



Kiinteistön 92-408-1-54 ostaminen Hakkilassa / Kiinteistö Oy Sandkil (c/o Sponda Oy)

VD/13378/10.00.01.00/2022

TeA/AK/TH/AVP/TJ/JT

Esitetään tehtäväksi kiinteistön kauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Sandkililta noin 5,4 hehtaarin suuruisen rakentamattoman teollisuustontin Hakkilasta. Kauppahinta on 4 541 208 euroa.

Taustaa

Tontit ja maanhankinta -tiimi on neuvotellut Kiinteistö Oy Sandkilin kanssa osoitteessa Hakintie 5 sijaitsevan rakentamattoman tontin ostamisesta. Vantaan kaupunki on jo aiemmin ostanut Hakintien alueelta mm. 31.12.2018 ja 15.8.2019 allekirjoitetuilta kauppakirjoilla Suomen valtiolta/Senaatti-kiinteistöiltä yhteensä noin 13,7 hehtaaria maata noin 10,4 miljoonan euron kauppahinnalla. Nyt ostettavaksi esitettävän alueen rajautuminen jo hankittuihin alueisiin ilmenee karttaliitteestä 1. Muut alueella olevat kiinteistöt ovat Suomen valtion omistuksessa, ja myös niiden hankkimisesta kaupungille on jo alustavasti keskusteltu Senaatti-kiinteistöjen ja Väyläviraston kanssa. Pidemmälle menevät neuvottelut mahdollistuvat, kun niin kutsutun santaradan tarve ja toiminta tulevaisuudessa lakkaavat.

Kaupungin maanhankinta alueella on ollut aktiivista, koska alueen käyttötarkoitus on tulevaisuudessa suunniteltu muuttuvan nykyisestä teollisesta toiminnasta asumiseen. Hyväksytyssä Vantaan Yleiskaava 2020:ssa alue on osoitettu A/TP-merkinnällä (karttaliite 2), jolla tarkoitetaan alueen varaamista sekä asumiseen että monipuolisille työpaikkatoiminnoille.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on kiinteistö 92-408-1-54, joka muodostaa tonttijaon mukaisen tontin 8 korttelissa 66020. Tonttijaon osoittaman tontin pinta-ala on 54 062 m². Lisäksi kiinteistöä on noin 900 m² korttelialueen ulkopuolella. Kiinteistön rekisteripinta-ala on 53 611 m², mutta se on siis todellisuudessa hieman suurempi.

Kaupan kohde on asemakaavoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-3) tehokkuusluvulla $e = 0,60$ sekä korttelialueen ulkopuoliselta osin Vanhan Porvoontien katualueeksi. Tällä hetkellä korttelialue on kaupungin asettamassa rakennuskielossa (tunnus 90095R) asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi 30.9.2023 saakka.

Kaupan kohde on rakentamaton, mutta sillä on ollut maa-ainesten otto- sekä erilaista teollista toimintaa 1930-luvulta aina 2000-luvun alkuun saakka. Tämän takia alueen maaperän tutkimiseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Alueen maaperää on tutkittu kolmeen eri kertaan, ja kaupungin geotekniikkatiimi toteaa suoritetuista tutkimuksista lausuntonaan seuraavaa:

Alueelle vuosina 1999 ja 2005 tehtyjä selvityksiä täydennettiin kaupungin esittämien toiveiden mukaisesti vuonna 2022. Tutkimuksissa alueen maaperässä todettiin ns. PIMA-asetuksen (VNA 214/2007) kynnysarvot ylittäviä pitoisuuksia. Kynnysarvo on haitallisen aineen pitoisuusarvo, jonka ylittyessä maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Kohdekohtaisen riskinarvion perusteella alueella ei ole nykyisen kaavan mukaisella käytöllä kunnostustarvetta. Kynnysarvomaat tulee



kuitenkin huomioida mahdollisen kaavamuutoksen jälkeen. Tutkimusalueen maaperässä todettiin paikoin vähäisiä määriä (< 10 %) purkujätettä mm. asbestipitoista jätettä. Jätteet ovat luonteeltaan pysyviä, eivätkä aiheuta vaaraa ympäristölle. Alueen siivoaminen jätteistä sekä ennen asuinrakentamista vaadittavien kunnostustoimenpiteiden kustannusten arvioidaan olevan noin 100 000 euroa.

Hinnoittelu

Neuvotteluissa päädyttiin rakennusoikeusneliömetrihintaan 140 euroa/k-m². Vanhan Porvoontien katualue hinnoitellaan 0 euroa/m². Tämän mukaisesti kauppahinnaksi muodostuu 4 541 208 euroa. Kauppahintaa voidaan pitää kohteen käypää arvoa vastaavana, ja siinä on huomioitu edellä mainitut kunnostustoimenpiteiden kustannukset sekä jäljempänä kuvattavat myyjän vastuuta rajoittavat klausuulit kauppakirjaluonnoksessa (liite 1).

Ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, Selvitys rakennusoikeuksien yksikköhinnoista 23.10.2021) näkemys puoltaa neuvoteltua kauppahintaa.

Myyjän erityisehdot

Kiinteistö Oy Sandkil on kokonaan Sponda Oy:n omistama. Sponda Oy on puolestaan osa Blackstonen Eurooppaan sijoittavaa rahastoa. Blackstone on yhdysvaltalainen maailman suurin vaihtoehtoisten sijoitusten omaisuudenhoitoyhtiö. Tämän takia kauppakirjaan on otettu tavanomaisesta poikkeavat myyjän vastuuta rajoittavat ehdot sekä korruptionvastaisen sääntelyn vakuutus ostajalta. Tontit ja maanhankinta -tiimin sekä kaupunkiympäristön toimialan juristin mukaan ehdot ovat tässä yksittäistapauksessa hyväksyttävissä huomioiden sekä kauppahinta että suoritettujen tutkimusten ja katselmusten perusteilla arvioitavissa olevien riskien vähäisyys.

Sponda Oy omistaa kokonaan myös Spoki Oy:n. Spoki Oy omistaa Hakkilassa kiinteistön 92-402-1-213. Kiinteistö on rakentamaton eikä sen alueella ole asemakaavaa. Kauppaneuvotteluissa sovittiin, että kaupunki sitoutuu ottamaan kyseisen kiinteistön alueen asemakaavoitettavaksi seuraavassa mahdollisessa kaavoitusohjelmassa. Kiinteistön alue on Vantaan Yleiskaava 2020:ssa valtaosin osoitettu tuotanto- ja varastotoimintojen alueiksi (TY ja TT). Kiinteistö on osoitettu karttaliitteessä 3.

Yhteenveto

Kiinteistön 92-408-1-54 hankkiminen Vantaan kaupungin omistukseen on merkittävä lisäys kaupungin maavarantoon tulevaisuudessa edullisesti sijaitsevalla käyttötarkoituksimuutoksen alueella. Laaja kaupungin maanomistus varmistaa alueen kokonaisvaltaista ja tarkoituksenmukaista jatkosuunnittelua. Kiinteistöä saattaa olla mahdollista hyödyntää erilaisissa tilapäistoimintojen sijoittumisissa ennen alueen rakennemuutoksen alkamista 2030-luvun alusta. Neuvoteltu kauppahinta kaupan ehtoineen vastaa kiinteistön käypää arvoa.

Toimivalta

Koska kaupan kohteena olevan kiinteistön kauppahinta on yli 3 000 000 euroa, on toimivalta kiinteistökaupasta päättämiseen kaupunginvaltuustolla.



Kaupunkitilalautakunta 14.12.2022 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- Vantaan kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Sandkililta 4 541 208 euron kauppahinnalla kiinteistön 92-408-1-54 liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
- Vantaan kaupunki sitoutuu ottamaan kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen asemakaavoitettavaksi Spoki Oy:n omistaman kiinteistön 92-402-1-213,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 16.1.2023 § 16

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

- Vantaan kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Sandkililta 4 541 208 euron kauppahinnalla kiinteistön 92-408-1-54 liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
- Vantaan kaupunki sitoutuu ottamaan kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen asemakaavoitettavaksi Spoki Oy:n omistaman kiinteistön 92-402-1-213,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kauppakirjaluonnos
- karttaliite 1 (kaupan kohde ja kaupungin maanomistus)
- karttaliite 2 (kaupan kohde ja Vantaan Yleiskaava 2020)
- karttaliite 3 (asemakaavoitettava kiinteistö 92-402-1-213 ja Vantaan Yleiskaava 2020)
- karttaliite 4 (kaupan kohde ja voimassa oleva asemakaava)

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi