



Tilan 92-407-11-116 ostaminen Ilolan kaupunginosassa /yksityishenkilö / AVP

VD/4738/10.00.01.00/2019

AK/AVP/TJ

Esitetään tehtäväksi tilan kauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa yksityishenkilöltä kartalta mitattuna noin 16 576 m²:n suuruisen tilan Ilolassa 170 000 euron kauppahinnalla. Tilan alue on yleiskaavassa osoitettu työpaikka- ja lentoliikenteen alueiksi.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut yksityishenkilön kanssa tilan ostamisesta Ilolassa. Ostettava alue on noin 16 576 m²:n suuruinen ja se on yleiskaavassa osoitettu työpaikka- ja lentoliikenteen alueiksi. Laadittavana olevassa yleiskaavassa (YK2020) alueen käyttötarkoituksmerkinnät ovat nykyisen kaltaiset. Alueen maaperä on pilaantunut. Alueesta osia on vuokrattu Maanrakennusliike J. Lestelin Oy:lle (jäljempänä Lestelin) maa-ainesten (mullan) varastointiin sekä lavojen ja autojen säilytystä varten.

Alueen ostamisella saadaan kaupungin omistukseen yhtenäistä aluetta kehitettäväksi tulevaisuuden tarpeisiin kehäradan Ruskeasannan asemavarauksen välittömässä läheisyydessä. Alue rajautuu kaupungin entuudestaan omistamiin alueisiin.

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, jätteetöntä 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.

Kauppahinnasta ja alueen maaperästä

Neuvoteltu kauppahinta 170 000 euroa vastaa likipitään yksikköhintaa 10 EUR/m². Kauppahinta vastaa toimitus- ja oikeuskäytäntöjen mukaan käypää hintaa alueista, jotka ovat yleiskaavassa osoitettu rakentamistarkoituksiin.

Alueen arvoa nostavat sen sijoittuminen Ruskeasannan asemavarauksen välittömään läheisyyteen sekä osiin alueesta kohdistuva maanvuokrasopimus.

Toisaalta alueen arvoa laskee se, että sen maaperä on pilaantunut. Alueen täyttömaakerroksessa on suoritetuissa tutkimuksissa löydetty rakennusjätettä sekä ylemmän ohjearvon ylittävä pitoisuus sinkkiä. Teetetyn riskinarvioinnin perusteella todetuista pitoisuuksista ei muodostu kulkeutumis-, terveys- tai ympäristöriskiä alueen ollessa nykykäytössä. Raportit ovat liitteinä.

Kaupunki teetti lisäksi kustannusarvion alueen maaperän kunnostuksesta. Arvio alueen maaperän kunnostuskustannuksista vuoden 2018 hintatasossa on noin 450 000 euroa. Kaupungin omistaessa alueen voidaan tulevassa kaavoituksessa mahdollisesti kustannustehokkaasti huomioida alueella olevia epäpuhtauksia ja esimerkiksi sijoittaa aineksia meluvalliin tai muuhun vastaavaan erikseen luvitettavaan rakenteeseen.

Koska alueen kehittyminen muuhun käyttöön ja sen mahdollinen asemakaavoittaminen ovat kaukana tulevaisuudessa, on kohtuutonta edellyttää yksityishenkilön 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.

Lisäksi on huomattava, että alueen pilaantuminen ei ole tapahtunut nykyisen omistajan tai vuokralaisen toiminnasta vaan mahdollisesti jo ennen nykyisen omistajan omistusaikaa.

Maanvuokrasopimuksesta

Osiin ostettavasta alueesta kohdistuu maanvuokrasopimus, jolla alueita on vuokrattu Maanrakennusliike J. Lestelin Oy:lle maa-ainesten (mullan) varastointiin sekä vaihtolavojen ja autojen säilytystä varten. Lestelin on kaupungin entuudestaan tuntema eikä sen toiminnasta alueella ole ollut huomautettavaa. Lestelin maksaa tällä hetkellä yhteensä noin 4 300 m²:n suuruisista alueista vuokraa 15 840 euroa vuodessa. Alustavasti on sovittu, että Lestelin voisi jatkaa toimintaansa kaupungin vuokralaisena. Tästä tehdään päätöksiä alueiden omistusoikeuden kaupungille siirtymisen jälkeen.

Toimivallasta

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. Kyseisessä tapauksessa kaupungilla on jo tiedossaan, että alueen kaupan yhteydessä kaupungille siirtyvien vastuiden kautta kaupasta kokonaisuudessaan aiheutuvat kustannukset muodostuvat yli 300 000 euron suuruisiksi. Tämän johdosta asia on saatettu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 38

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa yksityishenkilöltä edellä esitetyn mukaisesti ja ehdoin kiinteistön 92-407-11-116. Kauppahinta on 170 000 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
- kartta alueen sijoittumisesta kaupungin maihin nähden
- riskinarvio ja tekninen muistio alueen pilaantumisesta
- henkilötiedot

Täytäntöönpano: kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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