



Määräalan ostaminen tilasta 92-410-11-3 Kotosenmäki Länsisalmessa / Yksityishenkilö / AVP

VD/4753/10.00.01.00/2019
AK/AVP/JK

Esitetään ostettavaksi noin 6,5 hehtaarin suuruinen rakentamaton määräala tilasta 92-410-11-3 Kotosenmäki Länsisalmen kaupunginosassa 975 000 euron kauppahinnalla yksityiseltä maanomistajalta. Määräala on osoitettu hyväksytyssä Östersundomin yleiskaavassa (ei lainvoimainen) tehokkaaseen rakentamiseen lähellä suunniteltua Länsisalmen metroasemaa.

Tontit ja maanhankinta -yksikkö on neuvotellut tilan 92-410-11-3 Kotosenmäki omistajan (yksityishenkilö) kanssa tilan määräalan ostamisesta. Määräalan pinta-ala on kartalta mitattuna noin 6,5 hehtaaria (noin 65 000 m²) ja se käsittää tilasta 92-410-11-3 Purosillantien länsipuolen. Kiinteistökauppa ei koske vajaan hehtaarin kokoista rakennettua aluetta tilasta 92-410-11-3 Purosillantien itäpuolella. Kaupan kohde on osoitettu liitekartassa.

Kaupan kohteena oleva määräala on rakentamaton ja sen alueella ei ole asemakaavaa. Määräala on Vantaan yleiskaavassa 2007 osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL), retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja maatalousalueeksi (MT). Määräalan koillisosa on tasaista niittyä. Länsi- ja eteläosa on metsäistä kallioaluetta.

Alueella on vireillä Helsingin, Sipoon ja Vantaan yhteisen Östersundomin yleiskaavan laatiminen. Helsingin, Sipoon ja Vantaan valtuustot ovat syksyllä 2018 puoltaneet yleiskaavan hyväksymistä, jonka jälkeen Östersundom-toimikunta hyväksyi kaavan 11.12.2018. Hyväksymispäätöksestä on valitettu. Hyväksytyssä, mutta ei lainvoimaisessa Östersundomin yleiskaavassa kaupan kohde on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, kerrostalovaltaiseksi alueeksi ja kaupunkipientalovaltaiseksi alueeksi, jonka lisäksi tilan halki on osoitettu pääkatu ja yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Kaupan kohde sijoittuu Östersundomin yleiskaavassa Länsisalmen metroaseman välittömään läheisyyteen. Kaupan kohteen sijoittuminen Östersundomin yleiskaavassa on osoitettu liitekartassa.

Osapuolet ovat sopineet kauppahinnaksi 975 000 euroa, joka vastaa noin 15 € / m² yksikköhintaa. Hinta perustuu Östersundomin yleiskaavaratkaisuun, toteutuneisiin vertailukelpoihin kiinteistökauppoihin sekä maa- ja metsätalouden näkemykseen raakamaan hinnasta Vantaalla.

Maa- ja metsätalouden on arvioinut 13.4.2015 antamassaan tuomiossa 15/6821 raakamaan markkinahinnan olevan Vantaalla yleiskaavassa muuhun kuin rakentamiseen osoitetuilla alueilla suuruusluokkaa 1 – 6 € / m², tavanomaisen rakentamisen osalta suuruusluokkaa 6–13 € / m² ja tehokkaan rakentamisen osalta suuruusluokkaa 10 – 20 € / m². Arvokkainta raakamaata on yleiskaavassa tehokkaaseen rakentamiseen osoitettu maa, jonka odotetaan lyhyellä aikajänteellä tulevan kaavoitetuksi. Maa- ja metsätalouden on 28.5.2019 antamassaan tuomiossaan 19/20779 (ei lainvoimainen) todennut, ettei nimellishintatason voida arvioida nousseen juurikaan vuoden 2013 jälkeen.

Koska kaupan kohteena oleva määräala on Östersundomin hyväksytyssä yleiskaavassa osoitettu hyvinkin tehokkaaseen rakentamiseen (keskustatoimintojen alueen tehokkuus pääasiassa yli 1.0, kerrostalovaltaisen alueen tehokkuus pääasiassa yli 0.8 ja kaupunkipientalovaltaisen alueen tehokkuus pääasiassa 0.4 – 1.0), mutta rakentamisen aikajänne on pitkä, on käypä yksikköhinta 15 € / m².



Tila 92-410-11-3 rajoittuu Vantaan kaupungin omistamiin maihin idässä. Kaupungin maanomistusta on tarkoituksenmukaista vahvistaa Östersundomin yleiskaavan keskeisellä alueella.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 40

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki tekee edellä esitetyn mukaisen kiinteistökaupan, jolla kaupunki ostaa yksityiseltä henkilöltä noin 6,5 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 92-410-11-3 Kotosenmäki Länsisalmen kaupunginosassa 975 000 euron kauppahinnalla.
- b) Kiinteistöt ja asumisella on oikeus tehdä lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkistuksia.
- c) Mikäli päätöksen mukaista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tätä kauppaa koskevat päätökset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liitekartta kaupan kohteesta
- Kaupan kohde Östersundomin yleiskaavassa
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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