



Yhteistyösopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta - Jokiniemi ja Varia/ Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä / AK

VD/48/10.00.01.05/2023

AK/TH/AVP

Yhteistyösopimuksella sovitaan yhteen seurakuntayhtymien tavoite käynnistää ja saattaa voimaan Jokiniemen kaupunginosassa omistamansa Räckhals nimisen tilan 92- 407-13-7 noin 17,3 ha suuruisen määräalan asemakaavoitus ja kaupungin tavoite ostaa ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen tontti 92-62-304-2.

Yhteistyösopimuksella sovitaan maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä sekä niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista. Sopimuskokonaisuuteen kuuluu myös esisopimus kiinteistökaupasta, joka koskee seurakuntayhtymien omistamaa ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen tonttia 92-62-304-2.

A. YHTEISTYÖSOPIMUS

Yhteistyösopimuksen tausta ja tarkoitus

Syysyllä 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 omistamasta Räckhals –nimisestä tilasta 92-407-13-7 on Vantaan yleiskaavassa 2020 noin 17,3 ha alue merkitty asuinalueeksi (A) Jokiniemen kaupunginosassa. Alueella ei ole asemakaavaa, mutta seurakuntayhtymät ovat esittäneet toiveen, että alue voitaisiin ottaa asemakaavoitettavaksi. Alue on esitetty liitteessä A1 sopimusalueena.

Seurakuntayhtymät omistavat myös Jokiniemen kaupunginosassa opetustoimintaa palveleva rakennusten korttelialueen tontin 92-62-304-2. Tontti 92-62-304-2 on vuokrattu Vantaan kaupungille 30 vuodeksi alkaen 28.4.2004, ja tontilla toimii Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipiste. Kaupunki on esittänyt seurakuntayhtymille ostotarjouksen tontista. Ammattiopiston rakennusten merkittävä peruskorjaus on alkamassa perustuen vuonna 2021 tehtyyn tarveselvitykseen ja hankesuunnitteluun. Seurakuntayhtymät pääsääntöisesti vuokraavat maa-alueitaan, mutta myyvät niitä vain erityistapauksissa.

Yhteistyösopimuksella sovitaan yhteen seurakuntayhtymien tavoite käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain ja kaupungin tavoite ostaa ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen tontti 92-62-304-2.

Yhteistyösopimuksella sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä sekä niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista.



Sopimuskokonaisuuteen kuuluu myös esisopimus kiinteistökaupasta. Esisopimus koskee sopimusalueen länsipuolella sijaitsevaa opetustoimintaa palvelevaa rakennusten korttelialuetta (YO), joka muodostuu seurakuntayhtymien omistamasta kiinteistöstä 92-62-304-2. Lopullinen kiinteistökauppa toteutuu mikäli sopimusalueelle saadaan asemakaavoitettua vähintään 35 000 k-m² asuinrakennusoikeutta. Kiinteistöä koskee kaupungin ja seurakuntayhtymien välinen 30 vuoden maanvuokrasopimus alkaen 28.4.2004.

Sopimusalue

Sopimusalueen muodostaa Seurakuntayhtymien Vantaan Jokiniemen kaupunginosassa omistama noin 17,3 ha suuruinen määräala Räckhals nimisestä tilasta 92- 407-13-7. Sopimusalue on viljelyskäytössä olevaa peltoaluetta, joka rajautuu idässä Rekolanojaan ja etelässä pientaloalueeseen. Sopimusalueella ei ole asemakaavaa. Vantaan yleiskaavassa 2020 sopimusalue on osoitettu merkinnällä A asuinalueeksi, joka varataan monipuoliseen asumiseen. Sopimusalue on esitetty liitteessä A1.

Suunnittelun lähtökohdat, asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Vantaan yleiskaavassa 2020 (KV 25.1.2021) sopimusalue on osoitettu merkinnällä A asuinalueeksi, joka varataan monipuoliseen asumiseen. Hiekkaharjun aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Liite A1 Ote Vantaan yleiskaavasta 2020.

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain. Sopimusalueen kokonaissuunnittelua ja asemakaavoitusta edistetään yhteistyössä seuraavasti: Suunnittelun käynnistäminen ja vaihtoehtoisten suunnitteluratkaisuiden laadinta käynnistetään yhteistyössä aikaisintaan vuonna 2023. Sopimusalueen kehittämisessä edetään joko arkkitehtisuunnittelukilpailun tai rinnakkaistoimeksiannon kautta, jotta voidaan tarkastella monipuolisesti erilaisia konseptivaihtoehtoja ennen tarkempaa kaavasunnittelua.

Alueen asemakaavoitus käynnistetään yhteistyössä aikaisintaan vuonna 2024. Osapuolten tavoitteena on, että alueelle laaditaan yksi koko alueen kattava asemakaavaluonnos, joka pohjautuu vaihtoehtotarkasteluiden kautta parhaaksi arvioituun suunnitteluratkaisuun tai kilpailuehdotukseen kehittäen siinä tehtyjä ratkaisuja edelleen. Osapuolten tavoitteena on lähimmäksi Hiekkaharjun asemaa sijoittuvien tehokkaampien alueiden kaavoittaminen ensimmäisessä vaiheessa siten, että ensimmäinen vaihe tuottaisi vähintään 35 000 k-m² asuinrakennusoikeutta sekä laajentuvalle asemanseudulle tarpeelliset kaupalliset ja muut palvelut. Tämän jälkeen asemakaavoitusta jatketaan tarkoituksenmukaisin rajauksin sopimusalueen asemakaavoittamattomien alueiden osalta.

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka ja maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevat yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Näillä sopimuksilla 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 tulevissa asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa suorittamaan kaupungille Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen maankäyttökorvauksen. Tällä hetkellä asuntotonttien osalta peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla.

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä huoneistotyyppijakaumaa tullaan säätelemään kuhunkin asemakaavaan tai asemakaavamuutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa kulloinkin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti.

Seurakuntayhtymät sitoutuvat luovuttamaan kaupungille vastikkeetta tulevissa asemakaavoissa osoitetut sopimusaluetta palvelevan katu- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä yhden yleisten rakennusten tontin. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun tontin lisäksi myös muita aluetta palvelevia julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen ja asemakaavamuutosten mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Seurakuntayhtymät sitoutuvat myymään kaupungille sopimusalueelle tulevissa asemakaavoissa osoitetut virkistys ja puistoalueet 3 €/m².

B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymät myyvät Vantaan kaupungille Jokiniemen kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön, kiinteistötunnus 92-62-304-2. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 44 222 m². Kiinteistön asemakaavamerkintä on opetustoimintaa palveleva rakennusten korttelialue (YO). Kiinteistöön kohdistuva rakennusoikeus on 30 500 k-m². Kiinteistö 92-62-304-2 on vuokrattu Vantaan kaupungille 30 vuodeksi alkaen 28.4.2004, ja tontilla toimii Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipiste. Kiinteistö on merkitty karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on **8 115 000** euroa. Kauppahinnan perusteena ovat kaupungin sekä seurakuntayhtymien vuonna 11/2021 ja 3/2022 tilaamat selvitykset kiinteistön markkina-arvosta. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100).

Lopullisen kiinteistökaupan tekemisen ehtona on, että Vantaan kaupungin sekä Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän välisessä yhteistyösopimuksessa määritellylle sopimusalueelle (n. 17,3 ha määräala tilasta 92-407-13-7) on saatu asemakaavoitettua vähintään 35 000 k-m² asuinrakennusoikeutta.

Toimivalta yhteistyösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 6

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 – Jokiniemi ja Varia / Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä
- Liite A1: Sopimusalue, ote Vantaan yleiskaavasta 2020 (KV 25.1.2021)
- Liite A2: Arkkitehtuurikilpailun kulurakenne
- Liite B1: Kartta kaupan kohteesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)