6.2017 alkaen. Vuokrasopimus päättyy samanaikaisesti kuin aiemmin 1.1.2010 alkaen HSY:lle samaan tarkoitukseen vuokrattujen kohteiden vuokrasopimukset, eli 31.12.2039.

Vuokrasopimuksen purkaminen/Hiekkaharjun vanha vesitorni

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä on keväällä 2017 ilmoittanut Vantaan kaupungin yrittäjäpalveluihin irtisanovan Hiekkaharjun vanhan vesitornin tarvitseman maa-alueen vuokrasopimuksen siitä hetkestä lukien, kun uusi vesitorni on otettu käyttöön, ja HSY on kustannuksellaan poistanut alueella olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä tasoittanut ja puhdistanut alueen kyseisen maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Rakenteilla oleva Hiekkaharjun uusi vesitorni valmistuu HSY:n arvion mukaan 03/2019. Vanhan vesitornin purku alkaa tämän hetkisen tiedon mukaan syksyllä 2019. HSY:n tavoitteena on, että vanhan vesitornin purku on valmis kesällä 2020 ja vuokrasopimus voi päättyä 31.8.2020.

Lupaa vanhan vesitornin purkamiseen on haettu 6.6.2017 Vantaan kaupungin rakennusvalvonnasta (lupatunnus LP-092-2017-03096).

Mikäli HSY luovuttaa vuokra-alueen aiemmin kuin 31.8.2020 Vantaan kaupungin hallintaan ja osoittaa toiminnan alueella päättyneen, hyvittää kaupunki alueeseen kohdistuvan etukäteen maksetun vuokran täysien kuukausien osalta ennen ajankohtaa 31.8.2020.

Jos alueen luovutus kaupungille viivästyy, peritään vuokraa edelleen 31.8.2020 jälkeen jokaiselta alkavalta kuukaudelta ja vuokrasopimus ehtoineen on voimassa niin kauan, kunnes alue luovutetaan kaupungin hallintaan ja toiminnan osoitetaan päättyneen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin hyväksyttyjä maa-alueiden vuokrausperiaatteita noudattaen maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti noin 2768 m²:n suuruisen maa-alueen kiinteistöstä 92-60-9903-5 Hiekkaharjun uudelle vesitornille. Kohteen vuosivuokra 1.1.2010 hintatasossa on 13 840 euroa, joka on sidottu elinkustannusindeksiin. Alue vuokrataan takautuvasti 1.6.2017 – 31.12.2039 väliseksi ajaksi,
- b) Vantaan kaupunki hyväksyy HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän pyytämän Hiekkaharjun vanhaan vesitorniin kohdistuvan maanvuokrasopimuksen purkamisen 31.8.2020 alkaen, esittelyosassa esitetyin ehdoin,
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta kohteesta
- Maanvuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5, oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi