



## Maa-alueiden vaihto Vaaralassa / Oy Karl Fazer Ab

VD/5879/10.00.01.00/2014

J-VN/LM-H/AV-P/TMA/JB

Kaupunki tarjoutui 18.6.2013 päivätyllä ostotarjouksella ostamaan Oy Karl Fazer Ab:n (jäljempänä Yhtiö) omistaman Sjösand-nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-403-2-82.

Ostotarjouksen syynä oli, että Yhtiö otti kesäkuussa 2013 yhteyttä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön tiedustellakseen Vaaralassa sijaitsevan omistamansa tilan, kiinteistötunnus 92-403-2-82 alueella olevien hiekkakuoppien kunnossapidosta. Yhtiö halusi neuvotella tilanteesta kaupungin kanssa ja esitti mietittäväksi miten aluetta voitaisiin käyttää tarkoituksenmukaisesti. Koska alue oikein kehitettynä olisi erittäin vetovoimainen ja virkistykseen tarpeellinen, niin kaupunki esitti yhtiölle alueen myymistä kaupungille.

Yhtiö ei hyväksynyt tarjousta sellaisenaan. Turvatakseen riittävät toimintaedellytykset tulevaisuudessa Yhtiö esitti kaupungille edellä mainitun tilan lisäksi kolmen muun Yhtiön omistaman Fazerilan varsinaisen tehdasalueen ulkopuolella sijaitsevan tilan vaihtoa Vantaan kaupungin omistamaan varsinaiseen Fazerilan tehdasalueeseen rajoittuvaan Hiekkala-nimiseen tilaan.

Vaihtosopimuksen sisältö:

**Kaupunki luovuttaa** Yhtiölle Fazerilan varsinaiseen tehdasalueeseen rajoittuvan 4,6020 ha:n suuruisen Hiekkala nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-410-21-0.

**Yhtiö luovuttaa** kaupungille varsinaisen tehdasalueen ulkopuolella olevat Sjösand-nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-403-2-82 (2,862 ha) Ivarsnäs-nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-403-2-254 (1,1651 ha) Fridhäll-nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-403-2-248 (0,7266 ha) ja Putkioja-nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-410-12-4 (0,0185 ha). Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on 4,7722 ha.

Vaihdon kohteet on merkitty liitteenä oleviin karttoihin. Alueilla ei ole asemakaavaa, jonka vuoksi vaihto tulee käsitellä kaupunginvaltuustossa.

Perustelut maa-alueiden vaihtoon kaupungille tulevan alueen osalta:

Yhtiön omistama hiekkakuoppa-alue on yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja oikein kehitettynä alue on erittäin vetovoimainen ja arvokas kaupungin virkistysalueena. Vantaan ranta- ja uintivirkistyspaikkoja on vähän ja Vaaralan hiekkakuoppa-altaat ovat hyvin kehitettävissä virkistyskeitaaksi Länsi-Vantaan Vetokannaksen alueen tapaan.

Alueen kehittäminen lähtee siitä, että kaupunki omistaa suunniteltavat maa-alueet. Maanhankinnan jälkeen voidaan aloittaa yleissuunnittelu- ja asemakaavoitustyöt.

Helsingin kaupunki on käynnistänyt Jakomäen, Tattarisuon ja Tattariharjun aluesuunnittelun, jossa kartoitetaan ja suunnitellaan Jakomäen puolella olevien hiekkakuoppa-aitaiden kehittämistä ja kunnostamista seuraaville kymmenelle vuodelle. Tähän työhön olisi tarkoituksenmukaista liittää myös Vantaan puoleinen osa hiekkakuopista. Helsinki tekee alueelle tarveselvityksen, jossa asukkaiden toiveita selvitetään. Tässä työssä Vantaan tulisi olla mukana.

Kun alueita kaupunkien rajan molemmin puolin suunnitellaan, toteutetaan ja kehitetään yhtä aikaa hyötyvät molemmat kaupungit yhdessä tehdystä työstä.

Perustelut maa-alueiden vaihtoon Yhtiölle myytävän alueen osalta:

Fazer-konsernin etabloituminen Vantaalle alkoi 1950-luvun alussa, jolloin Yhtiö osti uutta tehdashanketta varten maa-alueen Vaaralasta ja nimesi sen Fazerilaksi. Uuden tehtaan rakentaminen aloitettiin 1955 ja keksivalmistus alkoi 1957. Suklaa- ja makeistuotanto siirtyi Helsingistä Vaaralaan 1963. Leipomo valmistui Vaaralaan 1971.

Tänään Fazerilan tehdasalueella työskentelee yhteensä noin 1 600 Fazer-konserniin kuuluvaa henkilöä. Alueella valmistuu makeis- ja suklaatuotteita vuodessa noin 25 000 tonnia, keksituotteita noin 6 000 tonnia ja leipomotuotteita noin 24 000 tonnia. Fazer investoi Fazerilan alueen toiminnan ja tuotannon kehittämiseen keskimäärin noin 20 miljoonaa euroa vuodessa.



Fazerilan makeistehtaan toimintaan kuuluu myös vierailutoiminnan järjestäminen. Toiminta on hyvin suosittua ja tuo Fazerilaan ja samalla Vantaan kaupunkiin suuren määrän vierailijoita vuodesta toiseen. Vierailijoita käy noin 50 000 vuodessa.

Fazerin päätös siirtyä Vantaan Vaaralaan oli aikoinaan merkittävä ja kauaskantoinen strateginen päätös. Silloisella päätöksellä Fazer halusi turvata toiminnan laajentumismahdollisuudet pitkälle tulevaisuuteen. Päätös on osoittautunut oikeaksi. Fazerilan tehdasalue ja Vantaan kaupunki on tähän mennessä tarjonnut konsernin makeis- ja leipomoliiketoiminnan kehittämiseen tarvittavan tuen ja puitteet.

Tällä hetkellä Fazer näkee varsin hyvät mahdollisuudet toiminnan jatkamiselle sekä sen kehittämiseksi Fazerilan alueella. Konsernin tuotannon ja muun toiminnan yhä laaja-alaisempi keskittäminen saattaa tulla ajankohtaiseksi ja vielä tänä päivänä Fazerilan tehdasalue tarjoaa periaatteessa mahdollisuuden myös tälle kehityspolulle. Edellytyksenä tälle, kuin myös jo lyhyen tähtäimen kehittämiseksi, on kuitenkin kasvavassa määrin se, että Fazer näkee Vaaralan ja oman alueensa tarjoavan riittävät kehitysmahdollisuudet myös pitkällä aikavälillä.

Turvataksaan riittävät toimintaedellytykset tulevaisuudessa Yhtiö ehdotti kaupungin suuresti tarvitsemien hiekkakuoppa-altaita ympäröivien maa-alueiden vaihtoa kaupungin omistamaan Fazerilan varsinaiseen tehdasalueeseen rajoittuvaan tilaan.

Hinnoittelusta:

Maa-alueet hinnoitellaan yleiskaavan osoittaman käyttötarkoituksen mukaan, koska alueilla ei ole asemakaavaa.

Yhtiön omistamista vaihdon kohteena olevista maa-alueista noin 3,1395 ha on Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja liikennealueeksi sekä noin 1,6327 ha teollisuusalueeksi, liikennealueeksi ja Heli-ratahankkeelle varatuksi maa-alueeksi. Teollisuusalueen hinnoittelussa on maa-alueeseen katsottu kohdistuvan odotusarvoa. Heli-ratavaraus on poistettu maakuntakaavasta, joten Vantaan yleiskaavastakin se tullaan poistamaan seuraavan yleiskaavan tarkistamisen yhteydessä. Liikennealue ja Heli-ratahankkeelle varattu maa-alue olisi hyvin luontevaa osoittaa teollisuusalueeksi, joten niidenkin osalta hinnoittelu perustuu odotusarvoon.

Edellä mainituin perustein Yhtiön omistamien maa-alueiden käypä hinta on 118 540 euroa.

Vantaan kaupungin omistama, kiinteistörekisteriotteen mukaan 4,6020 ha:n suuruinen Hiekkala-niminen tila, kiinteistötunnus 92-410-21-0 on noin 4,1020 ha:n osalta yleiskaavassa osoitettu teollisuusalueeksi ja noin 0,5 ha:n osalta liikennealueeksi. Liikennealueelle kaavaillun Länsimäentien tiesuunnitelma ja linjaus on muuttunut siten, ettei se kulje lainkaan Hiekkala-nimisen tilan tiluksilla. Näin ollen koko tila on hinnoiteltu siten, että siihen kohdistuu odotusarvoa. Tila on rakentamaton, mutta tilan alueella on erityisiä virkistykseen liittyviä yhteyksiä (mm. latuyhteys), joiden pysyvyys alueella tulee turvata, kunnes viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä suunnitellaan korvaavat yhteydet, johon asti kaupunki saa vastikkeetta pysyttää alueella olevat yhteydet. Kaupunki huolehtii kustannuksellaan latuyhteyden kunnossapidosta.

Tilan käypä hinta on 230 100 euroa.

Välikassa:

Edellä esitetyin perustein Yhtiö maksaa Vantaan kaupungille välikassana maanvaihtoista **111 560 euroa**.

Vaihdon kohteina olevien kiinteistöjen omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät vaihtosopimuksen allekirjoitushetkellä.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 26

### Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) kaupunki tekee edellä esitetyn mukaisen maa-alueiden vaihdon Oy Karl Fazer Ab:n kanssa, jossa Yhtiö luovuttaa kaupungille yhteensä 4,7722 ha:n suuruiset, 118 540 euron arvoiset tilat Sjösand (kiinteistötunnus 92-403-2-82), Ivarsnäs (kiinteistötunnus 92-403-2-254), Fridhäll (kiinteistötunnus 92-403-2-248) ja Putkioja (kiinteistötunnus 92-410-12-4)



sekä kaupunki luovuttaa Yhtiölle 4,6020 ha:n suuruisen 230 100 euron arvoisen Hiekkala-nimisen tilan (kiinteistötunnus 92-410-21-0). Välirahana maanvaihdosta Yhtiö maksaa kaupungille 111 560 euroa ja

b) yrityspalveluilla on oikeus tehdä lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkistuksia.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

## Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 39

### Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

a) kaupunki tekee edellä esitetyn mukaisen maa-alueiden vaihdon Oy Karl Fazer Ab:n kanssa, jossa Yhtiö luovuttaa kaupungille yhteensä 4,7722 ha:n suuruiset, 118 540 euron arvoiset tilat Sjösand (kiinteistötunnus 92-403-2-82), Ivarsnäs (kiinteistötunnus 92-403-2-254), Fridhäll (kiinteistötunnus 92-403-2-248) ja Putkioja (kiinteistötunnus 92-410-12-4) sekä luovuttaa Yhtiölle 4,6020 ha:n suuruisen 230 100 euron arvoisen Hiekkala-nimisen tilan (kiinteistötunnus 92-410-21-0). Välirahana maanvaihdosta Yhtiö maksaa kaupungille 111 560 euroa, ja

b) yrityspalveluilla on oikeus tehdä lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkistuksia.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

- Liitekartta 1 / Oy Karl Fazer Ab luovuttaa
- Liitekartta 2 / Oy Karl Fazer Ab luovuttaa
- Liitekartta 3 / Vantaan kaupunki luovuttaa

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 8392 2077  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi