



Noin 9 256 m²:n suuruisen maa-alueen (tontin 66021/1) ostaminen Hakkilassa/Suomen valtio (Senaatti-kiinteistöt) / AVP

VD/4740/10.00.01.00/2019

AK/AVP/TJ

Esitetään tehtäväksi maa-alueen kauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa Suomen valtiolta 9 256 m²:n suuruisen maa-alueen lunastusyksiköstä 92-408-1-281 Hakkilassa 400 000 euron kauppahinnalla. Alue muodostaa teollisuustontin 66021/1. Alueita hallinnoiva viranomainen on Senaatti-kiinteistöt.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut Senaatti-kiinteistöjen (jäljempänä Senaatti) kanssa maa-alueen ostamisesta Hakkilassa. Ostettava alue on noin 9 256 m²:n suuruinen ja se muodostaa asemakaavan ja tonttijaon mukaisen teollisuustontin 66021/1. Alue on tällä hetkellä rakentamaton mutta sillä on ollut teollista toimintaa 2000-luvun alkupuolelle saakka.

Alueen ostaminen on luontevaa jatkoa 31.12.2018 Senaatin kanssa tehdylle kiinteistökaupalle. Tässä kaupassa kaupunki osti yhteensä noin 13 hehtaarin maa-alueet samalta Hakintien alueelta. Alueen ostamisella saadaan kaupungin omistukseen yhtenäistä aluetta kehitettäväksi tulevaisuudessa asuntotuotannon tarpeisiin. Laadittavana olevassa yleiskaavassa (YK2020) alue on luonnosvaiheessa osoitettu asumiseen muuttuvaksi alueeksi merkinnällä A/TP.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2018 § 9 Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Niiden mukaisesti kaupunki hankkii maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Samassa kokouksessaan kaupunginvaltuusto hyväksyi (§ 8) myös resurssiviisauden tiekartan, joka ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteenontä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Näitä tavoitteita voidaan edistää muun ohella yhdyskuntarakennetta tiivistämällä. Esitettäväksi tehtävä maakauppa tukee molempien edellä mainittujen kaupungin päättämien ohjelmien toteuttamista.

Kaavoitustilanne

Ostettava alue muodostaa asemakaavan ja tonttijaon mukaisen tontin 66021/1. Tontin asemakaavan osoittama käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-3, e=0,60) eli alueen rakennusoikeus on n. 5 553 k-m². Laadittavana olevassa yleiskaavassa (YK2020) alue on luonnosvaiheessa osoitettu asumiseen muuttuvaksi alueeksi merkinnällä A/TP.

Kauppahinnasta ja alueella sijaitsevista maa-aineksista

Neuvoteltu kauppahinta 400 000 euroa vastaa yksikköhintoja 43 EUR/m² ja 72 EUR/k-m². Senaatin ja kaupungin viranhaltijat pitävät kauppahintaa käypänä. Myös ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, 2018) alueelle määrittelemä rakennusoikeuden yksikköhinta tukee näkemyksiä. Kauppahintaa alentaa muun muassa se, että alueen rakennusoikeus ei ole täysimääräisesti hyödynnettävissä ilman alueen halki kulkevan 110 kV sähkölinjan siirtämistä.

Kauppahinnassa on myös huomioitu, että alueella on varastoituna maa-ainesta (lähinnä multaa) noin 5 000 – 6 000 m³. Maa-aineksen alkuperästä ei ole tietoa, mutta siitä on tehty vuonna 2008 alueen silloisen haltijan Ratahallintokeskuksen toimesta tutkimuksia. Johtopäätöksinä tutkimuksista todettiin, että maa-aines ei ole pilaantunutta ja sitä voidaan hyödyntää puhtaan maa-aineksen tavoin. Lisäksi alueella on noin 150 m³ betonia, jonka seassa on pieniä määriä betonihuopaa. Näiden poistokustannuksiksi arvioidaan sekä Senaatin konsultin, Golder Associates Oy:n, että kaupungin geotekniikan mukaan noin 30 000 euroa. Toimenpideraportti ja tekninen muistio ovat liitteinä.



Koska alueen kehittyminen muuhun käyttöön on kaukana tulevaisuudessa, on kohtuutonta edellyttää Senaatin osaksikaan jäävän vastaamaan alueiden maaperän kunnosta kaupanteon jälkeen. Tästä syystä kauppakirjaan otetaan klausuuli, jolla kaupunki ottaa vastatakseen kaikista alueiden maaperään, pohjaveteen ja rakenteiden pilaantumiseen liittyvistä vastuista siltä osin kuin ne ovat aiheutuneet Suomen valtion toiminnasta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 10 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa, mutta ei ylitä 1 500 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 37

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa Suomen valtiolta edustajanaan Senaatti-Kiinteistöt edellä esitetyn mukaisesti ja ehdoin noin 9 256 m²:n suuruisen maa-alueen lunastusyksiköstä 92-408-1-281. Kauppahinta on 400 000 euroa.
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta ostettavasta alueesta
- johtokarttaote
- toimenpideraportti ja tekninen muistio alueella sijaitsevista maa- ym. aineksista

Täytäntöönpano: kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 0407055145
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi