



Kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalojen kaupasta ja esisopimus määräalan kaupasta / Suomen Valtio edustajanaan Senaatti kiinteistöt

VD/427/10.00.01.05/2014
J-VN/LM-H/HW/AVP/MVä/IV/JB

Vantaan kaupunki ja Suomen valtio edustajanaan Senaatti-kiinteistöt ovat yhdessä hakenneet asemakaavan muutosta omistamalleen alueelle, joka sijaitsee Hakunilassa Jokiniementien pohjoispuolella, vanhalla Tiehallinnon varikkoalueella.

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu valtion yleisten teiden kunnossapitoa palvelevien rakennusten ja varastojen korttelialueeksi (Y_{VT}) jolle on osoitettu rakennusoikeutta 6 000 $k-m^2$.

Asemakaavan muutoksella nro 001987 ja tonttijaolla kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 42 700 $k-m^2$, josta asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) 40 500 $k-m^2$. Ennen esisopimusten mukaisia kiinteistökauppoja, AK-alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta Vantaan kaupungin osuus on 24 % ja Suomen valtion 76 %. Jäljelle jäävä rakennusoikeus jakautuu kaava-alueen asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH), erityisasumisen korttelialueelle (AE) sekä huoltoaseman korttelialueelle (LH). Asemakaavamuutosalue ja asemakaavamuutosalueella sijaitseva sopimusaluealue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1.

Asemakaavan muutokseen nro 001987 ja tonttijakoon liittyen Vantaan kaupunki ja Suomen valtio ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen kaupoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Suomen valtio sopivat mm. seuraavaa:

Vantaan kaupunki ja Suomen valtio toteavat, että sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten tarvitaan **uusi katuyhteys** (Kaskelantie) sopimusalueen läpi Jokiniementien ja Kaskelanrinteen välille. Kaskelantien rakentaminen edellyttää myös liittymäjärjestelyjä ja bussipysäkkien rakentamista Jokiniementiellä.

Asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen Kaupunki rakentaa Kaskelantien Jokiniementieltä korttelin 94205 tontille nro 2 liikennöinnin mahdollistavaan valmiuteen 18 kk kuluessa. Kaskelantien loppuosuus ja sen yhdistäminen Kaskelanrinteeseen toteutetaan 24 kk kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Katujen viimeistelytyöt sovitetaan yhteen alueen muun rakentamisen valmistumisen kanssa. Kaskelantien rakentamisen vaiheistus on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1.

Kaupunki huolehtii vesihuollon runkolinjojen rakentamisesta alueelle yhteistyössä HSY:n kanssa 18kk asemakaavan voimaantulosta.

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontille 94205/15 sijoittuvan kevyen liikenteen yhteyden (KLV1) rakentaminen ja kunnossapito kuuluvat LPA-alueen kiinteistönomistajan vastuulle.

Valtio sitoutuu kustannuksellaan purkamaan kaikki sopimusalueella olevat nykyiset rakenteet ja rakennukset ja viemään pois alueelta kaikki purkamisesta aiheutuvat purku- ja muut jätteet ennen kuin Kaupunki ryhtyy toteuttamaan vesihuoltolinjojen ja Kaskelantien rakentamista.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa on todettu alueen **maaperästä** seuraavaa:

Sopimusalueella on toiminut aiemmin Tiehallinnon varikko, jonka toiminnan johdosta maaperä on osittain pilaantunutta ja vaatii puhdistustoimenpiteitä. Ympäristötekniikan maaperätutkimuksen mukaan alueella on ainakin mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneita alueita. Tutkimuksen mukaan alueen maaperässä ja pohjavedessä on myös klorideja. Mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneet maa-alueet sekä kloridialueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.2.



Valtio vastaa yksin kustannuksellaan mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisesta sopimusalueella. Mikäli sopimusalueelta löytyy em. pilaantuneiden maa-alueiden lisäksi muita pilaantumista aiheuttavilla aineilla tai jätteillä pilaantuneita alueita, vastaa Valtio myös niiden puhdistamisesta kustannuksellaan.

Asemakaavamuutosalueella maaperässä ja pohjavedessä olevien klorideja ei ole tarkoituksenmukaista poistaa alueelta. Klorideista mahdollisesti aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä lisäkustannuksista rakentamisen yhteydessä vastaa Valtio. Valtio vastaa Kaupungille, mukaan lukien kolmas taho, jolle Kaupunki on edelleen luovuttanut kiinteistöjä, mahdollisista lisäkustannuksista 150 000 euroon (+ alv) asti. Valtion edellä mainittu vastuu ylimääräisistä lisäkustannuksista päättyy 12 vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Valtio maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **4 278 616 €**.

Valtio vastaa hulevesien hallinta- ja liikenteen yleissuunnitelman 22 044 euron suunnittelukuluista 50 %:n osuudella eli **11 022** eurolla.

Valtio myy Kaupungille edellä mainittuja kunnallistekniikan korvauksen määrää, sekä hulevesien hallinta- ja liikenteen yleissuunnitelman kulujen määrää, vastaavilla arvoilla omistamaansa kiinteistövarallisuutta sopimusalueelta. Kunnallistekniikan korvaus ja suunnittelukulu kuitataan puolin ja toisin jäljempänä esitellyn kiinteistökaupan maksusuorituksena.

Esisopimuksella määräälojen kaupasta Vantaan kaupunki ja Suomen valtio sopivat seuraavaa:

Suomen valtio myy Vantaan kaupungille noin 15 318 m²:n suuruisen määrääalan Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitsevasta määräälasta 92-420-10-60-M601 sekä noin 257 m²:n suuruisen määrääalan 92-420-17-74-M601.

Kaupan kohde on asemakaavan muutoksella nro 001987 osoitettu osaksi korttelialueen 94205 tontteja nrot 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 11 sekä osaksi katualuetta. Kaupan kohde on osoitettu ohjeellisesti ohessa olevassa karttaliitteessä B.1.

Kauppahinta on **4 836 158 €**.

Kauppahinnasta 4 289 638 € kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan vastasaatavalla, joka Kaupungilla on samanaikaisesti Valtiolta, ja joka on samanaikaisesti eräännytetty maksettavaksi, ja joka perustuu edellä esiteltyyn kunnallistekniikan rakentamissopimukseen.

Kauppahinnasta 546 520 €:n osuus kuitataan kiinteistön kauppakirjalla, jossa Kaupunki myy Valtiolle n. 3 366 m²:n suuruisen määrääalan tilasta 92-420-10-60.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 001987 ja tonttijako on tullut voimaan.

Esisopimuksella määrääalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Suomen valtio sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Suomen valtiolle noin. 3 366 m²:n suuruisen kaksipalstaisen määrääalan Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitsevasta tilasta 92-420-10-60.

Kaupan kohde on asemakaavan muutoksella nro 001987 osoitettu osaksi tontteja 94205/12 ja 13 sekä 94207/1 ja 2. Kaupan kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen C.1.

Kauppahinta on **546 520 €**. Kauppahinta kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan kiinteistön kauppakirjalla, jossa Valtio myy Kaupungille n. 15 318 m²:n suuruisen määrääalan määräälasta 92-420-10-60-M601 ja määrääalan 92-420-17-74-M601.

Asuntokortteleiden 94205 ja 94207 toteuttamisesta on sovittu mm. seuraavaa:



Kaupunki ja Valtio myötävaikuttavat käytettävissään olevin keinoin siihen, että em. korttelialueet voidaan toteuttaa asemakaavan mukaisesti mahdollisimman nopeasti huomioon ottaen asemakaavamääräyksissä edellytetty rakentamisjärjestys.

Kaupunki vastaa siitä, että asemakaavamuutosalueella kaupungin omistamille tai omistukseen tuleville tonteille toteutetaan valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa n. 20 %:a kortteleiden 94205 ja 94207 yhteenlasketusta asuntorakennusoikeudesta.

Kaupunki sitoutuu varaamaan A-Kruunu Oy:lle tontin 94205/ 11 valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttamista varten 18 kuukauden ajaksi asemakaavan voimaantulosta ja luovuttamaan tontin kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja valtion tukemassa tuotannossa noudatettavalla tontin hinnalla (ARA-hinta).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

1. kaupunki tekee ja allekirjoittaa Suomen valtion kanssa liitteenä olevan kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalojen kaupasta ja esisopimuksen määräalan kaupasta
2. kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset kauppakirjat, kun asemakaavan muutos nro 001987 ja tonttijako on tullut voimaan
3. oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopullisiin kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 3.3.2014 § 42

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Suomen valtion kanssa liitteenä oleva kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalojen kaupasta ja esisopimus määräalan kaupasta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopulliset kauppakirjat, kun asemakaavan muutos nro 001987 ja tonttijako on tullut voimaan,
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopullisiin kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- | | |
|----|--|
| 32 | A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta. |
| 33 | A.1: Sopimusalue ja Kaskelantien rakentamisen aikataulu. |
| 34 | A.2: Maaperätutkimuksessa havaitut pilaantuneet ja kloridipitoiset alueet. |
| 35 | B.1: Esisopimus määräalojen kaupasta / Valtio luovuttaa kaupungille. |
| 36 | C.1: Esisopimus määräalan kaupasta / Kaupunki luovuttaa valtiolle. |

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 312 2048
etunimi.sukunimi@vantaa.fi