



Yhteistyösopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta – Ruskeasanta ja Elmo/ Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä / AK

VD/58/10.00.01.05/2023

AK/TH/AVP

Tällä yhteistyösopimuksella sovitetaan yhteen seurakuntayhtymien tavoite käynnistää ja saattaa voimaan Ruskeasannan kaupunginosassa omistamansa Kyrkoherdebolet tilan 92-407-12-13 noin 4,6 ha suuruisen määräalan asemakaavoitus ja kaupungin tavoite ostaa noin 66 720 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-407-13-7, johon kohdistuu kaupungin ja seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus Elmon urheilupuistossa.

Yhteistyösopimuksella sovitaan maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäyttösopimuksen ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävän asemakaavan käynnistämisestä sekä sen edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista. Sopimuskokonaisuuteen kuuluu myös esisopimus kiinteistökaupasta, joka koskee seurakuntayhtymien omistamaa noin 66720 m²:n suuruista urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU) Elmon urheilupuistossa.

A. YHTEISTYÖSOPIMUS

Yhteistyösopimuksen tausta ja tarkoitus

Syksyllä 2022 päivitetyn Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjauksien toimenpiteeksi on kirjattu ”Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita”.

Seurakuntayhtymien Ruskeasannan kaupunginosassa omistamalla noin 4,6 ha suuruisella määräalalla Kyrkoherdebolet-nimisestä tilasta 92-407-12-13 ei ole asemakaavaa, mutta seurakuntayhtymät ovat esittäneet toiveen, että alue voitaisiin ottaa asemakaavoitettavaksi logistiikkakeskuksen käyttöön. Alue on esitetty liitteessä A1 sopimusalueena.

Seurakuntayhtymät omistavat Asolan kaupunginosassa Elmon urheilupuistossa urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen (VU), joka muodostuu kiinteistöstä 92-407-13-7. Noin 66 720 m²:n suuruista määräalaa tilasta 92-407-13-7 koskee kaupungin ja seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus vuokra-ajalle 1.1.2013-31.12.2033. Kaupunki on esittänyt seurakuntayhtymille ostotarjouksen määräalasta. Seurakuntayhtymät pääsääntöisesti vuokraavat maa-alueitaan, mutta myyvät niitä vain erityistapauksissa.

Yhteistyösopimuksella sovitetaan yhteen seurakuntayhtymien tavoite käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus, ja kaupungin tavoite ostaa Elmon urheilupuiston alueelle sijoittuva noin 66720 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-407-13-7, johon kohdistuu kaupungin ja seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus.

Yhteistyösopimuksella sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäyttösopimusten ja



maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävän asemakaavan käynnistämisestä sekä sen edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista.

Sopimuskokonaisuuteen kuuluu myös esisopimus kiinteistökaupasta. Esisopimus koskee Elmon urheilupuistossa sijaitsevaa noin 66 720 m²:n suuruista urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU), joka muodostuu seurakuntayhtymien omistamasta kiinteistöstä 92-407-13-7. Kiinteistöä koskee kaupungin ja seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus ajalle 1.1.2013-31.12.2033. Lopullinen kiinteistökauppa toteutuu, mikäli sopimusalueelle saadaan asemakaavoitettua vähintään 12 500 k-m² rakennusoikeutta, joka mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen.

Sopimusalue

Sopimusalueen muodostaa seurakuntayhtymien Vantaan Ruskeasannan kaupunginosassa omistama noin 4,6 ha suuruinen määräala Kyrkoherdebolet-nimisestä tilasta 92-407-12-13. Sopimusalue on rakentamatonta metsäaluetta, joka rajautuu idässä Tuusulanväylään ja lounaassa Tullimiehentiehen. Sopimusalueella ei ole asemakaavaa. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

Suunnittelun lähtökohtia, asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Vantaan yleiskaavassa 2020 sopimusalue on osoitettu merkinnällä EH hautausmaa-alueeksi, merkinnällä LL lentoliikenteen alueeksi ja alueelle on merkitty liikenneyhteys eli tärkeä paikallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus. Sopimusalue on merkitty pohjavesialueeksi PV. Alue sijoittuu Lentomeluviyöhykkeelle 2 (LDEN 55-60 dB) ja 3 (LDEN 50-55 dB). Liite A1 Ote Vantaan yleiskaavasta 2020.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on asemakaavoittaa sopimusalue logistiikkakeskuksen käyttöön. Alueen suunnittelu käynnistetään yhteistyössä aikaisintaan vuonna 2023. Sopimusalue on pohjavesialuetta, jolla hulevesien laadullinen hallinta sekä puhtaiden kattovesien imeyttäminen pohjavesien määrää ja laatua heikentämättä on erittäin tärkeää. Vihertehokkuus-menetelmän avulla huolehditaan riittävästä kasvillisesta ja läpäisevästä pinta-alasta tontilla, millä tuetaan maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaista ekologisesti kestävä kehitystä, ympäristöarvoja ja Vantaan resurssiviisauden strategiaa. Sopimusalueen muuttaminen nykytilanteessa maisemallisesti ja kaupunkivallisesti merkittävässä asemassa olevasta metsäisestä ja kallioisesta hautausmaa-alueesta logistiikka-alueeksi edellyttää poistuvan luonnon sekä maisemallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen kompensoimista. Kevyen liikenteen yhteystarve Tuusulanväylän itäpuolelta sopimusalueen kautta Ruskeasannan hautausmaalle tulee turvata.

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka ja maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kaava-aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Sopimuksella osapuolet sopivat mm. seuraavaa: Maankäyttösopimuksissa määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella kaupunki toteuttaa sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen mukaisen kunnallistekniikan. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Seurakuntayhtymät sitoutuvat tulevaisuudessa asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa suorittamaan kaupungille Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen maankäyttökorvauksen. Tällä hetkellä maankäyttökorvauksena maksetaan enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.



Seurakuntayhtymät sitoutuvat luovuttamaan kaupungille vastikkeetta tulevaisuudessa asemakaavoissa osoitetut sopimusalueet palvelevat katu- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen ja asemakaavamuutosten mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

B. ESISOPIMUS KIIINTEISTÖN KAUPASTA

Vantaan Seurakuntayhtymä ja Helsingin Seurakuntayhtymät myyvät Vantaan kaupungille Asolan kaupunginosassa sijaitsevan noin 66 720 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-407-13-7. Kiinteistön asemakaavamerkintä on urheilu- ja virkistyspalveluiden alue VU. Kiinteistöön ei kohdistu rakennusoikeutta. Kiinteistöä koskee Kaupungin ja Seurakuntayhtymine välinen maanvuokrasopimus ajalle 1.1.2013-31.12.2033 Kiinteistö on merkitty karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on **266 880** euroa eli 4 €/m². Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100).

Lopullisen kiinteistökaupan tekemisen ehtona on, että Vantaan kaupungin sekä Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien välisessä yhteistyösopimuksessa määritellylle sopimusalueelle (seurakuntayhtymien Ruskeasannan kaupunginosassa omistama noin 4,6 ha suuruinen määräala tilasta 92-407-12-13) on saatu asemakaavoitettua vähintään 12 500 k-m² rakennusoikeutta, joka mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen alueelle.

Toimivalta yhteistyösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistökaupasta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen, esisopimuksen kiinteistökaupasta ja lopullisen kiinteistön kauppakirjan sekä tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- A. Yhteistyösopimus ja B. Esisopimus kiinteistön kaupasta – Ruskeasanta ja Elmo / Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä
- Liite A1: Sopimusalue, ote Vantaan yleiskaavasta 2020
- Liite B1: Kartta kaupan kohteesta



Vantaa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)