



Kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta, Lentoasemakiinteistöt Oyj, asemakaavamuutos 002151 / LM-H

9070/10.00.01.05/2014

LM-H/AVP/PJä/SKO

Lentoasemakiinteistöt Oyj on hakenut hallinnassaan olevalle lentokenttäalueelle (asemakaavamerkintä LL) asemakaavan muutosta nro 002151, joka sijaitsee Aviabulevardin eteläosassa, rajoittuen Tikkurilan-tiehen etelästä. Muutoksen kiinteistö (Määräala 92-423-4-44-M516) on LAK:n omistuksessa. Vantaan kaupungin ja Suomen valtion / Ilmailulaitos (nykyisin Finavia Oyj) ja sen tytäryhtiön Lentoasemakiinteistöt Oyj:n kesken on voimassa 15.2.2001 allekirjoitettu Aviapolis-alueen toteuttamissopimus. Toteuttamissopimuksessa sovittiin kunnallistekniikan rakentamisen yleisperiaatteet, jotka määriteltiin Lentoasemantien osayleiskaavan rakentamisen tehokkuuden ja sen hetkisen kustannusarvion mukaisiksi. Sopimuksen mukaan kaupunki sitoutui laatimaan asemakaavoja alueelle LAK/Finavian sitä pyytäessä ja LAK/Finavia sitoutui korvaamaan kunnallistekniikan kustannukset kaupungille. Lentoasemantie osayleiskaava on tullut voimaan 21.3.2001. Asemakaavan muutos nro 002151 on osa Aviapolis -alueen toteuttamissopimuksen sopimusalueen toteuttamisaluetta II. Sopimuksen 8.1 kohdan mukaan "Kaupunki rakentaa toteuttamisalue II:n kunnallistekniikan erikseen kaupungin ja Finavian välillä yhteisesti sovittavassa aikataulussa ja järjestyksessä. Finavia korvaa kohdassa 8.1 mainitun kunnallistekniikan rakentamiskustannukset kaupungille."

Lentoasemantien OYK:ssa alueelle on osoitettu asemakaavoitettavaksi toimistorakennusten ja/tai teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (kaavamerkintä KT/T) rakennusoikeutta 19900 k-m² (KT/T). Asemakaavan muutoksessa 002151 rakennusoikeutta on osoitettu kiinteistölle 38 000k-m². LAK:n toimittaman asemakaavamuutoshakemuksen ja em. toteuttamissopimuksen periaatteiden mukaisesti, tämän sopimuksen tarkoituksena on nyt sopia asemakaavan muutoksen nro 002151 korttelin 52320 kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen korvaamisesta sekä yleisten alueiden luovuttamisen vastikkeettomuudesta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1. Asemakaavan muutokseen nro 002151 liittyen Vantaan kaupunki ja Lentoasemakiinteistöt Oyj sopimusalueen omistajana sopivat kunnallistekniikan sopimuksella sopimusalueen osalta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta ja määräalana kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Rakennusoikeuden lisäys olisi yhteensä 18100 k-m², verrattuna edellä mainittuun Lentoasemantien osayleiskaavan ja sen laatimisen yhteydessä laaditun toteuttamissopimuksen mukaisiin rakennusoikeuksiin. 15.2.2001 allekirjoitettu Aviapolis-alueen toteuttamissopimus jää voimaan niiltä osin kuin kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa ei ole toisin sovittu.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki Lentoasemakiinteistöt Oyj sopivat asemakaavamuutosalueen 002151 kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista ja yleisten alueiden luovuttamisesta seuraavaa:

LAK suunnitteluttaa ja rakennuttaa kustannuksellaan Turbiinitien vesihuoltoineen ja tarvittavat muutokset Turbiinitien, Toisen Savun ja Tikkurilantien risteysalueelle.

C-alueelle kortteliin 52320 asemakaavaehdotuksessa merkitty yleiselle jalankululle osoitettu alueen ja ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue jää LAK:n omistukseen ja velvollisuudeksi rakentaa sekä ylläpitää ja LAK rakentaa korttelialueelta porrasyhteyden Avia-aukiolle.

Kaupunki vastaa Aviakujan sekä Avia-aukion suunnittelusta ja rakentamisesta. Aviakuja ja Avia-aukio rakennetaan vähintään murskepintaiseksi 24 kk:n kuluessa siitä, kun LAK pyytää rakentamista ja asemakaavan nro 002151 on tullut voimaan ja 12 kk siitä, että katusuunnitelman päätökset ovat lainvoimaisia.

LAK vastaa Aviakujan varrelle osoitetun joukkoliikenteen kuljettajien n. 40 k-m² sosiaalitilan rakennuttamisesta. Kaupunki tekee pitkäaikaisen vuokrasopimuksen (10 - 15 vuotta) tilasta. Lopullinen vuokrasopimus tehdään tilan suunnitteluvaiheessa. Kokonaisvuokra on 20,00 euroa/m²/kk sisältäen ALV:n. Em. kokonaisvuokra sisältää pääoma- ja ylläpitokustannukset. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kaupunki voi myös lunastaa tilan hallintaan oikeuttavat osakkeet tilojen valmistuessa rakennuskustannuksia vastaavalla hinnalla.



Lentoasemakiinteistöt Oyj maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskunta-rakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä 4 427 000 €.

Esisopimuksella maanluovutuksista on sovittu seuraavaa:

Lentoasemakiinteistöt Oyj luovuttaa n. 20856 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalasta 92-423-4-44-M516.

Lisäksi Lentoasemakiinteistöt Oyj luovuttaa 24/100:n omistusosuuden Vantaan kaupungin Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalan 92-423-4-44-M524 noin 1664 m²:n suuruisesta määräalasta. Noin 1664 m²:n suuruisen määräala määräalasta 92-423-4-44-M524 on 76/100 omistusosuudeltaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Määräalat ovat asemakaavan muutoksen nro 002151 mukaista katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL) sekä Avia-aukion katuaukiota/toria. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteisiin B1 ja B2. Luovutus on vastikkeeton. Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 002151 on tullut voimaan.

Asemakaavan muutoksen nro 002151 alueella on myös Vantaan kaupungin ja Finavia Oyj:n omistamia alueita. Vantaan kaupunki ja Finavia Oy ovat allekirjoittaneet sitoumuksen maa-alueiden vaihtamisesta asemakaavan muutoksen voimaan tultua asemakaavan muutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutumiseksi. Sitoumuksen mukaan Finavia Oy luovuttaa Vantaan kaupungille tilasta 92-423-4-44 n. 3150 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavan muutoksen mukaisia katu- ja virkistysalueita. Kaupunki luovuttaa Finavia Oy:lle n. 1157 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-423-4-44-M609. Luovutettava alue on asemakaavan muutoksen mukaista keskustatoimintojen korttelialuetta. Vaihdoista ei suoriteta välirahaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Lentoasemakiinteistöt Oyj:n kanssa liitteenä olevan kunnallistekniikan sopimuksen, esisopimuksen määräalan luovutuksesta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavan muutos nro 002151 on tullut voimaan ja
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalojen luovutuksista
- Liite A1. Kartta sopimusalueesta
- Liite A2. Ympäristön viituesuunnitelma
- Liite B1 kartta, esisopimus määräalan luovutuksesta/423-4-44-M516
- Liite B2 kartta, esisopimus määräalan luovutuksesta/423-4-44-M52

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 050 3124852, paula.a.sukunimi[at]vantaa.fi