



Kiinteistön 92-61-206-7 (Kielotie 13) ostaminen Tikkurilassa / VTK Kiinteistöt Oy

VD/407/10.00.01.00/2023

TeA/AK/TH/AVP/TJ/JT

Esitetään tehtäväksi kiinteistön kauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa VTK Kiinteistöt Oy:ltä tontin 92-61-206-7 Tikkurilan uuden terveys- ja hyvinvointikeskuksen sijoittumispaikaksi. Kauppahinta on 10 650 000 euroa.

Taustaa

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 19.12.2022 § 11 periaatteet, joilla mahdollistetaan terveys- ja hyvinvointikeskuksen sijoittuminen tontille 92-61-206-7 osoitteessa Kielotie 13 Tikkurilassa. Päätöksessä todettiin, että kyseisen tontin ostaminen saatetaan erikseen kaupunginvaltuuston päätettäväksi, ja että tontin kauppahinta tulee perustumaan ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatimaan markkinahintaiseen arvonmääritykseen.

Kaupan kohde ja hinnoittelu

Kaupan kohteena on tontti 92-61-206-7, jonka pinta-ala on 6 221 m² ja voimassaolevan asemakaavan osoittama käyttötarkoitus on keskustatoimintojen korttelialue (C). Tontin rakennusoikeus on 21 000 k-m². Asemakaavamääräyksissä todetaan rakennusoikeuden jakautuvan tontin sisällä siten, että liike- ja palvelutilan rakennusoikeus on 4 000 k-m², toimistotilojen 11 000 k-m² ja asumisen 6 000 k-m².

Kaupan kohde on rakentamaton. Tontilta on purettu toimitilarakennus, ja osa rakennuksen perustuksista, paalutuksesta ja putkiverkostosta on purkutyön yhteydessä jätetty tontille. Viimeksi tontilla on toiminut ns. suurterassi kesäkaudella 2022. Kaupungilla ei ole näihin seikkoihin huomauttamista.

Newsec Advisory Finland Oy on kaupungin toimeksiannosta arvioinut kaupan kohteen ja päätenyt arviossaan siihen, että kohteen markkina-arvo arvoajankohdassa 9.12.2022 on 10 650 000 euroa. Arvio perustuu markkinalähestymistapaan huomioiden mm. kohteen sijainti, rakennusoikeuden määrä ja laatu sekä kohteen kysyntää jossain määrin rajoittava toteuttamistapa ns. hybridirakentamisena.

Kaupungin muuttaessa tulevaisuudessa kohteen asemakaavaa terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentamisen mahdollistavaksi, on todennäköistä, että kohteen markkina-arvo laskee. Mikäli kaupunki hankkisi tontin vasta kaavamuutoksen jälkeen, tulisi se kuitenkin arvioida kiinteistöarvointioppien ja oikeuskäytännön mukaisesti omistajalleen parhaimman ja tuottavimman käyttötarkoituksen mukaisesti, eli nykyisen asemakaavan perusteella.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on yli kolme miljoona euroa.

Kaupunkitilalautakunta 15.2.2023 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa kiinteistön 92-61-206-7 VTK Kiinteistöt Oy:ltä 10 650 000 euron kauppahinnalla liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
- b) kaupan ehtona on, että kaupunginvaltuusto myöntää kaupan tekemiseen tarvittavan määrärahan,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluateisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 27.2.2023 § 22

Kaupunkiympäristön toimialan vs. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa kiinteistön 92-61-206-7 VTK Kiinteistöt Oy:ltä 10 650 000 euron kauppahinnalla liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
- b) kaupan ehtona on, että kaupunginvaltuusto myöntää kaupan tekemiseen tarvittavan määrärahan,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluateisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen varajäsenen Pekka Virkamäki poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 27.3.2023 § 10

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa kiinteistön 92-61-206-7 VTK Kiinteistöt Oy:ltä 10 650 000 euron kauppahinnalla liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
- b) kaupan ehtona on, että kaupunginvaltuusto myöntää kaupan tekemiseen tarvittavan määrärahan,



- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Karttaliite (kaupan kohde)
- Kauppakirjaluonnos

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi