



Määräalan (yht. n. 7,6 ha, seitsemän palstaa) ostaminen kiinteistöstä 92-410-18-12 / Yksityinen maanomistaja / AK

VD/8035/10.00.01.00/2023

AK/TH/AVP/TJ

Esitetään tehtäväksi kiinteistön määräalan kauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa yhteensä noin 7,6 hehtaarin suuruisen seitsemänpalstaisen määräalan kiinteistöstä 92-410-18-12. Kauppahinta on 440 000 euroa. Kaupan kohteen pinta-alasta 99 % on Vaaralanlampien / Slåttmossenin lähivirkistys- ja suojaviheraluetta.

Taustaa ja perusteluja

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.6.2020 Vaaralanlammet-nimisen asemakaavan (tunnus 931100). Asemakaava mahdollistaa virallisen uimapaikan ja siihen liittyvän vähäisen rakentamisen Vaaralanlammille sekä alueen ulkoilureittien kehittämisen. Lisäksi kaava vahvisti Slåttmossenin suon luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet. Vantaan ja Helsingin kaupungeilla on parhaillaan yhdessä käynnissä alueen yleis- ja puistosuunnittelu.

Tontit ja maanhankinta-tiimi on vuosia neuvotellut maan ostamisesta em. asemakaavan toteuttamiseksi alueen omistajatahojen kanssa. Neuvotteluja viivästytti alueeseen kohdistunut halkomistoimitus, jossa alueen omistusoikeudet lopulta jakautuivat kolmen eri tahon kesken. Kaksi muuta alueen palstaa kaupunki on jo saanut haltuunsa. Nyt tehtäväksi esitettävä kauppa on viimeinen Westerkullan kartanon omistajatahojen kanssa tehtävä kauppa kyseiseltä alueelta.

Neuvotteluissa myyjät toivat esiin halunsa luovuttaa kaupungille samassa yhteydessä aikojen saatossa tilusten pirstoutuessa heidän omistukseensa jääneitä erilaisia maapalasia. Muut kuusi palstaa ovat näitä muutamien kymmenien – satojen neliömetrien suuruisia tonttien osia sekä katu- ja suojaviheralueita Rajakylässä ja Länsimäessä. Näiden alueiden hankkimiseen kaupungilla on maankäyttö- ja rakennus- sekä kiinteistönmuodostuslakien mukaiset velvollisuudet.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on yhteensä noin 75 799 m²:n suuruinen seitsemänpalstainen määräala kiinteistöstä 92-410-18-12. Eri palstojen pinta-alat ja asemakaavamääräykset on tarkemmin esitetty liitekartoissa.

Kaupan kohde on rakentamaton, mutta joillakin palstoilla on johtoja ja putkia, joista kaupunki ostajana on tietoinen.

Kaupan kohteen kahteen palstaan (P4 ja P6) kohdistuu lunastustoimitus TNo 2023-713877, jossa Fingrid Oyj lunastaa tarvittavat oikeudet Länsisalmi-Viikinmäki 400 kV:n maakaapelia varten. Selvytyden vuoksi todetaan, että toimituksessa mahdollisesti määrättävät korvaukset kuuluvat Vantaan kaupungille, jos esitettävä kauppa toteutetaan.

Hinnoittelu

Neuvotteluissa päädyttiin 440 000 euron kokonaiskauppahintaan. Kauppahinta noudattelee alueella ja sen läheisyydessä tehtyjen kauppojen hintatasoa sekä maanmittaustoimitusten korvaustasoa, ja siinä on



huomioitu mm. Vaaralanlampien palstan P2 alueella olevat yleis- ja asemakaavamääräykset, puusto, korkeusasema, maaperä ja rakentamiskelpoisuus sekä sijainti Fazerin tuotantolaitosten välittömässä läheisyydessä.

Tonttien osat ja muut palstat on myös hinnoiteltu vertailukauppojen ja muun aineiston perusteella käypiin markkina-arvoihin. Ainoastaan palsta P8 on ns. ilmaislouvutusvelvollisuuden piiriin kuuluvaa katualuetta maankäyttö- ja rakennuslain 104.4 §:n perusteella, ja se hinnoitellaan 0 euroa/m².

Yhteenveto

Määräalan hankkiminen Vantaan kaupungin omistukseen on merkittävä lisäys kaupungin maanomistukseen tulevaisuudessa yleiseen virkistykseen kehitettävällä alueella. Määräalan hankinta kaupungille mahdollistaa myös yhteiskunnan toimesta alueen suojeluarvojen säilyttämisen. Neuvoteltu kauppahinta vastaa määräalan käypää arvoa.

Toimivalta

Vantaan hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 27 nojalla kaupunkitilalautakunta päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 17.1.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ostaa esittelytekstissä kuvatun mukaisesti 440 000 euron kauppahinnalla yhteensä noin 75 799 m²:n suuruinen seitsemänpalstainen määräala kiinteistöstä 92-410-18-12 yksityisiltä maanomistajilta, ja
- b) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2024 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Liitteet:

- Karttaliite kaupan kohteesta
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)