



## Tontin 92-16-108-3 ostaminen Kaivokselassa / Kiinteistöyhtiö Ylähanka Oy / AK

VD/10884/10.00.01.00/2017

AK/AVP/JK/ET

**Esitetään ostettavaksi Kiinteistöyhtiö Ylähanka Oy:ltä 7404 m<sup>2</sup> suuruinen rakentamaton tontti 92-16-108-3 Kaivokselan kaupunginosassa 1 200 000 eurolla. Kaupan kohde on asemakaavan mukaista toimistorakennusten korttelialuetta (KT).**

Kiinteistöyhtiö Ylähanka Oy (c/o Martela Oyj) omistaa Kaivokselan kaupunginosassa osoitteessa Vantaanlaaksontie 26 toimistorakennusten korttelialueeksi (KT) osoitetun oheisen liitekartan mukaisen tontin 92-16-108-3. Tontin pinta-ala on 7404 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 8000 k-m<sup>2</sup>. Tontti on rakentamaton.

Tontti 92-16-108-3 on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja työpaikka-alueeksi (TP). Tontin pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureittivaraus. Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle on osoitettu viheryhteystarve. Kaivokselan osayleiskaavaluonnoksen 21.11.2016 mukaan nykyisen yleiskaavan mukaisia työpaikka-alueita Hämeenlinnanväylän itäpuolella on esitetty muutettavaksi asuinkäyttöön. Kaivokselan osayleiskaavaluonnoksessa tontti 92-16-108-3 sijoittuu lähivirkistysalueelle ja liikennealueelle. Kaivokselan yleiskaavan muutos on keskeytetty ja työ on sulautettu osaksi vireillä olevaa koko kaupungin yleiskaavatyötä.

Tontti 92-16-108-3 ei edellä esitetystä kaavatilanteesta johtuen tule todennäköisesti rakentumaan toimistorakennusten korttelialueeksi ja alueelle tultaneen laatimaan asemakaavamuutos. Tontti on rakennuskiellossa yleiskaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi (kaupunginvaltuusto 16.11.2015 § 7). Muun muassa tästä syystä johtuen Kiinteistöyhtiö Ylähanka Oy on tarjoutunut myymään kyseessä olevan tontin kaupungille. Kauppahinnaksi on neuvoteltu 1 200 000 euroa eli 150 € / k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta vastaa kohtuullista käypää hintaa. Todetaan, että samassa korttelissa on 20.11.2017 tehty kaksi rakentamattoman toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) osoitetun kiinteistön kauppaa keskimääräisellä yksikköhinnalla 220 € / k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue katsoo tarkoituksenmukaiseksi ostaa tontti 92-16-108-3 tarjottuun 1 200 000 euron kauppahintaan, koska

- Yksikköhinta 150 € / k-m<sup>2</sup> vastaa kohtuullista käypää hintaa.
- Mikäli kaupan kohde tulee yleiskaavan muutoksessa ja/tai sen perusteella laadittavassa asemakaavan muutoksessa osoitetuksi yleiseksi alueeksi (virkistysalue, liikennealue tai katualue), saattaa kaupungille syntyä maankäyttö- ja rakennuslain nojalla alueeseen lunastusvelvollisuus, jolloin alue tulee arvioitavaksi sen käyttötarkoituksen mukaan, johon alue oli osoitettu edellisessä asemakaavassa. Tällöin lunastushinta voi muodostua nyt tarjottua hintaa korkeammaksi.
- Kiinteistökauppa vahvistaa kaupungin maanomistusta alueella ja antaa kaupungille enemmän suunnitteluvapauksia tulevassa kaavamuutostilanteessa.

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 18.12.2017 § 30**

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään, että



- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistöyhtiö Ylähanka Oy:n kanssa edellä esitetyn mukaisen kiinteistökaupan, jolla Vantaan kaupunki ostaa 7404 m<sup>2</sup>:n suuruisen toimistorakennusten korttelialueeksi osoitetun tontin 92-16-108-3 Kaivokselan kaupunginosassa 1 200 000 euron kauppahinnalla. Kaupan kohteena oleva tontti on osoitettu oheisessa liitekartassa.
- b) kiinteistöt ja asumisella on oikeus tehdä lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkistuksia.
- c) mikäli päätöksen mukaista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2018 mennessä, raukeaa tätä kauppaa koskevat päätökset.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

- Liitekartta kaupan kohteesta
- Johtokarttaote

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / maanhallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

**Lisätiedot:**

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi