



Määräalan myynti Viinikkalan kaupunginosasta / Posti Kiinteistöt Oy / KK

VD/1295/10.00.02.00/2017

KK/HW/AVP/HK/ET

Viinikkalan kaupunginosasta esitetään myytäväksi n. 17981 m²:n suuruinen määräala yleistä alueesta 92-41-9908-2 Posti Kiinteistöt Oy:lle. Määräala on osa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen 41112 (TK) tonttia 1. Määräala ei ole tällä hetkellä rakennuskelpoinen, koska sen alueella sijaitsee vanha maanlajitysalue ja jätemaata.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Viinikkalan kaupunginosassa yleisen alueen 92-41-9908-2, josta n. 17981 m² suuruinen määräala on osa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen 41112 (TKT) tonttijaon mukaista tonttia 1. Tonttijaon mukaisen tontin 41-112-1 koko pinta-ala on 22422 m² ja rakennusoikeus on 11 000 k-m². Vantaan kaupunki omistaman 17981 m²:n määräalan osuus vastaa n. 8821 k-m²:n osuutta rakennusoikeudesta. Muu osa korttelista 41112 on Posti Kiinteistöt Oy:n omistuksessa.

Posti investoi uuteen terminaaliin osoitteessa Suokalliontie, Vantaa. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 26.000 m² ja se työllistää valmistuessaan noin 300 työntekijää. Investoinnin taustalla on terminaali-toimintojen keskittäminen niin maantieteellisesti suotuisampaan kohtaan, kuin Postin logistiikkakeskuksen läheisyyteen. Taustalla ovat myös Pasilan alueen kaavamuutokset ja paine siirtää raskasliikenne kauemmaksi kaupungista. Kehä III:lla on myös sujuvammat yhteydet Vuosaaren satamaan, jonka kautta tulee merkittävästi volyymia Postin kuljetusverkostoon.

Vantaan kaupungin omistaman määräalan käypä hinta olisi noin 1,4 -1,9 miljoonaa euroa (165 -215 euroa/k-m²), mikäli määräala olisi rakennuskelpoinen. Posti Kiinteistöt Oy on tehnyt 22.12.2016 kiinteistökaupan korttelin 41112 muusta osasta kauppahinnalla 7,310 miljoonaa euroa (165 euroa/k-m²).

Vireillä olevan tontin 92-41-112-1 alueella sijaitsee vanha maanlajitysalue ja jätemaata. Läjityksen on tuonut alueelle Tielaitos vuonna 1997 Kehä III:n parannustyön yhteydessä. Tielaitoksen jälkeen Vantaan kaupunki on laajentanut läjitysaluetta. Läjitysalueen ympärille on tehty pato moreenista. Padon sisäpuolelle on läjitetty savimaata. Ympäristötutkimuksien perusteella läjitys sisältää myös rakennusjätettä. Nykyisen läjitysalueen arvioitu siirrettävä massamäärä on noin 360.000 m³ ktr, josta savea on noin 300.000 m³ ktr ja moreenia 60.000 m³ ktr. Jätteen sekaista maata näistä on noin 100.000-150.000 t. Myytävän määräalan ja tontin 92-41-112-1 rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää em. maamassojen poistoa. Saven siirron ja vastaanoton Pitkäsuon täyttömäkeen on arvioitu maksavan noin 4...4,5 miljoonaa euroa. Lisäksi rakennusjätteen siirto ja sijoitus kaatopaikalle olisi lisäkuluna erittäin kallista. Tontin 92-41-112-1 rakennusoikeuden perusteella arvioitu käypä hinta olisi merkittävästi vähemmän kuin arvioidut maansiirto ja puhdistuskustannukset.

Kuntatekniikan keskus / geotekniikka on suunnitellut viereisen Vasamapuiston korottamisen ylijäämämassoilla yhteistyössä Viheralueyksikön puistosuunnittelijoiden kanssa. Puiston korottamiselle on voimassa oleva maisematyölupa. Kuntatekniikan keskus on hakenut myös rakennusjätteen sijoittamiselle Vasamapuistoon ympäristölupaa. Posti kiinteistöt Oy:lle tarjotaan mahdollisuus rakentaa Vasamapuiston korottaminen massoilla, jotka siirretään myytävän määräalalla sekä tontilla 92-41-112-1 olevalta, kaupungin toimesta muodostuneelta läjitysalueelta. Työ tehdään kaupungin valvonnassa, maisematyöluvan, ympäristöluvan sekä puistosuunnitelman työohjeiden mukaisesti. Posti Kiinteistöt Oy tekee täytön sekä Vasamapuiston tilapäisen maisemoinnin viimeistelyn kustannuksellaan. Vasamapuistoon mahtuu arviolta enintään 125.000 m³ massoja. Loput maamassat (noin 235.000 m³) Posti Kiinteistöt Oy siirtää muualle kustannuksellaan.

Yrityspalvelut on yhdessä geotekniikan yksikön kanssa neuvotellut ratkaisun, minkä mukaan kaupunki myy Posti Kiinteistöt Oy:lle Vantaan kaupungin 41. kaupunginosa (Viinikkala) noin 17981 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-41-9908-2. Määräala on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta 41112 (TKT).

Kauppahinta on 1 euro. Määräala myyntihinnan (1 euro) perusteena on vireillä olevan tontin 92-41-112-1 alueella sijaitseva vanha maanlajitysalue ja jätemaata.



Kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n 7-kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 19

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) myydä Posti Kiinteistöt Oy:lle Oy noin 17981 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-41-9908-2. Määräala on osa teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT) tonttijaon mukaista tonttia 92-41-112-1. Määräalan osuus tulevan tontin rakennusoikeudesta on noin 8821 k-m² ja kauppahinta on 1 euro.
- b) todeta, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu
31.5.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävästä määräalasta 92-41-9908-2
- Johtokartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas, puh. 040 5289465
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi