



Etuosto-oikeuden käyttäminen 30.7.2024 tehdyssä kiinteistökaupassa / Kiinteistö 92-406-3-7, Löfdala, Keimola

VD/6205/10.00.01.01.01/2024

TeA/AK/TH/AVP/JHo/EJ

Vantaan kaupungille on tullut ilmoitus seuraavasta 30.7.2024 tehdystä kiinteistökaupasta:

Myyjät: Yksityishenkilöitä

Ostajat: Yksityishenkilöitä

Kaupan kohde:

Vantaan kaupungin Keimolan (22) kaupunginosassa sijaitseva rakennettu kiinteistö 92-406-3-7 osoitteessa Kirkantie 12, 01750 Vantaa. Kaupan kohteena olevan kiinteistön pinta-ala on noin 14 250 m².

Kaupan kohteen rakennukset ja nykyinen käyttö:

Kaupan kohteella sijaitsee 80 k-m²:n suuruinen omakotitalo vuodelta 1939, 60 km²:n suuruinen talousrakennus vuodelta 1982 ja kartalta mitattuna noin 90 m²:n suuruinen talousrakennus. Kauppakirjan mukaan rakennukset myydään purettaviksi. Loppuosa kaupan kohteesta on tällä hetkellä metsittyä peltoa (noin 0.9 hehtaaria). Kaupan kohde rajoittuu lännessä ja pohjoisessa kaupungin omistamiin kiinteistöihin.

Kauppahinta on 173 000 euroa (noin 12 € / m²).

Tontit ja maanhankinta -tiimin arvion mukaan vastaa kohteen käypää arvoa.

Kaupungin etuosto-oikeus:

Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistökaupassa. Etuostolain mukaan kaupungin on tehtävä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta.

Ostajan käyttösuunnitelmat kaupan kohteelle:

Ostaja ilmoitti puhelinkeskustelussa aikovansa kunnostaa kaupan kohteen omaan käyttöönsä. Tarkoituksena on hakea myöhemmin suunnittelutarveratkaisua, jolla korvataan vanha asuinrakennus uudella. Asemakaavainsinööri on lausunut kaupan kohdetta välittävälle kiinteistövälittäjälle, että lähtökohtaisesti olemassa olevaa asuinrakennusta voidaan laajentaa, kunhan asuntoja ei tule lisää tai se voidaan korvata uudella yksiasuntoisella omakotitalolla. Lähtökohtaisesti rakennusoikeus omakotitalolle voisi olla noin 200 k-m². Olemassa olevia talousrakennuksia voi myös laajentaa tai ne voi korvata uusilla talousrakennuksilla. Kaikki nämä toimenpiteet edellyttävät suunnittelutarveratkaisua.

Tilaa ei ole mahdollista lohkoa useammaksi rakennuspaikaksi. Metsäinen osa tilasta ei ole käytettävissä rakentamiselle.

Lisäksi kaupunki on käynyt neuvotteluja ostajien kanssa pihapiirin ulkopuolisen metsäisen peltoalueen (noin 0.9 hehtaaria) ostamisesta kaupungille. Tällöin kaupungin tarve ekologisen runkoyhteyden turvaamiseksi täyttyisi ja välttyttäisiin mahdolliselta etuostolta, mutta ostajat eivät olleet halukkaita sen myyntiin. Jos Vantaan kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan tässä kiinteistökaupassa, voi kaupunki myydä pihapiirin rakennuksineen (noin 5 000 m²) ostajille, heidän niin sitä halutessaan.

**Kaavatilanne:**

Kaupan kohteen alueella ei ole asemakaavaa, eikä sen laatiminen ole vireillä. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Lisäksi alueelle on osoitettu ekologinen runkoyhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti.

Yleisperustelut:

- Vantaan yleiskaavassa 2020 kaupan kohteen alueelle on osoitettu ekologinen runkoyhteys sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Ekologisen runkoyhteyden varmistaminen on luontevimmin toteutettavissa alueen ollessa julkisyhteisön omistuksessa.
- kaupunki omistaa kohteen välittömässä läheisyydessä runsaasti maata ja kohteen hankinta kaupungille edesauttaa alueen toteuttamista osana ekologista verkostoa.
- Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten (kaupunginvaltuusto 10.10.2022) mukaan ennakoiva ja kauaskantoinen maanhankinta auttaa kaupunkia varautumaan tuleviin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ja varmistamaan asunto- ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyyden tulevaisuudessa unohtamatta yleisen virkistyskäytön ja luonnonsuojelun tarpeita.

Ympäristökeskuksen perustelut:

Ympäristökeskus toteaa, että Keimolan Isosuo on osa Vestran soiden, lehtojen ja vanhojen metsien Natura 2000 -aluetta, joka koostuu kuudesta erillisalueesta. Vestran Natura-kokonaisuus muodostaa erittäin merkittävän ja varsin luonnontilaisina säilyneen luontokohteiden keskittymän. Keimolan Isosuon luontoarvot ovat merkittäviä, eikä Natura 2000 -verkostoon kuuluvan suojelun perusteena olevia luontoarvoja saa merkittävästi heikentää (luonnonsuojelulaki 9/2023, 34 §).

Tällä hetkellä ainoa hyvin toimiva metsäinen yhteys Keimolan Isosuon ja Natura-alueen muiden kohteiden välillä on etelän suuntaan. Jotta Isosuo ja sen luontoarvot saataisiin kiinteämmin yhdistettyä Vestran Natura-kokonaisuuteen ja paremmin osaksi koko Vantaan ekologista verkostoa, tarvitaan toimivia yhteyksiä enemmän kuin yksi. Tällainen tärkeä yhteys voisi muodostua kyseessä olevan kiinteistön kautta.

Nykyinen puustoinen yhteys pohjoiseen, vaikka se onkin tällä hetkellä heikko, on todettu merkittäväksi Vantaan ekologisen verkoston selvityksissä ja merkitty ekologiseksi runkoyhteydeksi Vantaan yleiskaavaan.

Vantaan resurssiviisauden tiekartan Monimuotoinen luonto -kaistan tavoitteena on muun muassa luonnon monimuotoisuuden lisääminen ja suojeleminen, ja tavoitteen yhtenä mittarina ovat toimenpiteet ekologisen verkoston parantamiseksi. Koska Keimolan Isosuon länsipuolella on laaja golfkenttä ja itäpuolella moottoritie, jotka eristävät Keimolan Isosuon muista luontoalueista idässä ja lännessä, tarvitaan alueelle vahvistavia toimia.

Kaupunki on asettamassa luontoposiitivisuustavoitetta ja kaupunkirakenne ja ympäristö –palvelualue on jo sitoutunut tavoitteeseen "Vantaa on luontoposiitivinen kaupunki 2030". Tiivistettynä luontoposiitivisuus tarkoittaa, että kaupungin toiminnasta aiheutuu luonnolle enemmän hyötyä kuin haittaa. Toimiva ekologinen verkosto on yksi luontoposiitivisuuden kulmakivistä, koska se mahdollistaa lajien liikkumisen ja geneettisen monimuotoisuuden säilymisen. Ilman tätä verkostoa ekosysteemejä uhkaa pirstaloituminen, mikä heikentää luonnon kykyä palautua ja sopeutua muutoksiin.

Kaupungin maanomistuksen lisääminen ekologisten runkoyhteyksien turvaamiseksi on siten merkittävä luontoposiitivisuusteko.



Kiinteistöjohtaja puoltaa edellä esitetyin perusteluin etuosto-oikeuden käyttämistä.

Kauppakirja on kaupunginhallituksen nähtävillä kokousasiakirjoissa luottamushenkilöiden Extranetissä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 34 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Kaupunginhallitus 16.9.2024 § 16

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan edellä esitettyssä 30.7.2024 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koskee Keimolan (22) kaupunginosassa sijaitsevaa noin 14 250 m²:n suuruista kiinteistöä 92-406-3-7. Kauppahinta on 173 000 euroa,
- b) ilmoittaa päätöksestä etuostolain mukaisesti ostajille ja myyjille sekä maanmittauslaitokselle, ja
- c) Vantaan kaupunki tarjoaa ostajille mahdollisuuden ostaa kiinteistöön kuuluvan pihapiirin rakennuksineen (noin 5000 m²) käypään hintaan.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- liitekartta kaupan kohteesta sekä kaupungin maanomistuksesta

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa.

Lisätiedot:

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

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi