



Maa-alueiden vaihto Vantaan Länsisalmessa ja Helsingin Salmenkalliossa / Helsingin kaupunki ja Vantaan kaupunki / KK

VD/3600/10.00.01.00/2017
KK/AV-P/JK/ET

Esitetään päätettäväksi maa-alueiden vaihto, jolla Helsingin kaupunki luovuttaa Vantaan kaupungille noin 2,73 hehtaarin suuruisen määrään tilasta 92-410-1-61 Länsimaa. Vantaan kaupunki puolestaan luovuttaa Helsingin kaupungille noin 2,73 hehtaarin suuruisen määrään tilasta 91-417-13-53 Nikuksen kulma. Vaihdettavat maa-alueet vastaavat arvoiltaan toisiaan eikä vaihdosta suoriteta välirahaa.

Vaihdon kohteet:

Helsingin kaupunki luovuttaa Vantaan kaupungille kahdesta erillisestä palstasta muodostuvan noin 2,73 hehtaarin suuruisen määrään tilasta 92-410-1-61 Länsimaa Länsisalmen kylässä (Vaaran ja Ojangan kaupunginosaa). Vaihdon kohde on osoitettu liitekartassa. Vaihdon kohteena olevan määrään suurempi palsta on varattu Speed Group Oy:lle rekkojen levähdysalueen ja siihen liittyvien palvelujen suunnittelua varten (Helsingin kaupunginhallitus 15.6.2015 § 24). Palsta on yleiskaavan mukaista teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja raideliikenteen aluetta (purettu Heli-radan varaus). Alueella on vireillä asemakaavan nro 930400 laatiminen. Pienempi palsta on asemakaavan mukaista suojaviheraluetta (EV) ja katu. Vaihdoissa Vantaan kaupungin saamat maa-alueet rajoittuvat Vantaan kaupungin omistamiin kiinteistöihin.

Vantaan kaupunki luovuttaa Helsingin kaupungille noin 2,73 hehtaarin suuruisen määrään tilasta 91-417-13-53 Nikuksen kulma Helsingin Salmenkalliossa. Vaihdon kohde on osoitettu liitekartassa. Vaihdon kohde sijaitsee ns. Västerkullan kiilan alueella, joka liitettiin Helsinkiin osakuntaliitoksessa 1.1.2009. Vaihdon kohteena olevalla määräänalalla on vireillä Östersundomin yleiskaavan laatiminen. Vaihdon kohteena olevalla määräänalalla ei ole voimassa asemakaavaa eikä vireillä asemakaavan laatimista.

Vaihdon kohteet ovat rakentamattomia.

Väliraha ja hinnoittelun periaatteet:

Vaihdettavat maa-alueet vastaavat arvoiltaan toisiaan eikä vaihdossa suoriteta välirahaa puolin eikä toisin. Vaihdettavat maa-alueet hinnoitellaan yleiskaavassa rakentamiseen osoitetuina alueina, jonka käypä yksikköhinta kyseisellä alueella on n. 10 e / m². Vastaavaa yksikköhintaa on käytetty esimerkiksi maantieteellisesti vaihdon kohteita lähelle sijoittuvan Kehä III:n maantietoimituksen tnro 2014-466371 maapohjakorvauksissa. Helsingin kaupungin luovuttaman maa-alueen arvo on siten 273 000 euroa ja Vantaan kaupungin luovuttaman maa-alueen arvo on 273 000 euroa.

Vaihdon tarkoituksenmukaisuus:

Vantaan Vaaralaan Kehä III:n ja Porvoonväylän kainaloon suunnitellaan ns. rekkaparkkia. Vantaan kaupunki on antanut Speed Group Oy:lle suunnitteluvarauksen rekkojen levähdysalueen ja siihen liittyvien palveluiden suunnittelua varten Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-410-13-25, 92-410-1-46 ja 92-410-1-66 muodostuvalle noin 4,2 ha:n alueelle 31.12.2017 asti (Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 26). Helsingin kaupunginhallitus on 15.6.2015 § 24 antanut vastaavanlaisen suunnitteluvarauksen Speed Group Oy:lle vaihdon kohteena olevalle noin 2,1 hehtaarin suuruiselle alueelle kiinteistöistä 92-410-1-61. Vaihdon myötä rekkaparkiksi suunniteltu alue ja Speed Group Oy:lle varatut kiinteistöt ovat kokonaan Vantaan kaupungin omistuksessa, joka tekee hankkeen suunnittelusta sujuvampaa.

Vantaan kaupungin luovuttama määräänala tilasta 91-417-13-53 sijaitsee Helsingin kaupungin alueella. Vantaan kaupungilla ei ole syytä omistaa ulkokunnissa sijaitsevia kiinteistöjä kuin erityistapauksissa, joten kyseisestä maa-alueesta voidaan luopua.

Vaihdettavat maa-alueet vastaavat likimääräisesti arvoiltaan toisiaan. Vantaan kaupungin luovuttama määräänala tilasta 91-417-13-53 on vireillä olevassa Östersundomin yleiskaavan 9.12.2014 päivätyssä kaavaehdotuksessa osoitettu tehokkaaksi kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Näin toteutuessaan Vantaan kaupungin Helsingin kaupungille luovuttama maa-alue olisi pelkästään yleiskaavaa tarkastelemalla arvokkaampi kuin Helsingin kaupungin Vantaan kaupungille luovuttama maa-alue, joka on voimassa olevan yleiskaavan mukaista T-aluetta ja vireillä olevan Östersundomin



yleiskaavaehdotuksen mukaista elinkeinotoiminnan aluetta. Östersundomin yleiskaavan kaavamerkintä tilan 91-417-13-53 osalta tulee kuitenkin suurella todennäköisyydellä muuttumaan, kun uutta yleiskaavaehdotusta laaditaan parhaillaan Natura-arvioinnin pohjalta. Natura-arviointiin liittyvät linjaukset eivät puolla tehokasta asuntorakentamista Itäväylän eteläpuolisille alueille. On myös huomioitava, että Vantaan kaupungin luovuttama maa-alue on rakennettavuudeltaan heikkoa savikkoa.

Vaihdon kohteena olevilla alueilla ei ole pientä osaa lukuun ottamatta asemakaavaa, jonka vuoksi vaihto tulee käsitellä kaupunginvaltuustossa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 17

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Helsingin kaupungin kanssa edellä esitetyn mukaisen maa-alueiden vaihdon, jolla Helsingin kaupunki luovuttaa Vantaan kaupungille noin 2,73 ha:n suuruisen määräalan tilasta 92-410-1-61 ja Vantaan kaupunki luovuttaa Helsingin kaupungille noin 2,73 ha:n suuruisen määräalan tilasta 91-417-13-53. Kummankin vaihtokohteen arvo on 273 000 euroa, eikä maanvaihdosta makseta välirahaa.
- b) Yrityspalveluilla on oikeus tehdä lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkistuksia.
- c) Mikäli päätösten mukaista vaihtokirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2017 mennessä, raukeaa tätä vaihtoa koskevat päätökset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Liitekartta vaihdon kohteista

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 09 839 20041, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi