

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi aluevaihdoista valtion ja Vantaan kaupungin välillä

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Valtion ja Vantaan kaupungin kesken tehdyn esisopimuksen mukaan kaupunki rakennuttaa valtiolle oikeus- ja poliisitalon. Sen tontin arvoa sekä rakennuskustannuksista suuruusluokaltaan 35 prosentin osuutta vastaavasti valtio luovuttaa kaupungille lähinnä asuntotuotantoon soveltuvia

alueita. Loput rakennuskustannuksista valtio korvaisi rahalla.

Koska rakennuksesta saadut urakkatarjoukset ovat voimassa kuluvan vuoden joulukuun 8 päivään saakka, on laki kiireellisesti tehtävien sopimusten johdosta tarkoitus saattaa voimaan heti eduskunnan hyväksytyttyä sen.

PERUSTELUT

Valtion maanomistus Vantaan kaupungin Tikurilan vieressä olevalla Jokiniemen alueella on merkittävä. Vantaan kaupunginvaltuusto on vuonna 1983 hyväksynyt asemakaavoituksen pohjaksi alueen kaavarunkoehdotuksen, jonka mukaan alueelle on osoitettu rakennusoikeutta asuin-, yleisiä-, liike- ja toimisto sekä teollisuusrakennuksia varten n. 248 000 k-m². Alueen kokonaispinta-ala on n. 73 ha, minkä lisäksi valtio omistaa kaavarunkoalueen ulkopuolella n. 31 ha. Suunniteltu rakennusoikeus on riittävä valtion omiin tulevaisuuden tarpeisiin. Asuntoalueet tulisi saattaa pääosiltaan kaupungin omistukseen, jotta asuntotuotanto mahdollistuisi.

Virastotilojen rakentamisen tarve valtion paikallishallintoviranomaisia varten Vantaalla on jo vuosia sitten osoittautunut välttämättömäksi.

Valtion ja Vantaan kaupungin kesken neuvoteltu esisopimus kaupungin omistamalle tontille rakennettavan oikeus- ja poliisitalon toteuttamisesta allekirjoitettiin kesäkuussa 1984.

Vuoden 1985 menoarvion momentin 28.64.80 perusteluiksi eduskunta hyväksyi muun muassa seuraavaa:

”Tehdyn esisopimuksen mukaan Vantaan kaupunki rakentaa omistamalleen tontille valtiota varten oikeus- ja poliisitalon, jonka rakentami-

nen alkaisi vuonna 1986. Rakennuksen alustava kustannusarvio vuoden 1984 alun hintatasossa on 40 000 000 mk. Kiinteistön omistusoikeuden siirto valtiolle toteutettaisiin siten, että kaupungille luovutettaisiin pääasiassa asuntorakentamiseen sopivaa maata aikanaan eduskunnan hyväksyttäväksi annettavan lakiesityksen mukaisesti kiinteistön tontin arvoa sekä rakennuskustannuksista suuruusluokaltaan 35 prosentin osuutta vastaavasti. Loput rakennuskustannuksista maksettaisiin rahana kahtena samansuuruisena eränä vuosina 1987 ja 1988.”

Oikeus- ja poliisitalon hyötyala on 6 914 m² ja bruttoala 10 530 m². Hankkeen urakkatarjouksiin perustuva kokonaiskustannusarvio on 56 965 000 markkaa, jota vastaavat yksikkökustannukset ovat 5 140 mk/br-m², 8 239 mk/hyöty-m² ja 1 453 mk/m³. Kustannusarvio sisältää kauppahinnan, joka muodostuu rakennuttajan kustannuksista ja urakkahinnoista, sekä varaukset kaikkiin hankinnasta valtiolle aiheutuviin muihin rakennuskustannuksiin ja varauksen puhelinvaihteen hankintaan. Kokonaiskustannusarviota voidaan pitää hyväksyttävänä.

Oikeus- ja poliisitalon rakennuspaikaksi tarkoitettu Vantaan kaupungin omistama 61. kaupunginosan korttelin 61 221 tontti n:o 1 on

30.8.1985 vahvistetussa asemakaavassa osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 11 547 m² ja rakennusoikeus 15 011 k-m².

Vastikkeena oikeus- ja poliisitalotontista ja osana rakennuksen kauppahinnan vastikkeesta valtio luovuttaisi kaupungille Jokiniemen alueelta vahvistettujen asemakaavojen mukaisia asunto-tontti- yms. alueita yhteensä noin 118 000 m².

	p-ala m ²	rak.oik. k-m ²
yleisten rakennusten korttelialueet (Y)	44 921	18 603
61221/1		—15 011
		3 592
asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)	31 908	39 710
yleiset paikoitustontit (LPA)	11 358	
AK + LPA yht.	43 266	39 710
Puistot	25 309	yv 500
Teatteriaukio	4 620	
Yhteensä	118 116 (+ katualueet)	
Alueiden arvo		
AK	39 710 k-m ²	á 460 mk = 18 266 600 mk
Y	4 092 k-m ²	á 230 mk = 941 160 mk
Yhteensä		19 207 760 mk

Rakennuksen kauppahinta on 53 354 900 markkaa. Kauppahinta tarkistetaan vaihtokirjaan otettavan ehdon mukaan lopullisia rakennuskustannuksia vastaavaksi sen jälkeen kun rakennus on vastaanotettu. Kauppahinnasta tulee 19 207 760 markkaa maksetuksi em. alueiden luovutuksella. Kauppahinnan loppuosasta 17 000 000 markkaa maksetaan vuoden kuluttua rakennustöiden aloittamisesta. Loput kauppahinnan rahassa maksettavasta osasta maksetaan kaupungille kolmen kuukauden kuluttua siitä kun rakennus on valmistunut ja vastaanotettu aikai-

Kaupungin omistamasta tontista on sovittu korvaukseksi tontin rakennusoikeutta vastaava määrä valtion luovutettaviin alueisiin sisältyviä yleisten rakennusten korttelialueita. Kyseisten korttelialueiden arvona voidaan pitää 230 mk/k-m² yksikköhinnan mukaisesti 3 452 530 markka. Muilta osin valtion luovutettavien alueiden arvoksi on katsottu 19 207 760 markkaa seuraavan laskelman mukaisesti.

sintaan kuitenkin 29.2.1988. Kauppahinnan tarkistuksista kaupunki ja rakennushallitus sopivat ennen loppukauppahinnan maksamista.

Koska aluevaihtoa koskeva sopimus olisi tehtävä oikeus- ja poliisitalosta saatujen urakkatarjousten voimassaoloaikana, on ehdotettu laki tarkoitus saattaa voimaan heti eduskunnan hyväksytyä sen.

Edellä olevan perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

aluevaihdesta valtion ja Vantaan kaupungin välillä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Valtiovarainministeriö oikeutetaan määräämälään ehdoilla toteuttamaan aluevaihto, jossa valtio luovuttaa Vantaan kaupungille sanotun kaupungin Tikkurilan kylän tiloista Winterbacka Villa RN:o 6:5, Tufvan RN:o 6:17, Tufvan I RN:o 6:20, Långstrand RN:o 6:105 ja Änäs RN:o 7:41 sekä Kuninkaalan kylän tilasta Joentausta RN:o 11 yhteensä noin 118 000 m²:n suuruiset määräalat edellyttäen, että Vantaan kaupunki

luovuttaa valtiolle kaupungin 61. kaupunginosan korttelin 61 221 pinta-alaltaan 11 547 m²:n suuruisen tontin n:o 1 sekä sille rakennettavan hyötypinta-alaltaan noin 6 914 m²:n suuruisen oikeus- ja poliisitalon.

2 §

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 1986.

Helsingissä 10 päivänä lokakuuta 1986

Tasavallan Presidentti
MAUNO KOIVISTO

Ministeri *Pekka Vennamo*

