



Kiinteistön 92-52-304-9 ostaminen Veromiehen kaupunginosassa / Kiinteistö Oy Vantaan Rälssitie 7 C / AK

VD/610/10.00.01.00/2025

AK/TH/AVP/TJ

Esitetään tehtäväksi kiinteistön kauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa kiinteistön 92-52-304-9 rakennuksineen osoitteessa Rälssitie 7 C Veromiehessä. Kaupan kohteella on voimassa teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueen asemakaava, mutta sille on suunnitteilla tehokkaampaa keskustatoimintojen (C) korttelia. Kauppahinta on 1 200 000 euroa.

Taustaa ja perusteluja

Tontit ja maanhankinta-tiimi on pitkään käynyt neuvotteluja korttelin 52304 maanomistajien kanssa alueen asemakaavan muuttamiseen liittyen. Alueella on vireillä asemakaavamuutos 002514 Annefred pohjoinen. Asemakaavamuutosta laaditaan asemakaavan muutosluonnoksen 052500 AUB-alue (Aviapolis Urban Blocks) viitoittamalla tavalla. Kaupunki omistaa korttelista jo valtaosan, mutta korttelissa on vielä kolme rakennettua eri tahojen omistamaa kiinteistöä. Nyt puheena olevan kiinteistön ostamisella lisättäisiin merkittävästi kaupungin maavarantoa korttelin keskeltä tulevaisuudessa kehitettävällä alueella.

Kaupan kohteesta

Kaupan kohteena on 2 975 m²:n suuruinen tontti osoitteessa Rälssitie 7 C Veromiehessä. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennuksia varten sekä vähäiseltä osin Rälssitien katualueeksi. Sen rakennusoikeus on 1 785 kerrosneliömetriä, ja rakennusoikeudesta 10 % saa käyttää myymälätiloja varten.

Kaupan kohteella on vuonna 1990 valmistunut kaksikerroksinen 1 785 kerrosneliömetrin suuruinen varasto-/toimistorakennus, jossa on lisäksi ns. talonmiehen asunto. Rakennuksen kunto on tyydyttävä. Kohteessa on useita eri vuokralaisia. Tällä hetkellä siitä on tyhjillään noin 300 m².

Kohde on katselmoitu omistajan edustajan kanssa 21.1.2025. Kaupunginmuseolta saadun kannanoton mukaan rakennus on kulttuurihistorialliselta arvoltaan vaatimaton eikä sen purkamiselle ole estettä.

Hinnoittelu ja kaupan erityisehdot

Neuvotteluissa päädyttiin 1 200 000 euron kauppahintaan. Kauppahinta vastaa kohteen markkina-arvoa, ja siitä on ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, 30.9.2023) arviolausunto. Vaikka arviolausunto perustuu kohteen tuottamaan diskontattuun kassavirtaan, on sillä arvioitu olevan myös merkittävää kaavakehityspotentiaalia edellä mainitun asemakaavan muutoksen kautta. Kaavamuutoksen mahdolliset ratkaisut, aikataulu sekä erityisesti asutuskäytön kehittyminen tulevaisuudessa lisäävät kuitenkin kehityspotentiaalin kautta tehtävän arvioinnin epävarmuutta.

Neuvotteluissa myyjän kanssa päädyttiin lisäksi seuraaviin erityisehtoihin kaupan toteuttamisessa:

- Kauppahinta on 1 200 000 euroa, josta 1 000 000 euroa maksetaan myyjälle heti omistusoikeuden kaupungille siirtymistä vastaan.
- Kauppahinnasta pidetään 200 000 euroa kohteen hallinnan luovutukseen saakka ja vakuudeksi.
- Myyjä saa pitää kohteen hallinnassaan 30.6.2026 saakka. Myyjä vastaa hallinta-ajaltaan kohteesta aiheutuvista kustannuksista ja saa kantaa kohteen vuokratuoton.



- Kohteen hallinta luovutetaan kaupungille siten, että kohde on tyhjennetty ja vapaana vuokralaisista em. päivämäärään mennessä.
- Myyjän tulee kuitenkin luovuttaa ilman eri korvausta kaupungille kiinteistöstä Rälssitien katualueeksi kaavoitetun alueen hallinta, kun ratikkaa ryhdytään ko. kohdalta rakentamaan.

Yhteenveto

Kiinteistön hankkiminen Vantaan kaupungille on merkittävä lisäys kaupungin maanomistukseen tulevaisuudessa kehitettävällä alueella. Neuvoteltu kauppahinta vastaa kiinteistön markkina-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 12.2.2025 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa edellä esitetyn mukaisesti ja ehdoin 1 200 000 euron kauppahinnalla kiinteistön 92-52-304-9 Kiinteistö Oy Vantaan Rälssitie 7 C:ltä, ja
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2025 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta kaupan kohteesta
- kartta kaupungin maanomistuksesta ja asemakaavan muutosluonnoksesta 052500 alueella

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145,
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)