



Kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta ja esisopimus määräalan kaupasta, Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät, asemakaavamuutos 721300

VD/2954/10.00.01.05/2014

J-VN/LM-H/AVP/PJä/IV/JB

Vantaan kaupunki sekä Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät (jäljempänä Seurakunnat) ovat yhteistyössä käynnistäneet suunnitteluyhteistyön ns. Lipstikan kaava-aluetta koskien samanaikaisesti liikunta ja urheilukeskus Elmon urheilupuiston alueen suunnittelun yhteydessä

Elmon urheilupuiston alueen osalta on 23.9.2011 vahvistettu asemakaava nro 720900, johon liittyen Kaupunki ja Seurakunnat allekirjoittivat 19.5.2011 kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, jossa sovittiin samaan aikaan nähtävillä ollut Lipstikan kaava-alueen osalta kunnallistekniikan rakentamisesta ja korvausten periaatteista. Osapuolet ovat sopineet, että Elmon sopimuksessa määriteltyjä periaatteita kunnallistekniikan korvauksen osalta voidaan noudattaa muilta osin, paitsi sisäisen kunnallistekniikan korvaustaso tarkistetaan vastaamaan uutta asemakaavaluonnosta ja nykyistä hintatasoa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksella nro 721300 Lipstikan alue on merkitty asumiseen (A, AK, AP sekä näihin liittyvät LPA -alueet) rakennusoikeuden ollessa noin 40 180 k-m².

Seurakunnat omistavat asemakaavan nro 721300 alueella sijaitsevan Räckhals-nimisen tilan, joka on tämän sopimuksen mukainen sopimusalue (kiinteistötunnus 92-407-13-7). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavaan nro 721300 liittyen Vantaan kaupunki ja Seurakunnat 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.

Kunnallistekniikan sopimuksessa Vantaan kaupunki ja Seurakunnat toteavat, että Elmontien rakentamisesta on sovittu Elmon urheilupuiston sopimuksessa. Koska Elmon urheilupuiston rakentaminen on viivästynyt, on sovittu, että Elmontien rakentaminen sovitaan yhteen Lipstikan asemakaavan tonttien rakentamisen aikatauluihin, siten että korttelin 72212 pohjoisosan talonrakennustyöt olisi mahdollista aloittaa keväällä 2015. Lipstikanojan itäpää siirretään 18 kuukauden kuluessa asemakaavan nro 721300 voimaantulosta. Lipstikanojan länsipää siirretään ja Lipstikankuja rakennetaan 18 kuukauden kuluessa Seurakunnan pyynnöstä, kuitenkin aikaisintaan 24 kuukauden kuluessa asemakaavan nro 721300 voimaantulosta. Kaupunki voi rakentaa Lipstikankujan aikaisemminkin, mikäli se on tarkoituksenmukaista.

Lipstikan asuinalueen rakentuessa Vantaan kaupunki menettää tärkeän latu-ulkoilureittiyhteyden Rekolan metsistä ja Kulomäestä, Rekolan aseman alikulun kautta Matariin. Myös tuleva Elmon urheilupuisto katkaisee yhteyttä. Korttelin 72212 käyttöönoton edellytyksenä on, että korttelin lävitse kulkevalle ulkoilureitille on rakennettu korvaava yhteys. Siirrettävä ulkoilureitti on osa Rekolanmetsän ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa esitettyä kokonaisuutta. Ulkoilureitit on osoitettu liitteessä A2 ohjeellisesti ja ne sijaitsevat pääasiassa Seurakunnan omistamilla mailla. Lisäksi rakennetaan uusi yhteys Rekolan asemalle Asolanväylän ja pääradan väliselle viheralueelle.

Liitteen A2 mukaisten ulkoilureittien rakentamisesta ja käyttämisestä tehdään erillinen sopimus, joka allekirjoitetaan samanaikaisesti sopimuksen kanssa. Korttelin 72212 käyttöönoton edellytyksenä on, että liitteessä A2 esitetty Elmonpuiston eteläosan ulkoilureittiyhteys on toteutettu. Tavoitteena on rakentaa ulkoilureitti asemakaavan 721300 toteutumisen aikataulussa siten, etteivät päälatureitit ole yhtään talvea poikki uudisrakentamisen takia.

Seurakunnat maksavat kaupungille yhteisvastuullisesti maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 3 299 400 €:

- sisäisen kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten osuutena, Lipstikankujan, Lipstikanojan siirrosta ja Lipstikanpuiston rakentamisesta 2 094 000 €
- ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä 1 205 400 €



Seurakunnat myyvät Kaupungille ulkoisen ja sisäisen kunnallistekniikan korvauksen (1 261 000 €) vastaavalla arvolla omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Ulkoinen kunnallistekniikan korvaus kuitataan puolin ja toisin kiinteistökaupan maksusuorituksena ja kiinteistökauppa sisältää jäljempänä olevan esisopimuksen mukaisen omistuksen karttaliitteessä C1 merkittyyän määrään.

Esisopimuksella määrään luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Seurakunnat sopivat seuraavaa:

Seurakunnat luovuttavat Vantaan kaupungille noin 28 196 m²:n suuruisen määrään Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylässä sijaitsevasta Räckhals-nimisestä tilasta RN:o 13:7 (92-407-13-7). Määrä on asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 721300 mukaista lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP) ja katualueita. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300 on tullut voimaan.

Esisopimuksella määrään kaupasta Vantaan kaupunki ja Seurakunnat sopivat seuraavaa:

Seurakunnat myyvät Vantaan kaupungille noin 5 687 m²:n suuruisen 2-palstaisen määrään Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylässä sijaitsevasta Räckhals-nimisestä tilasta RN:o 13:7 (92-407-13-7).

Määräalasta n. 3 137 m²:n suuruisen osuus on asemakaava ja asemakaavan muutoksen nro 721300 mukainen asuinpienalojen korttelialueen (AP) 72215 tontti nro1 ja n. 2 550 m²:n suuruisen osuus määräalasta on kaavan mukainen asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 72214. Määrä on osoitettu ohjeellisesti liitteenä olevassa karttaliitteessä C1.

Kauppahinta on 1 261 000 €, joka kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan vastasaatavalla, joka Kaupungilla on samanaikaisesti Seurakunnilta, ja joka on samanaikaisesti eräännytetty maksettavaksi, ja joka perustuu edelle esiteltyyn kunnallistekniikan rakentamissopimukseen.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

1. kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien kanssa liitteenä olevan kunnallistekniikan sopimuksen, esisopimuksen määrään luovutuksesta ja esisopimuksen määrään kaupasta,
2. kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300 on tullut voimaan,
3. oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Minna Kuusela ja kaupunginhallituksen jäsen Markku Weckman poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 36

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



- a) tehdä ja allekirjoittaa Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien kanssa liitteenä oleva kunnallistekniikan sopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta ja esisopimus määräalan kaupasta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen luovutuskirja ja kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300 on tullut voimaan, ja
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Markku Weckman poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- A. Kunnallistekniikan sopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta
- Kartta sopimusalueesta
- Kartta, ulkoilureitit
- Kartta, esisopimus määräalan luovutuksesta
- Kartta, esisopimus määräalan kaupasta

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 050 312 4852
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi