



Maa-alueiden vaihto Vantaan Länsisalmessa ja Helsingin Salmenkalliossa / Helsingin kaupunki / AK

VD/5112/10.00.01.00/2022
AK/TH/AVP/JK

Esitetään tehtäväksi maa-alueiden vaihto, jolla Helsingin kaupunki luovuttaa Vantaan kaupungille noin 26,5 hehtaarin suuruiset maa-alueet 2 763 880 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Länsisalmen alueella ja Vantaan kaupunki luovuttaa Helsingin kaupungille noin 28,3 hehtaarin suuruiset maa-alueet 2 763 880 euron kauppahinnalla Helsingin kaupungin Salmenkallion alueella.

Vantaan ja Helsingin kaupungit ovat neuvotelleet omistamiensa maa-alueiden vaihdosta Länsisalmen-Salmenkallion alueella. Vantaan kaupungin on tarkoituksenmukaista luopua maanomistuksestaan Helsingin kaupungin alueella ja vastineeksi Vantaan kaupunki saa laajoja maa-alueita kaupunginrajojen sisältä. Maaomaisuuden kirjanpidollisista syistä vaihto toteutetaan kahdella erillisellä luovutuksella, kiinteistöjen ostamisella ja kiinteistöjen myymisellä.

Vantaan kaupungilla ei ole syytä omistaa ulkokunnissa sijaitsevia kiinteistöjä kuin erityistapauksessa, joten päätösesityksen mukaisista Helsingin alueella sijaitsevista maista voidaan luopua. Vaihdoilla Vantaan kaupunki puolestaan saa omistukseensa laajoja maa-alueita tärkeällä sijainnilla Kehä III:n ja Porvoonväylän liittymän eteläpuolelta. Vantaan vastaanottamat maat osittain rajoittuvat kaupungin ennestään omistamiin maihin. Maanvaihto auttaa kaupunkia varautumaan tuleviin yhdyskuntarakentamisen sekä virkistys- ja suojelukäytön tarpeisiin Länsisalmen alueella, jonka tarkempi suunnittelu odottaa alueen osayleiskaavoittamista.

Vantaan kaupungin omistukseen jää Helsingin alueelle edelleen luonnonsuojelualueita ja Natura-alueita, joita voidaan mahdollisesti tarjota valtiolle ostettavaksi. Myös Helsingin kaupungille jää maanomistusta Vantaan alueelle, sillä nyt neuvoteltu vaihto on tarkoituksenmukainen kokonaisuus, joiden vaihtoarvot täsmäävät.

Luovutusten kohteet

Helsingin kaupunki luovuttaa Vantaan kaupungille Länsisalmen kylästä noin 4,56 hehtaarin suuruisen tilan 92-410-4-41 Nedre-Kärras, noin 2,82 hehtaarin suuruisen tilan 92-410-13-28 Kålkärr sekä noin 19,12 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 92-410-1-61 Länsimaa. Helsingin kaupungin luovuttamien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 26,50 hehtaaria. Kauppahinta on 2 763 880 euroa.

Vantaan kaupunki luovuttaa Helsingin kaupungille Salmenkallion kaupunginosasta noin 3,78 suuruisen tilan 91-417-13-53 Nikuksen kulma, noin 0,70 hehtaarin suuruisen tilan 91-417-5-21 Bergkulla I, noin 0,31 hehtaarin suuruisen tilan 91-417-5-23 Pellonpää, noin 6,60 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-13-13 Heikas, noin 2,85 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-4-35 Kalliomäki sekä noin 14,06 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-5-33 Wikkulla. Vantaan kaupungin luovuttamien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 28,30 hehtaaria. Kauppahinta on 2 763 880 euroa.

Luovutusten kohteet on osoitettu oheisessa liitekartassa 1. Luovutusten kohteet ovat valtaosin metsää ja viljeltyä peltoa. Luovutusten kohteet ovat rakentamattomia lukuun ottamatta kiinteistöllä 92-410-1-61 sijaitsevaa liikennekaasun jakeluasemaa.



Hinnoittelu

Luovutettavien maa-alueiden yksikköhinnaksi on sovittu 10 € / m², joka vastaa alueellisen raakamaan käypää hintatasoa Vantaalla toimitus- ja oikeuskäytäntöjen perusteella. Samaa yksikköhintaa on käytetty mm. vuonna 2017 tehdyssä Vantaan ja Helsingin kaupunkien välisessä vaihdossa.

Edellisestä poiketen Vantaan kaupungin luovuttaman noin 2900 m² suuruisen Natura-alueen ja noin 4500 m² suuruisen luonnonsuojelualueen yksikköhinta on 1 € / m² ja Helsingin kaupungin luovuttaman noin 1900 m² suuruisen jakeluasema-alueeksi vuokratun alueen yksikköhinta on 70 € / m².

Kaavoitustilanne

Luovutettavat alueet sijaitsevat kumotun kuntien Östersundomin yhteisen yleiskaavan alueella. Korkein hallinto-oikeus kumosi Östersundomin yhteisen yleiskaavan 12.5.2021. Helsingin kaupunki tulee laatimaan alueelleen Östersundomin osayleiskaavan (osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.1.2022). Vantaan on tarkoitus 2023 käynnistää alueelleen Länsisalmen osayleiskaavan laatiminen.

Luovutettavilla alueilla ei ole asemakaavaa.

Alueen suunnittelua ohjaa 12.6.2018 hyväksytty Östersundomin maakuntakaava, joka sai lainvoiman 10.5.2021. Maakuntakaavassa Helsingin luovuttamat alueet on osoitettu pääasiassa raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi ja taajamatoimintojen alueeksi. Alueelle on osoitettu myös mm. viheryhteystarve ja poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Vantaan luovuttamat alueet on osoitettu maakuntakaavassa pääasiassa työpaikka-alueeksi ja osittain luonnonsuojelualueeksi. Osalle alueesta ei kohdistu maakuntakaavassa lainkaan kaavamerkintää. Maakuntakaavakartat on esitetty oheisessa karttaliitteessä 2.

Vuokrasopimukset

Luovutusten kohteisiin sisältyy useita pellonvuokrasopimuksia kaupunginrajojen molemmin puolin. Osapuolet ovat sopineet, että pellonvuokrasopimukset pysyvät ennallaan vuokrakauden loppuun asti (voimassa 31.12.2024 ja 31.12.2026 asti). Peltolohkoihin kohdistuvat EU-tukioikeudet sisältyvät luovutuksiin, mutta ne luovutetaan vasta vuokrakauden päätyttyä uudelle omistajalle.

Kiinteistöstä 92-410-1-61 on vuokrattu noin 1900 m² suuruinen määräala liikennekaasun jakeluasemaa varten 31.12.2029 asti. Vuokrasopimus on sovittu siirtyvän 1.7.2022 alkaen Vantaan kaupungille.

Luovutusten kohteisiin kohdistuu sijoituslupia johtolinjojen, pylväsmuuntamon ja maakaapelin sijoittamiseksi.

Toimivalta

Koska kyseessä on Vantaan kaupungin hallinnollisen alueen ulkopuolella sijaitsevia kiinteistöjä, joilla ei ole asemakaavaa, on toimivalta niiden luovuttamisesta päättämiseen kaupunginvaltuustolla.



Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) Vantaan kaupunki myy Helsingin kaupungille Helsingin kaupungin Salmenkallion kaupunginosasta noin 3,78 suuruisen tilan 91-417-13-53 Nikuksen kulma, noin 0,70 hehtaarin suuruisen tilan 91-417-5-21 Bergkulla I, noin 0,31 hehtaarin suuruisen tilan 91-417-5-23 Pellonpää, noin 6,60 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-13-13 Heikas, noin 2,85 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-4-35 Kalliomäki ja noin 14,06 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-5-33 Wikkulla. Vantaan kaupungin luovuttamien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 28,30 hehtaaria. Kauppahinta on 2 763 880 euroa,
- b) Vantaan kaupunki ostaa Helsingin kaupungilta Vantaan kaupungin Länsisalmen kylästä noin 4,56 hehtaarin suuruisen tilan 92-410-4-41 Nedre-Kärras, noin 2,82 hehtaarin suuruisen tilan 92-410-13-28 Kålkärr sekä noin 19,12 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 92-410-1-61 Länsimaa. Helsingin kaupungin luovuttamien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 26,50 hehtaaria. Kauppahinta on 2 763 880 euroa,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan laki- ja valmistelupalveluiden lakimies allekirjoittamaan luovutuskirjat sekä tekemään niihin teknisiä korjauksia, ja
- d) mikäli päätösten mukaisia luovutuskirjoja ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä, raukeavat näitä luovutuksia koskevat päätökset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liitekartta 1, luovutusten kohteet
- Liitekartta 2, maakuntakaavaote

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)