



Maa-alueen ostaminen Vantaan Ojangossa / Rudus Oy

VD/4829/10.00.01.00/2014

LM-H/SH

Yrityspalvelut ja kuntatekniikan keskus ovat neuvotelleet Rudus Oy:n kanssa Ojangon kaupunginosassa sijaitsevan noin yhden hehtaarin suuruisen maa-alueen saamisesta kaupungin käyttöön mahdollisimman nopeasti, jotta voidaan rakentaa kulkuyhteys Kehä III:lta syksyllä 2014 toimintansa aloittavalle Vantaan Energian jätevoimalalle.

Maa-alue on kaupunginvaltuuston 18.11.2013 hyväksymän asemakaavan muutoksen nro 002175 mukaista Pitkäsuontien katua. Kaavamuuotos ei ole tullut vielä voimaan kaupunginvaltuuston vahvistamispäätöksestä tehdyn valituksen vuoksi.

Koska on kyseessä katualue, joka ei ole katua voimassa olevassa asemakaavassa, aluetta ei voida ottaa kaupungin haltuun rakentamista varten.

Kaavatilanteesta johtuen katualuetta ei voida myöskään lunastaa, joten alue tulee ostaa.

Kaupan kohteena ovat yhteensä noin 10389 m² suuruiset määräalat, eli noin 6885 m² suuruinen määräala Länsisalmen kylän tilasta Långmossa 2, RN:o 15:4 (92-410-15-4) ja noin 3504 m² suuruinen määräala Länsisalmen kylän tilaan Kehä-Harpas, RN:o 6:66 kuuluvasta määräalasta M601 (92-410-6-66-M601).

Kauppahinnaksi on neuvotteluissa sovittu 623 340 euroa (60 €/m²). Alue on hinnoiteltu nykyisen asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen perusteella, eli osana teollisuusrakennusten korttelialuetta (T), jonka tonttitehokkuus on 0,40.

Rudus Oy:n kanta on, että kaupunki saa oston kohteena olevan Pitkäsuontien katualueen käyttöönsä rakentamista varten sen jälkeen kun kaupunkisuunnittelulautakunnan ostopäätös alueesta tulee voimaan ja sanottua katualuetta koskeva kiinteistökauppa sekä kaupungin ja Rudus Oy:n välinen kiinteistökaupan esisopimus koskien noin 19261 m²:n ja 45 m²:n suuruisten määräalojen myyntiä yhtiölle ovat tulleet solmituksi. Rudus Oy on myös esittänyt, että sillä on mahdollisuus solmia mainittu kiinteistökauppa sekä kiinteistökaupan esisopimus sopimusten kohteina olevista alueista viivytyksettä tarvittavien osto- ja myyntipäätösten voimaantulon jälkeen.

Kaduksi tulevalla alueella on varastoituna Rudus Oy:n omistamaa betonimursketta, jonka pois siirtämisestä ovat neuvotelleet keskenään Rudus Oy ja kuntatekniikan keskus. Murskeen tulee olla pois alueelta ja ostettavan katualueen vapaana rakentamiseen viimeistään silloin kun ostopäätös tulee lainvoimaiseksi.

Rudus Oy:n on esittänyt ehdoksi katualueen kaupalle ja alueen käyttöluvalle, että kaupunki tekee yhtiön kanssa samanaikaisesti esisopimuksen noin 19306 m² suuruisten (19261 m² ja 45 m²) maa-alueiden luovuttamisesta yhtiölle. Ehtona on myös, että kaupunki vuokraa Rudus Oy:lle myytävän alueen itäpäästä sen noin 7000 m² suuruisen maa-alueen, joka ei kuulu Hyvinkään Tieluiska Oy:lle vuokrattuun alueeseen, ja että loput alueesta vuokrataan Rudus Oy:lle viimeistään Hyvinkään Tieluiskan maanvuokrasopimuksen päätyttyä 31.12.2015. Vuokrasopimus astuu voimaan kun esisopimus on allekirjoitettu.

Esitys esisopimuksen tekemisestä on laadittu tähän samaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen hyväksyttäväksi.

Rudus Oy:ltä ostettavalla kaduksi tarkoitetuilla määräaloilla on rasitteena kaksi voimansiirtolinjaa, rasiteteitä, vesi- ja viemärijohtoja ja sähkökaapeleita. Maanalaiset johdot on merkitty oheiseen johtokarttaan.

Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön 92-410-15-4 ja määräalaan 92-410-6-66-M601 kohdistuu ympäristönsuojelulakiin perustuva uhkasakkolain mukainen Uudenmaan ELY -keskuksen ilmoitus pvm. 28.3.2014 koskien betoni- ja tiilijätteen vastaanottoa ja murskauslaitoksen varastointitilannetta sekä tietojen antoa ELY -keskukselle. Lisäksi määräaloihin kohdistuu Uudenmaan ELY -keskuksen pvm. 22.1.2014 tekemä ilmoitus tiealueen (Kehä III) lunastuksen vireille tulosta. Lunastettava tiealue ei ulotu ostettaville määräaloille.



Rudus Oy vastaa luovuttamansa alueen ja sen ympäristön sekä pohjaveden mahdollisesta sellaisesta pilaantumisesta, joka on tapahtunut sinä aikana kun alue on ollut Rudus Oy:n omistuksessa ja käytössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki ostaa Rudus Oy:ltä 623 340 euron kauppahinnalla oheiseen karttaliitteeseen merkityt yhteensä noin 10389 m² suuruiset määräalat, eli noin 6885 m² suurusisen määräalan Vantaan kaupungin Länsisalmen kylän tilasta Långmossa 2, RN:o 15:4 (92-410-15-4) ja noin 3504 m² suurusisen määräalan Länsisalmen kylän tilaan Kehä-Harpas, RN:o 6:66 (92-410-6-66) kuuluvasta määräalasta M601 (92-410-6-66-M601) edellä esitetyn mukaisesti.

Ostettavat määräalat ovat valtuuston hyväksymän asemakaavan muutoksen nro 0021675 mukaista Pitkäsuontien katualuetta Ojangon kaupunginosassa.

Todetaan, että katualuetta koskevan kiinteistökaupan sekä 19261 m²:n ja 45 m²:n suuruisia määräaloja koskevan kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan viivytyksettä sen jälkeen kun tämä ostopäätös sekä em. määräalojen luovutusta koskeva myyntipäätös ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Rudus Oy:n tulee viedä pois ostettavalla maa-alueella varastoimansa betonimurske ostopäätöksen lainvoimaistumiseen mennessä siten, että alue on valmis käyttöönotettavaksi kadun rakentamista varten.

Määräaloilla on Rudus Oy:n toimesta harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista. Kaupungin vaatimuksesta yhtiö luovuttaa kaupantekotilaisuudessa kaupungille luotettavan ja vastaavissa tilanteissa tavanomaisena pidettävän kirjallisen selvityksen siitä, että em. maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista ei ole tapahtunut tai että maaperän ja/tai pohjaveden mahdollisen pilaantumisen edellyttämät puhdistustoimet on saatettu päätökseen lain edellyttämällä tavalla ja laajuudessa.

Mikäli kaupanteon jälkeen aluetta rakennettaessa tai aluetta muutoin käytettäessä ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin kaupunki ja yhtiö sopivat erikseen pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisten kustannusten ja työn tekemisen korvaamisesta kaupungille täysimääräisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että jäsen Marja Kyyrö jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Rudus Oy:n vaatimusta valtakirjan antamisesta ympäristölupien ja muiden toiminnassa tarvittavien lupien hakemiseksi esisopimuksen kohteelle ei voida mielestäni pitää lainmukaisena.

Mikä olisi valtakirja erillisenä asiakirjana ?

Kaupunkisuunnittelu ei voi ohittaa lainmukaista reittiä

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä (valituksenalaisessa) asemakaavassa alue on katualuetta. Mielestäni ei ole syytä suostua 1 ha:n ostamiseen 60 euron neliöhinnalla edellisen kaavan mukaisena T-alueena 0,40 tonttitehokkuudella."

Liitteet:

Kartta ostettavasta katualueesta

Kohteen johtokartta

Täytäntöönpano:

Yrityspalvelut



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maanmittausteknikko Sirpa Hannula, puh. 8392 3352, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi