



Noin 13 hehtaarin suuruisten maa-alueiden ostaminen Suomen valtiolta Hakkilassa/Suomen valtio (Senaatti-kiinteistöt)

VD/8263/10.00.01.00/2018

HP/AK/AVP/TJ/AV

Esitetään tehtäväksi maa-alueiden kauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa Suomen valtiolta noin 13 hehtaarin suuret maa-alueet Hakkilassa noin 9,95 miljoonan euron kauppahinnalla. Alueita hallinnoiva viranomaisena on Senaatti-kiinteistöt.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut Senaatti-kiinteistöjen (jäljempänä Senaatti) kanssa useiden maa-alueiden ostamisesta Hakkilassa. Ostettavien maa-alueiden yhteispinta-ala on noin 127 925 m² ja kokonaiskauppahinta 9 954 788 euroa. Alueilla on voimassa asemakaava ja ne ovat vuokrattuina eri toimijoille.

Valtion kiinteistöstrategian mukaisesti Senaatti myy tai kehittää myytäväksi kohteet, joilla ei ole valtiolle käyttöä. Hakkilan alueet on siirretty Liikennevirastolta Senaatille myytäväksi. Senaatti on käynyt alueiden vuokralaisten kanssa myyntineuvotteluja, mutta Vantaan kaupungin ilmaistua kiinnostuksensa alueiden kehittämisestä tulevaisuudessa asuntotuotannon tarpeisiin, sopii sen tuleminen alueiden ostajaksi paremmin valtion kiinteistöstrategiaan.

Alueiden ostamisella saadaan kaupungin omistukseen yhtenäistä aluetta kehitettäväksi tulevaisuudessa asuntotuotannon tarpeisiin. Laadittavana olevassa yleiskaavassa (YK2020) alue on luonnosvaiheessa osoitettu asumiseen muuttuvaksi alueeksi merkinnällä A/TP.

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, jätteenöntä ja luonnonvarojen kestävästi käytävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Näitä tavoitteita voidaan edistää muun ohella yhdyskuntarakennetta tiivistämällä. Esitettäväksi tehtävä maakauppa tukee molempien edellä mainittujen kaupungin päättämien ohjelmien toteuttamista.

Ostettavat alueet ja niihin kohdistuvat vuokrasopimukset

1. Kiinteistö 92-66-20-7

- a. Kiinteistö on asemakaavan ja tonttijaon mukainen tontti, jonka kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 55 551 m² ja asemakaavan osoittama käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-3, e=0,60).
- b. Kiinteistö on vuokrattu Kiinteistö Oy Vantaan Hakintie 7:lle. Kiinteistöyhtiön osakekannan omistaa Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo. Vuokra-aika on 1.4.2006-31.3.2036 ja tämän hetkinen elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 181 070 euroa. Kiinteistöllä on vuokralaisen omistamat 8 955 k-m²:n suuruinen kauppavarasto ja kevytrakenteisempi varastorakennus. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on sopimuksen mukaan velvollinen viemään alueella olevat rakennukset ym. pois ja panemaan alueen kuntoon.



- c. Kiinteistön osuus kauppahinnasta on 3 621 401 euroa. Tämä vastaa yksikköhintoja 65 €/m² ja 109/k-m².
 2. Kiinteistö 92-66-19-4
 - a. Kiinteistö on asemakaavan ja tonttijaon mukainen tontti, jonka kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 51 384 m² ja asemakaavan osoittama käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T, ro.=34700 k-m²).
 - b. Kiinteistö on vuokrattu Oy Kontino Ab:lle. Vuokra-aika on 1.6.2001-31.5.2031 ja tämän hetkinen elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 145 736 euroa. Kiinteistöllä on vuokralaisen omistamat 3 755 k-m²:n suuruinen teollisuusvarasto, 13 281 k-m²:n suuruinen kauppavarasto sekä 1 378 k-m²:n suuruinen toimistorakennus. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on sopimuksen mukaan velvollinen viemään alueella olevat rakennukset ym. pois ja panemaan alueen kuntoon.
 - c. Kiinteistön osuus kauppahinnasta on 2 914 714 euroa. Tämä vastaa yksikköhintoja 57 €/m² ja 84/k-m².
 3. Yhteensä noin 14 990 m²:n (14 800 m² (T-3) ja 190 m² (LR)) suuruiset alueet lunastusyksiköstä 92-408-1-281
 - a. Alueista toinen (T-3) muodostaa tonttijaon mukaisen tontin 92-66-19-1 ja sen asemakaavan osoittama käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-3, e=0,60). Toinen alue on edelliseen liittyvä vähäinen rautatiealueen (LR) osa.
 - b. Alueet on vuokrattu Oy Kontino Ab:lle terästuotteiden varastoalueeksi. Vuokra-aika on 1.6.2011 -31.5.2021 ja tämän hetkinen elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 112 376 euroa. Alueet ovat rakentamattomia. Mikäli alueille rakennettaisiin, niin vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on sopimuksen mukaan velvollinen viemään alueella olevat rakennukset ym. pois ja panemaan alueen kuntoon.
 - c. Alueiden osuus kauppahinnasta on 2 247 518 euroa. Tämä vastaa yksikköhintoja 152 €/m² ja 252/k-m².
 - d. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa jatkaa vuokrasopimusta 31.5.2031 saakka. Alueet kytkeytyvät olennaisesti Kontinon kohdassa 2 mainittuun vuokra-alueeseen.
 4. Noin 6 000 m²:n suuruinen alue lunastusyksiköstä 92-408-1-281
 - a. Alue on asemakaavassa osoitettu rautatiealueeksi (LR).
 - b. Alue on vuokrattu Stena Recycling Oy:lle kierrätysmetallien vastaanotto- ja lajittelutoimintaan. Vuokra-aika on 1.7.2012-30.6.2021 ja tämän hetkinen elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 58 558 euroa. Alueella on vuokralaisen omistama 800 k-m²:n suuruinen teollisuustalo. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on sopimuksen mukaan velvollinen viemään alueella olevat rakennukset ym. pois ja panemaan alueen kuntoon.
 - c. Alueen osuus kauppahinnasta on 1 171 155 euroa. Tämä vastaa yksikköhintaa 195 €/m².

Kauppahinnasta

Ostettavien alueiden eritellyt kauppahinnat vaihtelevat suuresti. Kauppa on kuitenkin kokonaisuus, ja yksittäisten kohteiden kauppahinnat määräytyvät niiden vuokratuoton mukaisesti siten, että tämänhetkinen vuosivuokra on 5 % kunkin alueen pääoma-arvosta (kauppahinnasta). Kokonaiskauppahinta vastaa yksikköhintoja 78 €/m² ja 129/k-m². Voimassa olevat vuokrasopimukset siirtyvät kaupungille kaupan mukana. Alueista saatava vuotuinen vuokratuotto tällä hetkellä on noin 500 000 euroa.



Senaatin ja kaupungin viranhaltijat pitävät kauppahintaa käypänä. Myös ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, 2018) alueelle määrittelemä rakennusoikeuden yksikköhinta tukee näkemyksiä.

Muita näkökohtia

1. Maaperä

Alueilla on ja on ollut monenlaista toimintaa, josta on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Vuokrasopimusten mukaan vuokralainen vastaa alueen maaperän puhdistuksesta, jos maaperän pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta. Vuokralaiset vastaavat myös vuokra-alueilla olevien rakennusten purkamisesta vuokra-ajan päättyessä.

Alueilla on tehty useita ympäristötekniisiä arvioita ja alueita on myös kunnostettu. Asiakirjat ja raportit alueilla tehdyistä toimista ja arviot riskeistä on toimitettu kaupungille. Alueilla ei ole välittömien riskienhallintatoimenpiteiden tarvetta. Alueiden maankäytön mahdollisesti muuttuessa tulee puhdistustarve arvioida uudelleen.

Koska alueita koskevat vuokrasopimukset ovat voimassa pitkälle tulevaisuuteen on kohtuutonta edellyttää Senaatin 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 siltä osin kuin ne ovat aiheutuneet Suomen valtion toiminnasta.

Kaupungin geotekniikkayksikkö on tutustunut alueilta tehtyihin tutkimuksiin ja toteaa, että niiden perusteilla arvioidut maaperän kunnostuskustannukset ovat olemassa olevien tietojen perusteella kymmenissä tuhansissa euroissa. Arvioon liittyy kuitenkin epävarmuutta johtuen alueiden laajuudesta ja tutkimuspisteiden välisistä suurista etäisyyksistä. Alueet sijaitsevat pohjavesialueella, joka voi osaltaan lisätä kunnostuskustannuksia.

Muutoin alueet ovat maaperältään hiekkaa, soraa ja kallioisia alueita ja siten vantaalaisittain keskimääräistä parempaa rakennusmaata.

2. Kaavoitus ja muu maankäyttö

Alueilla on voimassa asemakaavoja, joissa alueet on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi sekä rautatiealueiksi. Alueiden mahdollistaminen asumistarkoituksiin edellyttää yleis- ja asemakaavojen muuttamista. Lisäksi se edellyttää mm. alueella kulkevan rautatien lopettamispäätöstä.

3. Vuokrasopimukset

Vuokrasopimuksista osa on voimassa 2030-luvulle saakka. Mikäli vuokralaiset haluavat pysyttää sopimukset voimassa loppuun asti, on alueiden muuttaminen aikaisemmin muuhun toimintaan epävarmaa ja vähintäänkin kustannuksia aiheuttavaa.

Toisaalta osa vuokrasopimuksista päättyy jo muutaman vuoden kuluttua. Senaatilta saadun tiedon mukaan Kontino on ilmaissut halunsa jatkaa aikaisemmin päättyvää sopimustaan yhtä pitkälle kuin sen toinen sopimus on voimassa (vuoteen 2031 saakka). Stenan halukkuudesta



vuokrasopimuksen jatkamiseen ei ole tietoa. Kaupungin niin halutessa on kuitenkin todennäköistä saada alueille vuokralainen vastaaviin tarkoituksiin kuin alueilla nytkin on.

4. Vuokralaiset

Vuokralaiset ovat tällä hetkellä luotettavia ja vastuullisia toimijoita, joiden voi olettaa suorittavan velvoitteensa myös vuokrasopimusten päättyessä. Vuokraoikeudet ovat kuitenkin vapaasti siirrettävissä, joten mahdollisista vuokralaisten vaihtumisista voi aiheutua lähinnä vuokrasuhteiden päättymisten johdosta suoritettavien vuokralaisten toimenpiteiden laiminlyönteihin liittyviä riskejä.

Tehtävän kaupan ehtona on, että kaupunginvaltuusto päättää korottaa vuoden 2018 talousarviossa määrärahaa talousarviokohdassa 95 1 "Kiinteän omaisuuden osto" muun muassa tämän kaupan toteuttamiseksi.

Vantaan hallintosäännön mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta ylittää kolme miljoonaa euroa.

Kaupunginhallitus 22.10.2018 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa Suomen valtiolta edustajanaan Senaatti-Kiinteistöt edellä esitetyn mukaisesti kiinteistöt 92-66-20-7, 92-66-19-4 sekä yhteensä noin 20 990 m²:n suuruiset alueet lunastusyksiköstä 92-408-1-281. Kauppahinta on 9 954 788 euroa.
- b) Kaupan ehtona on, että kaupunginvaltuusto päättää korottaa vuoden 2018 talousarviossa määrärahaa talousarviokohdassa 95 1 "Kiinteän omaisuuden osto" muun muassa tämän kaupan toteuttamiseksi.
- c) Kauppa tehdään liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti.
- d) Valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia ja tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta ostettavista alueista
- kauppakirjaluonnos

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 0407337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

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