

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 14.01.2026

Esityslistan kansilehti	1
1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA	2
2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA	3
3 Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA	4
4 Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA	5
5 Hakunilan AR-tontin 94502/4 myyminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Nil-Group Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun / AK	8
- Kartta tontista 94502/4	14
6 Keimolanmäen AP-tonttien 22006/1 ja 2 varausten jatkaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle / AK	15
- Kartta tonteista 22006/1 ja 2	19
7 Leinelän tontin 70111/10 varausajan jatkaminen / Arkta Reponen Oy / AK	20
- Kartta tontista 70111/10	26
8 Esisopimus ja vuokrasopimus kirjastoautopalvelun käyttöön vuokrattavista tiloista / Vivamus Kiinteistöt Oy / AK	27
9 Työllisyys- ja kotouttamispalvelujen vuokratilojen vuokrasopimusten yhdistäminen, lisätilojen vuokraaminen ja muutostyöt Vernissakatu 1:ssä / Erikoissijoitusrahasto EVLI Vuokratuotto II / AK	29
10 Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintojen ja käytön valvonta Vantaalla / AK	32
- Valvontatapa Vantaa 2026	34
11 Oivallustentalon yhteistyösopimus/Kiinteistö Oy Myyrmanni, Myyrmäen Autopaikoitus Oy, VTK Kiinteistöt Oy ja Vantaan kaupunki/AK	38
- Kartta sopimusalueesta	41
- Oivallustentalon yhteistyösopimus	42
12 Maankäyttösopimus / Asemakaavamuutos nro 002576 Aviabulevardi ja Turbiinitie / Kiinteistö Oy Aviatontti II / AK	51
- 002576 Maankäyttösopimus Aviatontti II 091225	54
- Liite A1 Sopimusalue 002576	67
- Liite A2 Hankelaajuuskartta_59617_Ilmailuaukio_58677_Aviabulevardi	68
- Liite B1 423-4-44-M542 Kiinteistö Oy Aviatontti II esisopimus luovutuksesta katua 002576	69
- Liite B2 002576 Aviabulevardi ja Tietotie inventointi (Aviatontti II)	70
- Liite C1 Aviatontti 52-9901-0 286 m2 ja 52-9903-15 10 m2 002598 rajauksen mukaan kaupunki luovuttaa	112
13 Maankäyttösopimus / Asemakaavamuutos nro 002576 Aviabulevardi ja Turbiinitie / Finavia Oyj / AK	113
- 002576 Maankäyttösopimus Finavia 091225	116
- Liite A1 Sopimusalue 002576	130
- Liite C1 407-5-117 ja 423-4-44 Finavia Oyj esisopimus luovutuksesta katua 002576	131
- Liite C2 002576 Aviabulevardi ja Tietotie inventointi (Finavia)	132
- Liite D1 423-4-44, 423-4-44-M542 ja 423-4-44-M545 Finavia lu-alue 002576	174
- Liite D2 Hankelaajuuskartta_59617_Ilmailuaukio_58677_Aviabulevardi	175

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 14.01.2026

14 Maankäyttösopimus / Asemakaavamuutos nro 002598 Aviakuja / Kiinteistö Oy Aviatontti II / AK	176
- 002598 MKS Aviakuja KiintOy Aviatontti II 03122025	178
- Liite A1 Sopimusalue 002598	188
- Liite B1 423-4-44-M542 Kiinteistö Oy Aviatontti II esisopimus luovutuksesta katua 002598	189
- Liite C1 423-4-44-M542 Kiinteistö Oy Aviatontti II esisopimus luovutuksesta lu-alue 002598	190
15 Maankäyttösopimus / Asemakaavamuutos nro 002598 Aviakuja / Finavia Oyj /AK	191
- 002598 MKS Aviakuja Finavia30122025final	193
- Liite A1 Sopimusalue 002598	202
- Liite B1 407-5-117 Finavia Oyj esisopimus katua 002598	203
- Liite C1 407-5-117 Finavia Oyj esisopimus lu-alue 002598	204
16 Övre-Månsaksen Yhteistyösopimus/ Sanoma Oyj, Sponda Oy ja Varte Oy/AK	205
- Övre-Månsaksen Yhteistyösopimus 17122025	208
- Liite 1 sopimusalue SanomaOyj, Sponda Oy ja Varte Oy	216
- Liite 2 Sanoma 406-8-0 kiinteistön ostaminen	217
- Liite 3 Sanoma luovutus 412-1-39 ja 411-2-44-M601	218
- Liite 4 406-6-0 m-ala VL- ja SL-alueet 16,9 ha, Sponda luovutus	219
- Liite 5 92-406-8-0 Kiinteistön kauppakirja - Sanoma Oyj	220
17 Tontin 92-17-565-9 myyminen Martinlaaksossa / Mercuria kauppaoppilaitos Oy / AK	223
- Liitekartta kaupan kohteesta	225

**Kaupunkitilalautakunnan kokous**

Aika 14.1.2026 klo 17.00-

Paikka Lauri Korpisen katu 9 C, kokoushuone Joki, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	paikalla	Varajäsenet	
Hynninen Mari, puheenjohtaja		Oja Mika	
Liutu Topi, varapuheenjohtaja		Hämäläinen Laura	
Haapalainen Roosa		Mantere Tuomas	
Haapalainen Tuija		Helvola Simo	
Hakala Pasi		Vasarainen Merja-Liisa	
Ingervo Sirkku		Hirvonen Mineka	
Karhu Suvi		Virkamäki Pekka	
Luukkanen Jouni		Saariniemi Inka	
Pajunen Emmi		Lätti Johanna	
Piitulainen Mika		Heikkonen Raija	
Puikkonen Tomi		Nordman Sina	
Toivonen Teija		Kokkonen Teemu	
Uistola Marja		Vierimaa Eemeli	
Viilo Mikko		Nieminen Sami	
Vähäkangas Jussi		Lehto Anne	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Hakala Heli		Lahti Timo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Pannu Pravjot		Rasku Joel	
Muut osallistujat			
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja			
Kari Antti, kiinteistöjohtaja			
Holm Markus, kaupungininsinööri vs.			
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja			
Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö			
Wallin Sirkku, projektipäällikkö			
Hyvärilä Jussi, rakennuttaja-arkkitehti			
Pasanen Eija, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä			



1 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA**

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.



Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Ingervo Sirkku ja Karhu Suvi (varalla Luukkanen Jouni ja Pajunen Emmi)
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 16.1.2026 klo 12.00 mennessä.



Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA

Kokouksessa kuullaan selostus seuraavista asioista:

Asia 11 / Oivallustentalon yhteistyösopimus/Kiinteistö Oy Myyrmanni, Myyrmäen Autopaikoitus Oy, VTK
Kiinteistöt Oy ja Vantaan kaupunki

Oivallustentalon hankesuunnitelma / rakennuttaja-arkkitehti Jussi Hyvärilä
Oivallustentalon yhteistyösopimus / projektijohtaja Sirkku Wallin

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.



4

Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA

Kaupunkitilalautakunnalle 10.12.2025 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 100/2025 Vantaan kaupungin valituslupahakemus ja valitus korkeimmalle hallinto-oikeudelle Vaasan hallinto-oikeuden päätöksestä / Punakiventien koirapuisto, Punakiventie 5, 01700 Vantaa
- § 101/2025 Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskuksen osakkeenomistajien yksimielinen päätös
- § 103/2025 Hankinta / Tiemerkinnot 2026-2027
- § 104/2025 Katujen ja puistojen palvelualueen kaupungininsinöörin sijaiset
- § 105/2025 Vantaan kaupungin lausunto Uudenmaan ELY-keskukselle Fingrid Oyj:n 400 kilovoltin voimajohtohanketta koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta, Porvoon Anttila - Vantaan Länsisalmi
- § 106/2025 Valtuutus hoitaa prosessia / Itä-Uudenmaan käräjäoikeus, dno 5560/R/25817/19 ja sjan dno R 24/6623, Satusepeli Oy ja yksityishenkilö
- § 107/2025 Valtuutus Fujitsu Finland Oy:lle tehdä Suomi.fi-viestejä koskevat poikkeuslupahakemukset

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 40/2025 Hankintapäätös / Uusi Ilmailumuseo -hankkeen asiantuntijapalveluiden hankinta (VTK Oy)

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

Vs. Kaupungininsinööri Markus Holm

- § 1 /2026 Avustukset yksityisille tiekunnille vuonna 2026

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 134/2025 Louhelan aseman hissien uusinta 2025
- § 137/2025 Hepopuiston päiväkodin tekninen perusparannus
- § 141/2025 Havukallion päiväkodin sisäilmakorjaus 2025-2026, rakennusurakoitsijan valinta
- § 1/2026 Simonkallion koulun muutos- ja korjaustyöt, LVIA-suunnittelun lisätyö 2

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

- § 20/2025 Kiinteistön 92-83-9904-2 vuokraaminen liikuntahallin toteuttamista varten Metsolassa / VTK Kiinteistöt Oy

Kaupungeingeodeetti Kimmo Junttila

Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta

Vs. Asumisen erityisasiantuntija Jasmin Bayar

- § 3/2025 Asukasvalinnan hyväksyminen / Kiinteistö Oy M2-Kodit



Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

- § 12/2025 Kiinteistön (maa- ja metsätalousvaltaisen alueen osa) 92-416-6-44 ostaminen Riipilän kaupunginosasta / Riipilän Uusimäki Oy
- § 13/2025 Tontin vuokraaminen Länsimäestä HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin

Toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski

Vuokrauspäällikkö Sari Lindqvist

Vs. toimitilapäällikkö Sari Lindqvist

- § 96/2025 Simonpirtti (Simontie 7) purku-urakka
- § 98/2025 Tuomelan koulun tilojen vuokraaminen / Groove Oy
- § 99/2025 Luvan myöntäminen / Dancing Nature-tapahtuman järjestäminen Kuusijärvellä kesällä 2026
- § 100/2025 Tilojen vuokraaminen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle oppilashuollon palvelujen käyttöön / Vantaan ammattiopisto Varia Vehkala, Vehkalantie 6

Hankepäällikkö Eija Kivineva

- § 59/2025 LT2 Päiväkotitoiminnan päähankinta, lisätyö
- § 60/2025 Elmon uimahallin pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisätyötilaus 19
- § 61/2025 Elmon uimahallin pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisätyötilaus 20
- § 62/2025 LT06 - Kaivoksen koulun muutos- ja korjaustöiden pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisätyötilaus 6
- § 63/2025 LT12 ja LT 13 - Kivimäen koulun peruskorjaushankkeen v.2, pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisätyötilaukset 12 ja 13
- § 64/2025 LT16 Kulttuuritehdas Vernissan peruskorjaushankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelun, lisätyötilaus 16
- § 65/2025 Elmon uimahalli, tietomallikoordinaattori hankinta, lisätyötilaus d

Rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa

- § 46/2025 Karhunkierroksen päiväkodin rakennusurakan hyvitystarjousten hyväksyminen
- § 2/2026 Lentolan päiväkotitoiminnan sähköurakan muutostyötartjoukset 1–8, 9A, 10A ja 11–17 hyväksyminen
- § 3/2026 Kivimäen koulun peruskorjaus v.2 rakennusurakan muutostyötartjoukset 7, 9, 10, 18, 21, 22, 23B, 28, 31 ja 33A hyväksyminen
- § 4/2026 Lentolan päiväkotitoiminnan rakennusurakan muutostyötartjoukset 1B, 2, 3 ja 4B hyväksyminen

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

- § 50/2025 Hankinta/Vihertien ja Viherkujan katujen ja vesihuollon rakentaminen, muutostyöt
- § 51/2025 Hankinta/Vehkalan kinkerit asemakaava-alueen kunnallistekniikan rakentaminen, muutostyöt
- § 52/2025 Liikenneväylien kaiteet ja panssariaidat 2026–2027



Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

§ 39/2025 Hankinta / Kourasaha-autopalveluiden hankinta 2026

Suunnittelupäällikkö Markus Holm

Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Juhani Inget

- § 62/2025 Korvauspäätös, kiinteistövahinko, Asunto Oy Vantaan Kivimäentie 17
§ 1/2026 Korvauspäätös, autovahinko, T. A.
§ 2/2026 Korvauspäätös, autovahinko, A. B.
§ 3/2026 Korvauspäätös, autovahinko, H. T. ja LähiTapiola Pääkaupunkiseutu Keskinäinen Vakuutusyhtiö

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 29/2025 Maankäyttölupa työkoneiden varastointiin Hakunilassa / Lakaisutekniikka Infra Oy
§ 30/2025 Maankäyttölupa tiekarhun, kaivinkoneen, kuorma-auton ja varastokontin säilyttämiseen Hakunilassa / Seppo Luotola
§ 31/2025 Maankäyttölupa työkoneiden, autojen ja vaihtolavojen säilyttämiseen Hakunilassa / T. Siven Oy
§ 32/2025 Maankäyttölupa vaihtolavojen varastointiin Hakunilassa / Uudenmaan kone ja kuljetus Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

- § 49/2025 Maankäyttölupa tilapäiselle kaukolämpöputkien varastoinnille Kiilassa / Maarakennusliike Pusku Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- olla ottamatta käsittelyyn kaupunkitilalautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä, ja
- merkitä tiedoksi ottoon toimitetut päätökset, joita ei ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimusaikana.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



5

Hakunilan AR-tontin 94502/4 myyminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Nil-Group Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun / AK

VD/1103/10.00.02.00/2022

AK/LT/HR

Esitetään Hakunilan AR-tontin 94502/4 myymistä Nil-Group Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontin 94502/4. Tontti sijaitsee Hakunilassa Saगतien päässä.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AR (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 300 k-m². Rakentaminen sijoitettiin verrattain väljästi, jolloin tonttien sisällä on mahdollista säilyttää suojeltavaa puustoa ja muuta kasvillisuutta. Autopaikat sijoittuvat omalle tontille maantasopysäköintinä. Asemakaavamääräyksissä autopaikka vaatimus on: asunnot 1 ap/90 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap/asunto.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailussa tontin pohjahinnaksi esitetään 550 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 715 000 euroa.

Kilpailutontti luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi kilpailuehdoissa huomioidaan kaupungin ympäristötavoitteet ja alueen kaupunkikuvallinen merkitys.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 20.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Autopaikat

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain



Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue. Kilpailu järjestetään vuoden 2022 aikana.

Tontin myyntihinta

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa

Kaupunkitilalautakunta 16.2.2022 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti 94502/4 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarjouskilpailu pidettiin 28.2.-31.5.2023. Määräaikaan mennessä saapui neljä tarjousta. Korkeimman tarjouksen (616 €/k-m²) jätti Nil-Group Oy. Nil-Group Oy on maksanut 20.000 euron suuruisen varausmaksun. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Hakunilan korttelin 94502 tontti 4 Nil-Group Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2024 saakka.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nil-Group Oy käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 94502/4. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 17.12.2024 ja rakentaminen on tarkoitus käynnistää keväällä/kesällä 2025.

Nil-Group Oy on suunnitellut tontille neljä yksikerroksista rivitaloa, joihin tulee yhteensä 20 asuntoa. Tontti jää asunto oy:n omistukseen.

Tontti 94502/4 on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi AR ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1300 k-m². 17.12.2024 myönnetyn rakennusluvan mukaan tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole ylitetty.

Nil-Group Oy voitti tarjouskilpailun 616 €/k-m² yksikkö hinnalla. Näin ollen tontin 94502/4 kauppahinnaksi tulee 1300 k-m² x 616 €/k-m² = 800 800 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (616 €/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto

Kilpailutontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää perustettavan asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Vihertehokkuus / pihasuunnitelma

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.



Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia.

Rakentamisvelvoitteen täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi kauppakirjaan kirjataan tarvittavat sopimussakkolausekkeet.

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 12.2.2025 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Nil-Group Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Hakunilan korttelin 94502 tontti 4 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 800 800 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa, ja
- c) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunta 12.2.2025 § 11 on päättänyt myydä Hakunilasta tontin 94502/4 Nil-Group Oy:lle vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten. Hankkeella on rakennuslupa ja rakentaminen on ollut tarkoitus käynnistää kesällä 2025.

Tontin ostaja ei ole saanut asuntojen heikon kysynnän vuoksi käynnistettyä hanketta. Myyntipäätös on rauennut 30.6.2025, joten ostaja on pyytänyt myyntipäätöksen jatkamista.

Nil-Group Oy on suunnitellut tontille neljä yksikerroksista rivitaloa, joihin tulee yhteensä 20 asuntoa. Tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen. Tontti 94502/4 on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä AR. Sillä on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1300 k-m². Myönnetyn rakennusluvan mukaan tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole ylitetty.

Nil-Group Oy voitti kaupungin keväällä 2023 järjestämän tarjouskilpailun yksikköhinnalla 616 €/k-m². Tontin 94502/4 kauppahinnaksi tulee 1300 k-m² x 616 €/k-m² = 800 800 euroa.



Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden sekä kaupunkitilalautakunnan 12.2.2025 § 11 päättämien ehtojen mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 13.8.2025 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Nil-Group Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Hakunilasta korttelin 94502 tontti 4 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 800 800 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa,
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirjan, ja
- d) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunta 13.8.2025 § 22 on päättänyt myydä Hakunilasta AR-tontin 94502/4 Nil-Group Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten. Hankkeella on rakentamislupa ja rakentaminen on ollut tarkoitus käynnistää vuoden 2025 aikana. Myyntipäätös on ollut voimassa 31.12.2025 saakka.

Nil-Group Oy on ennen myyntipäätöksen raukeamista pyytänyt myyntipäätöksen jatkamista kuukaudella rahoitusjärjestelyjen vuoksi. Yhtiö on ilmoittanut aloittavansa rakentamisen keväällä 2026. Johtuen lautakunnan kokouksen ajankohdasta ja päätöksen oikaisuvaatimusajasta on tarkoituksenmukaista jatkaa myyntipäätöstä kolmella kuukaudella 31.3.2026 saakka.

Nil-Group Oy on suunnitellut tontille neljä yksikerroksista rivitaloa, joihin tulee yhteensä 20 asuntoa. Tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen. Tontti 94502/4 on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä AR. Sillä on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1300 k-m². Myönnetyn rakennusluvan mukaan tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole ylitetty.

Nil-Group Oy voitti kaupungin keväällä 2023 järjestämän tarjouskilpailun yksikköhinnalla 616 €/k-m². Tontin 94502/4 kauppahinnaksi tulee 1300 k-m² x 616 €/k-m² = 800 800 euroa.



Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden sekä kaupunkitilalautakunnan 12.2.2025 § 11 päättämien ehtojen mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Nil-Group Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Hakunilasta korttelin 94502 tontti 4 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 800 800 euron kauppahinnalla kaupunkitilalautakunnan 12.2.2025 § 11 päättämien ehtojen sekä kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti,
- b) että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa,
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirjan, ja
- d) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2026 mennessä.

Liitteet:

- kartta tontista 94502/4

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

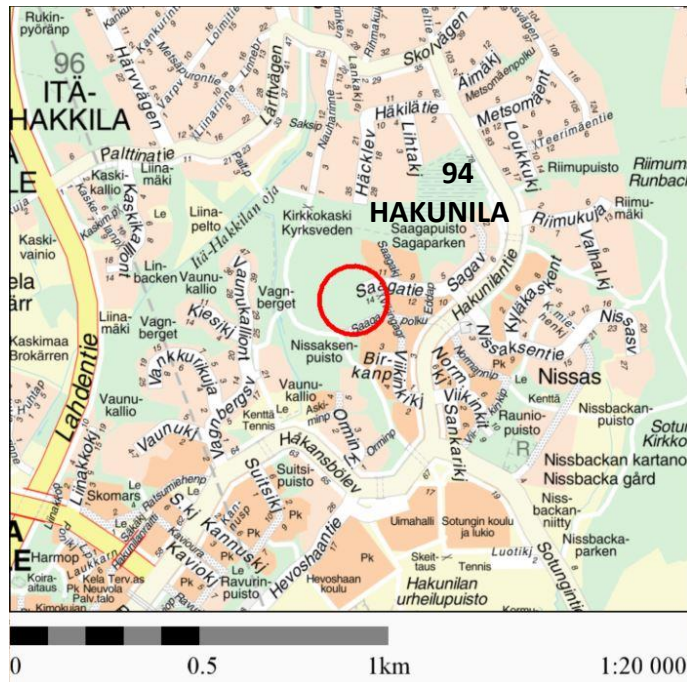
Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

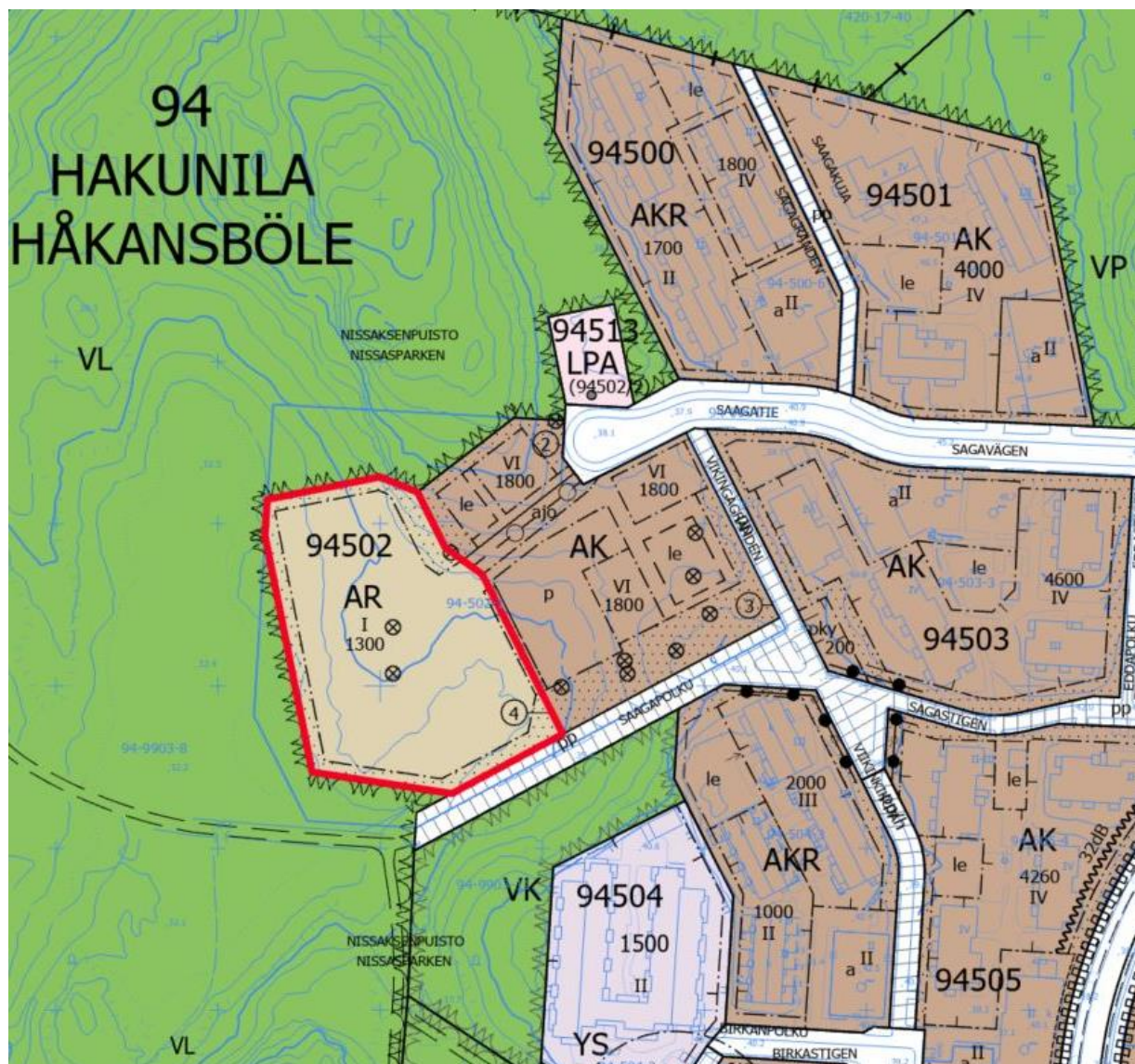


Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kortteli: 94502

Tontti: 4

Pinta-ala 5956 m²





6

Keimolanmäen AP-tonttien 22006/1 ja 2 varausten jatkaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle / AK

VD/1102/10.00.02.00/2022

AK/LT/HR

Esitetään Keimolanmäen AP-tonttien 22006/1 ja 2 varaamista Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2026 saakka.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi asuinpientalotontit 22006/1 ja 2. Tontit sijaitsevat Keimolanmäessä.

Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä AP (asuinpientalotonttien korttelialue). Tontilla 1 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 100 k-m². Tontilla 2 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 250 k-m². Autopaikat sijoittuvat omille tonteilleen maantasopysäköintinä.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttaja, joka rakentaa tonteille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontit myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailussa tontin pohjahinnaksi esitetään 530 €/k-m² eli tontin 1 myyntihinta olisi vähintään 583 000 euroa ja tontin 2 myyntihinta olisi vähintään 662 500 euroa.

Kilpailutontit luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi kilpailuehdoissa huomioidaan kaupungin ympäristötavoitteet ja ekologinen ja kestävä rakentaminen.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Varausmaksu

Yhden tontin varausmaksu on 20.000 euroa. Varausmaksuja peritään yhteensä 40.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Autopaikat

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuinrakennusten julkisivumateriaali

Vaatimuksena puujulkisivu (puutaloja), vaikka asemakaava mahdollistaa myös kivitalojen rakentamisen.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kiinteistöhallinta ja asumiselle tästä dokumentin.



Vihertehokkuus

Asemakaavoituksessa on linjattu 1.9. 2020, että kaikissa asemakaavoissa tarkistetaan vihertehokkuuden toteutuminen. Kaavamääräyksellä tuetaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tavoitteiden mukaista ekologisesti kestävä kehitystä, ympäristöarvoja ja Vantaan resurssiviisauden strategiaa. Koska alueen asemakaava on tullut ennen 1.9.2020 voimaan, otetaan kilpailuehtoihin ehto, jossa vaaditaan viherkerrointa 0,9. Tällä vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan.

Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungille (kiinteistöhallinta ja asumiselle) pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin laskuria.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue. Kilpailu järjestetään vuoden 2022 aikana.

Tontin myyntihinta

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa

Kaupunkitilalautakunta 16.2.2022 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontit 22006/1 ja 2 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarjouskilpailu pidettiin 7.11. - 31.12.2022. Määräaikaan mennessä saapui neljä tarjousta. Korkeimman tarjouksen tehnyt perui myöhemmin tarjouksensa, joten tontteja tarjottiin seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehneelle eli Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle, jonka tarjous oli 555 €/k-m2. Rakennuspalvelu Jopera Oy on ilmoittanut ottavansa tontit vastaan ja maksanut niistä 40.000 euron suuruisen varausmaksun. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.



Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 6.9.2023 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Keimolanmäen AP-tontit 22006/1 ja 2 Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Keimolanmäessä sijaitsevien asuinpientalotonttien 22006/1 ja 2 varauspäätös on voimassa 31.12.2024 saakka. Rakennuspalvelu Jopera Oy on pyytänyt varauspäätöksen jatkamista. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 2 350 k-m².

Rakennuspalvelu Jopera Oy:ltä saadun selvityksen mukaan kohteen ennakkomarkkinointia ei ole voitu käynnistää heikon markkinatilanteen vuoksi. Selvityksen mukaan kuitenkin kohteen suunnittelu on aloitettu ja ennakkomarkkinointi on tarkoitus käynnistää vuoden alussa. Yhtiöllä on tarkoitus saada hanke käynnistettyä markkinatilanteen sen salliessa.

Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu, ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke käynnistettyä. Tämän takia esitetään, että varauspäätökselle myönnetään jatkoaika. Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 11.12.2024 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Keimolanmäen AP-tonttien 22006/1 ja 2 varausta Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2025 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kiinteistöhallinta ja asuminen on järjestänyt tontinluovutuskilpailun Keimolanmäessä asuinpientalotonteista 22006/1 ja 2. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 2 350 k-m². Tontit on varattu Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle, joka tarjosi tonteista 555 €/k-m². Tonttien myyntihinta on siten 693 750 euroa ja 610 500 euroa. Suunnitteluvaraus on päättynyt 31.12.2025.

Rakennuspalvelu Jopera Oy on pyytänyt ennen varauksen päättymistä vuoden jatkoaikaa suunnitteluvaraukselle.

Toimijalta saadun selvityksen mukaan kohteessa on käynnistetty ennakkomarkkinointi ja kohde on ollut välittäjällä myynnissä, mutta kysyntä on ollut melko vähäistä. Jatkoaikapyyntöä perustellaan heikolla markkinatilanteella. Yhtiöllä on tarkoitus saada hanke käynnistettyä markkinatilanteen sen salliessa.

Kaupungin kannalta pyyntö on perusteltu, ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke käynnistettyä. Tämän takia esitetään, että varauspäätökselle myönnetään jatkoaika. Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. **Edelleen kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33 kohdan** mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Keimolanmäen AP-tonttien 22006/1 ja 2 suunnitteluvarausta Rakennuspalvelu Jopera Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2026 saakka.

Liitteet:

- kartta tonteista 22006/1 ja 2

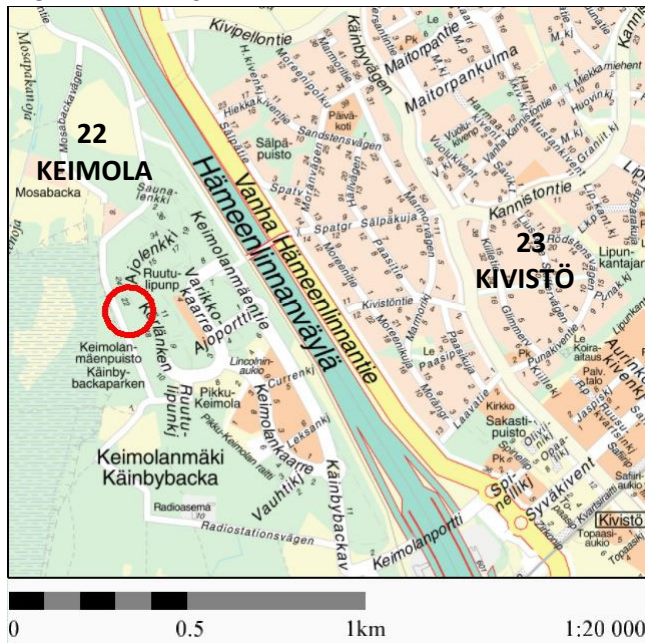
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTTEEN SIJAINTI

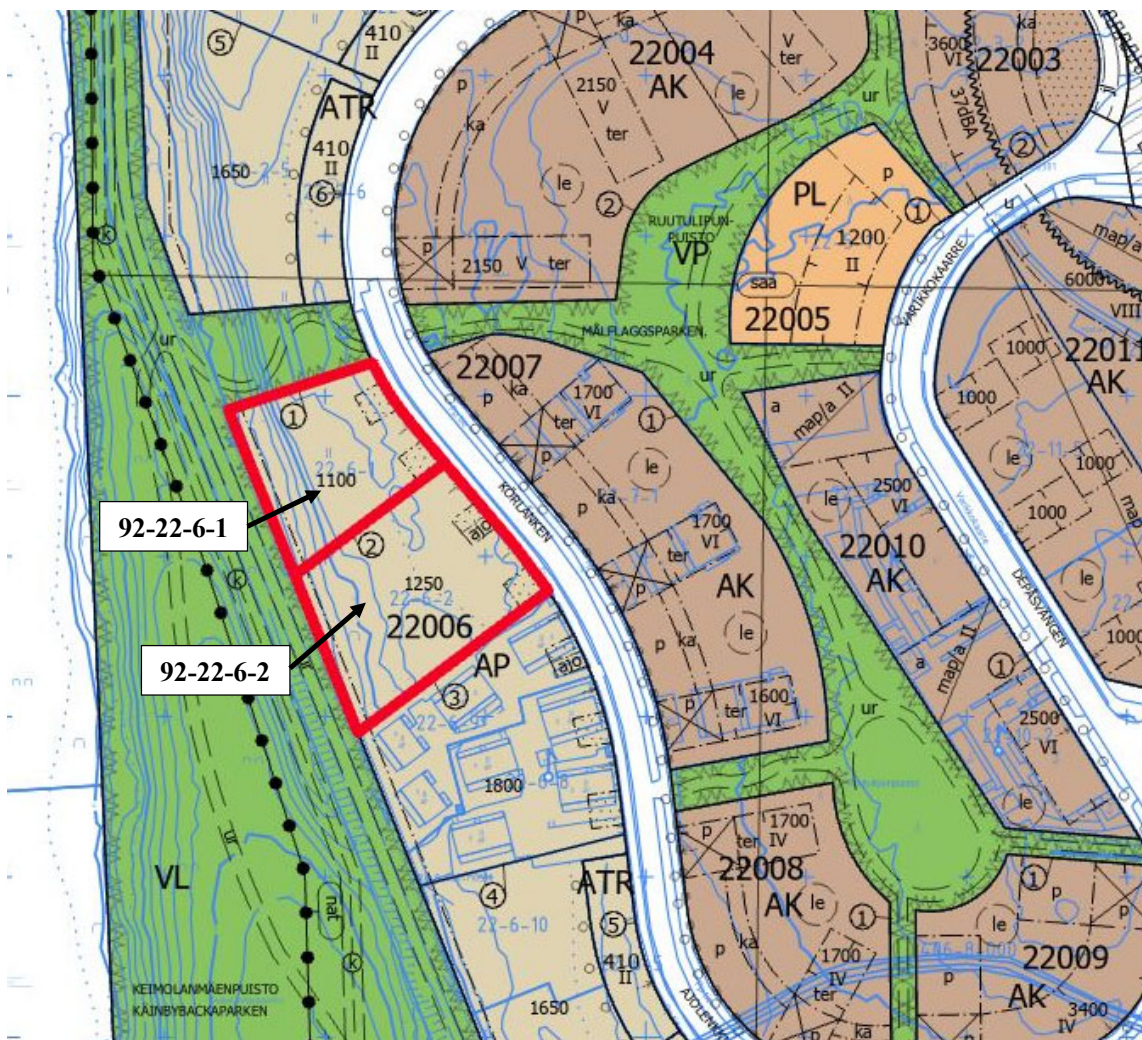


Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22006

Tontti: 1
Pinta-ala 2407 m²

Tontti: 2
Pinta-ala 3408 m²





7

Leinelän tontin 70111/10 varausajan jatkaminen / Arkta Reponen Oy / AK

VD/3571/10.00.02.00/2022

AK/HR/LT

Esitetään asuinkerrostalotontin 70111/10 ensimmäisen vaiheen varausajan jatkamista Arkta Reponen Oy:lle 31.12.2026 saakka ja tontin toisen vaiheen varausajan jatkamista 30.6.2027 saakka. Lisäksi tontinluovutusehtoja esitetään muutettavan siten, että 100 % sijaan vähintään 80 % asunnoista tulee myydä luonnollisille henkilöille.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi asuinkerrostalotontin 70111/10. Tontti sijaitsee Koivukylän kaupunginosassa noin 500 metrin päästä Leinelän juna-asemalta. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 4 950 k-m². Suurin kerrosluku on neljä (IV).

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailun asuinkerrostalotontin pohjahinnaksi esitetään 750 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 3 712 500 euroa.

Kilpailutontti luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi kilpailuehdoissa huomioidaan kaupungin ympäristötavoitteet ja alueen kaupunkikuvallinen merkitys.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Kaupunkikuva

Katujulkisivujen ja kadunvarsirakennusten päätyjen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus. Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 100.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Autopaikat

AK-tontin 70111/10 autopaikat 48 kappaletta sijoittuvat viereiselle LPA-tontille 70111/11. LPA-tontista myydään 48/129 määräosa 94 458 hinnalla. LPA-alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon.

LPA-tontin maantasopysäköintiautopaikat on jo rakennettu raakapinnalle. Autopaikkojen suunnittelu- ja esirakentamiskulut peritään AK-tontin 70111/10 ostajalta tonttikaupan yhteydessä.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite



Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue. Kilpailu järjestetään vuoden 2022 aikana.

Tontin myyntihinta

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Hallintosääntö

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilakunta 6.4.2022 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti 70111/10 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Mikko Viilo esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilakunta 11.5.2022 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti 70111/10 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään seuraavalla tavalla:

Asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskeva tarjouskilpailun ehto muutetaan kuulumaan seuraavasti (muutos *kursiivilla*): ”Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, *vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk).*”

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Tarjouskilpailu pidettiin 30.6.2022 – 30.9.2022. Määräaikaan mennessä saapui neljä tarjousta, joista kaksi ylitti kilpailun lähtöhinnan. Korkeimman tarjouksen (762 €/k-m²) jätti Arkta Reponen Oy. Arkta Reponen Oy on maksanut 100.000 euron suuruisen varausmaksun 26.10.2022. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilakunta 16.11.2022 § 8

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään varata Leinelän korttelin 70111 tontti 10 Arkta Reponen Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi siten, että tonttivaraus on voimassa 30.4.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Arkta Reponen Oy on käynnistämässä kohteen ennakkomarkkinointia, mutta vaikean markkinatilanteen takia on epätodennäköistä, että kohde saadaan rakenteille alkuperäisellä aikataululla ja laajuudella. Tämän takia kaupungille on esitetty pyyntö tonttivarauksen jatkamista sekä kaupanteon ja rakentamisen



vaiheistamista kahteen osaan. Tontti jaettaisiin kahteen osaan, joista ensimmäisen vaihe lähtisi rakenteille viimeistään vuoden 2024 loppuun mennessä ja toinen vaihe viimeistään vuoden 2025 kesään mennessä.

Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke liikkeelle. Tämän takia esitetään, että tonttivaraukselle myönnetään jatkoaika. Tontin paikoituspaikat sijaitsevat viereisellä LPA-alueella, joka on jäänyt keskeneräiseksi ja josta aiheutuu haittaa alueen asukkaille. Tämän takia esitetään, että koko LPA-alue on rakennettava valmiiksi ensimmäisessä vaiheessa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Leinelän tontin 70111/10 ensimmäisen vaiheen varausaikaa 31.12.2024 saakka ja toisen vaiheen varausaikaa 30.6.2025 saakka, ja
- b) että tontille kuuluva LPA-alue on rakennettava valmiiksi ensimmäisessä vaiheessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Arkta Reponen Oy on ennakkomarkkinoinut Leinelästä varaamansa tontin 70111/10 asuntokohdetta, mutta kohde ei ole herättänyt riittävästi kiinnostusta, eikä asiakkaita ole saatu riittävästi ennakkorekisteriin. Markkinatilanne ei ole yhtiön mukaan parantunut juurikaan kuluneen vuoden aikana, eikä yhtiö pysty aloittamaan rakentamista suunnitellussa aikataulussa. Näin ollen Arkta Reponen Oy on pyytänyt kaupungilta tonttivarauksen jatkamista.

Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke liikkeelle. Koska tontti on suunniteltu toteutettavan kahdessa osassa, jatkettaisiin tontin ensimmäisen vaiheen varausaikaa 31.12.2025 saakka ja toisen vaiheen varausaikaa 30.6.2026 saakka.

Tonttivarauksen jatkamisen ehtona on kuitenkin, että Arkta Reponen Oy asfaltoi asuntotontille 70111/10 kuuluvan LPA-tontin 70111/11 osan ajoväylän ja jalankulkuväylän 31.5.2025 mennessä, koska näiden väylien käytöstä aiheutuu pölyhaittaa viereisten talojen asukkaille. Lisäksi kaupunki vaatii, että asuntotontille 70111/10 kuuluva LPA-tontin 70111/11 osa on rakennettava kokonaan valmiiksi asuntotontin ensimmäisen vaiheen valmistumiseen mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.



Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Leinelän tontin 70111/10 ensimmäisen vaiheen varausaikaa 31.12.2025 saakka ja toisen vaiheen varausaikaa 30.6.2026 saakka,
- b) että asuntotontille 70111/10 kuuluva LPA-tontin 70111/11 osan ajo- ja jalankulkuväylä tulee asfaltoida 31.5.2025 mennessä, tai tonttivaraus raukeaa, ja
- c) että asuntotontille 70111/10 kuuluva LPA-tontin 70111/11 osa on rakennettava kokonaan valmiiksi asuntotontin ensimmäisen vaiheen valmistumiseen mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asuinkerrostalotontti 70111/10 on varattu Arkta Reponen Oy:lle omistusasuntotuotantoon kahdessa vaiheessa toteutettavaksi. Omistusasuntomarkkinoiden heikon tilanteen takia hanketta ei kuitenkaan ole ollut vielä mahdollista käynnistää. Arkta Reponen on edistänyt hanketta sekä asfaltoinut asuintonteille ja muulle korttelille kuuluvan LPA tontin ajoradat ja jalankulkuväylät kaupungin vaatimuksen mukaisesti.

Arkta Reponen Oy on pyytänyt kaupungilta, että hankkeen molempien vaiheiden tontinvarausaikoja jatkettaisiin vuodella eteenpäin. Hankkeen käynnistämisen edistämiseksi Arkta Reponen Oy on myös toivonut joustoa asuntojen myyntiä koskeviin ehtoihin, joiden mukaan asuntojen ostajan tulee olla luonnollinen henkilö ja asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden.

Tontin 70111/10 ensimmäiselle vaiheelle on myönnetty rakennuslupa 31.10.2023. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan tontin 70111/10 pohjoisosaan kaksi nelikerroksista kerrostaloa, joissa on yhteensä 49 asuntoa. Tontinluovutuskilpailussa vaadittu asuntojen huoneistotyyppijakauma on seuraava: asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Rakennusluvan suunnitelmien mukaan vaadittu huoneistotyyppijakauma toteutuu, kun viherhuoneet luetaan huoneiksi, kuten viereisen tontin 70111/9 huoneistotyyppijakauma-laskelmassa on huomioitu.

Kaupungin kannalta pyyntö tonttivarauksen jatkamiselle on perusteltu, sillä omistusasuntomarkkinoiden tilanne on edelleen heikko. Arkta Reponen on saanut kohteelle lainvoimaisen rakennusluvan ja toteuttanut edellisessä varauspäätöksessä vaaditun pysäköintialueen asfaltoinnin. Koska tontti on suunniteltu toteutettavan kahdessa vaiheessa, jatkettaisiin tontin ensimmäisen vaiheen varausaikaa 31.12.2026 saakka ja toisen vaiheen varausaikaa 30.6.2027 saakka.

Kaupunki on pyrkinyt eri keinoilla omassa tontinluovutuksessaan helpottamaan omistusasuntohankkeiden käynnistämisedellytyksiä haastavan markkinatilanteen aikana. Vallitsevassa markkinatilanteessa vapaarahoitteisten omistusasuntohankkeiden käynnistymisen esteenä on usein liian matala asuntojen varausaste, joka luo esteen RS-kohteen rahoitukselle. Asuntojen myynnin salliminen pieneltä osin luonnollisten henkilöiden lisäksi myös institutionaalisille tahoille parantaa edellytyksiä nostaa hankkeen varausastetta vaaditulle tasolle. Institutionaalisen tahon omistamat asunnot täydentävät hanketta vuokra-asuntotarjonnalla, mikä tukee hankkeen toteutumista ja lisää asumisen



vaihtoehtoja. Näin ollen esitetään tontin 70110/10 kilpailuohjelmaa ja tontin luovutusehtoja muutettavan siten, että vähintään 80 % asunnoista tulee myydä luonnollisille henkilöille, ja luonnollisille henkilöille myytäessä asuntoja saa myydä enintään kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Tätä sääntöä tarkastellaan rakentamisvaiheittain, eikä kummassakaan vaiheessa rakennettavia asuntoja saa luovuttaa institutionaalisille tahoille yli 20 % asuntojen osuudesta.

Lisäksi kaupunki vaatii, että asuntotontille 70111/10 kuuluva LPA-tontin 70111/11 osa on rakennettava kokonaan valmiiksi asuntotontin ensimmäisen vaiheen valmistumiseen mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. Edelleen **kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 33 mukaan** kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Leinelän tontin 70111/10 ensimmäisen vaiheen varausaikaa 31.12.2026 saakka ja toisen vaiheen varausaikaa 30.6.2027 saakka,
- b) että asuntotontille 70111/10 kuuluva LPA-tontin 70111/11 osa on rakennettava kokonaan valmiiksi asuntotontin ensimmäisen vaiheen valmistumiseen mennessä, ja
- c) muuttaa kilpailuohjelmaa ja tontin luovutusehtoja siten, että vähintään 80 % asunnoista tulee myydä luonnollisille henkilöille, ja luonnollisille henkilöille myytäessä asuntoja saa myydä enintään kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Muilta osin tontin luovutuksessa noudatetaan kaupunkitilalautakunnan 11.5.2022 hyväksymän kilpailuohjelman ehtoja sekä luovutushetkellä voimassa olevia, kaupunginhallituksen päättämiä tontinluovutusperiaatteita.

Liitteet:

- kartta tontista 70111/10

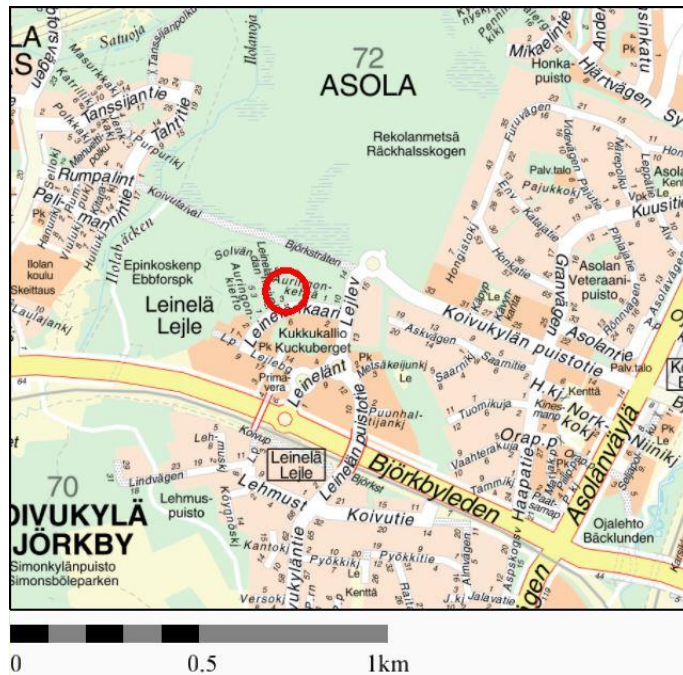
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto (päätös kohdat a ja b)
1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle (päätös kohta c)

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



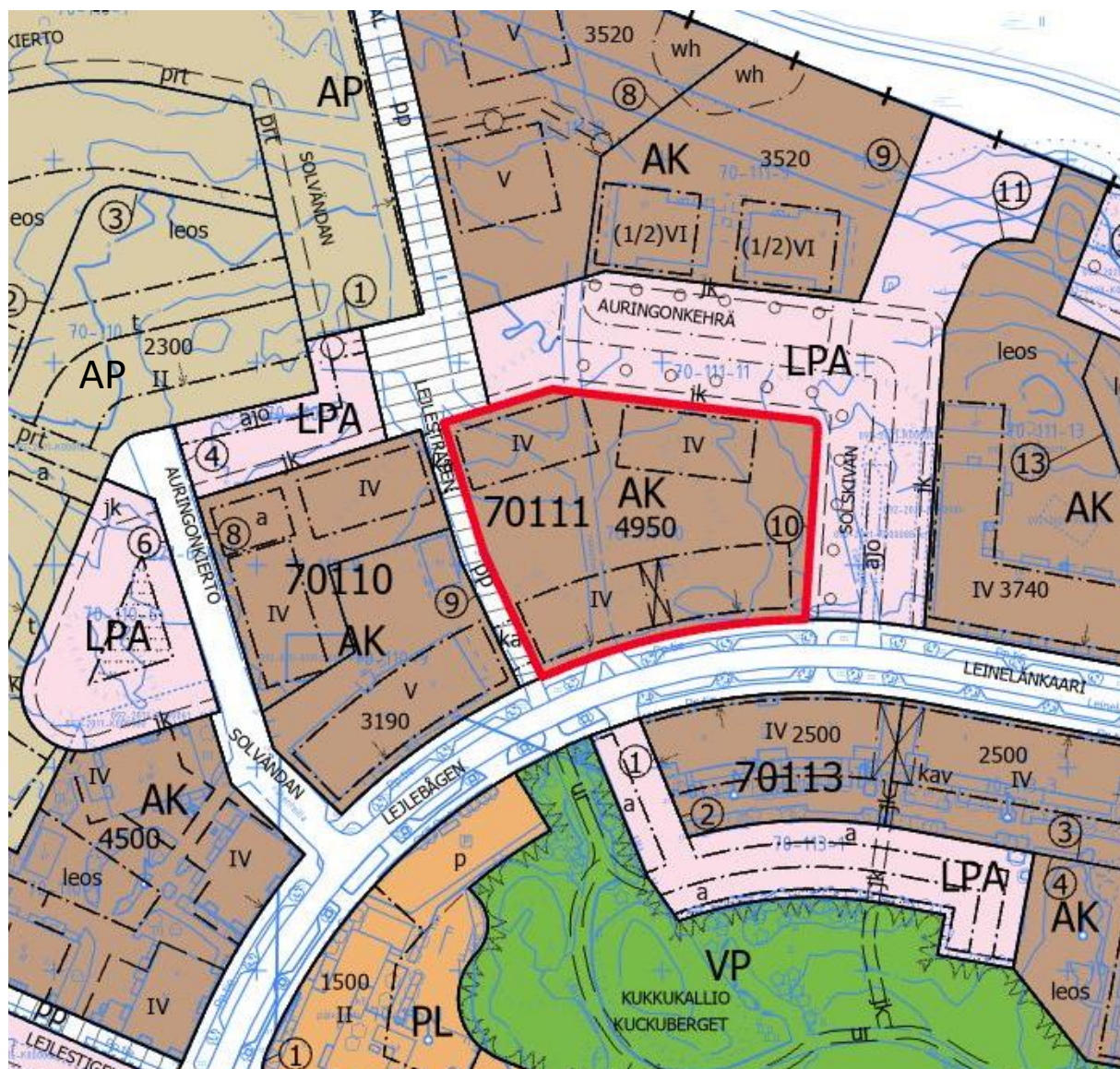
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70111

Tontti: 10

Pinta-ala 4770 m²

Rakennusoikeus 4950 k-m²





8

Esisopimus ja vuokrasopimus kirjastoautopalvelun käyttöön vuokrattavista tiloista / Vivamus Kiinteistöt Oy / AK

VD/8388/10.03.02.06/2025

AK/TH/SL/IR

Esitetään tilojen vuokraamista kaupungin kirjastoautopalvelun käyttöön osoitteessa Hosantie 2. Vuokrattavien tilojen lattiapinta-ala on yhteensä 580,2 m². Arvio kokonaisvuokrasta on noin 160 000 Eur (alv 0 %) vuodessa. Tiloihin tehdään muutostöitä noin 500 000 Eurolla, mistä muodostuu lisävuokra ja sopimus on irtisanottavissa aikaisintaan 10 vuoden kuluttua, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla.

Tarkoituksena on toteuttaa Vantaan kaupungin kirjastoautopalvelun käyttöön tulevat tilat ja solmia osapuolten välillä tiloista vuokrasopimus. Tilat toteutetaan osoitteessa Hosantie 2, 01360 Vantaa, sijaitsevaan Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistamaan kiinteistöön. Tilat tarvitaan, koska kirjastoautopalvelu siirretään pois nykyisistä Tikkurilan Kirjaston tiloista peruskorjauksen takia ja kirjastoautopalvelu tarvitsevat pysyvät tilat. Peruskorjauksen jälkeen kirjastoautopalvelu ei palaa enää Tikkurilan Kirjastoon.

Tilat muodostuvat kahdesta 1. krs:n tuotantotilasta, joiden lattiapinta-alat ovat 290,1 m² + 290,1 m² yht. 580,2 m².

Tilat vaativat muutostöitä, joiden avulla tilat mukautetaan vastaamaan kirjastoautopalvelun toiminnan tarpeita. Vivamus Kiinteistöt Oy sitoutuu toteuttamaan tilat tarveselvityksen ja sen nojalla tehtävien suunnitelmien mukaisesti valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi tiloiksi.

Vuokraamisesta solmitaan ensin esisopimus ja myöhemmin kustannusten tarkennuttua varsinainen vuokrasopimus. Esisopimuksen valmistelun ajankohtana arvio muutostöiden kustannuksesta on 497 000 € (alv 0 %), mutta kustannusarvio tarkentuu ja vahvistuu hankesuunnitelman valmistuessa.

Vuokralaisen maksama vuokra jakautuu perusvuokraan ja lisävuokraan, joista lisävuokralla katetaan Vivamus Kiinteistöt Oy:n suorittamien muutostöiden ja niiden rahoituksen kustannukset 10 vuoden takaisinmaksuajalla. Perusvuokran määrä (alv 0 %) on vuoden 2025 tasossa 13,00 €/m²/kk ja lisävuokranmäärä (alv 0 %) on 9,51 €/m²/kk perustuen em. 497 000 € suuruiseen arvioon muutostöiden kustannuksesta. Kuukausivuokra on noin 13 000 Eur/kk (alv 0%) vuoden 2025 indeksin mukaan. Lisävuokran määrä määritetään investoinnin annuiteettiperiaatteella, ja sen laskennassa käytetään 6 %:n tuottovaadetta. Lopullinen lisävuokra lasketaan toteutuvien kustannusten perusteella. Lisävuokraa veloitetaan 10 vuoden ajan vuokrasopimuksen alkamispäivästä, jonka jälkeen lisävuokran veloitus loppuu.

Mikäli vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.3.2026 mennessä, niin esisopimus raukeaa ja vuokralainen korvaa Vuokranantajalle syntyneet hankesuunnitelman mukaiset kulut. Vuokrasopimuksen on tarkoitus alkaa 1.1.2027. Vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevana siten, että ensimmäinen irtisanomishetki on 10 vuoden kuluttua sopimuksen alkamispäivästä. Molemminpuolinen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta.

Perusvuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosten mukaisesti. Vuokraa ei lasketa, mikäli indeksi laskee.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Vivamus Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittava Hosantie 2 - kiinteistön tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen esisopimuksen tarkemmista ehdoista, solmimaan ja allekirjoittamaan esisopimuksen, sekä sopimaan esisopimuksen pohjalta tehtävän varsinaisen vuokrasopimuksen tarkentuvista yksityiskohdista,
- c) valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan varsinaisen vuokrasopimuksen kohteen etenemistä edellyttävässä aikataulussa, myöhemmin tarkentuvana ajankohtana, ja
- d) todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta, kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu, ja vuokranmaksuvelvoite syntyy vasta, kun sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Liitteet:

-
-

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

vs. Toimitilapäällikkö Sari Lindqvist, p. 043 824 8369
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



9 **Työllisyys- ja kotouttamispalvelujen vuokratilojen vuokrasopimusten yhdistäminen, lisätilojen vuokraaminen ja muutostyöt Vernissakatu 1:ssä / Erikoissijoitusrahasto EVLI Vuokratuotto II / AK**

VD/8439/10.03.02.06/2025

AK/TH/SL/IR

Työllisyys- ja kotoutumispalveluille (TYKO) on syntynyt velvoite 30 000 asiakkaan palveluun 1.1.2025 alkaen. Asiakkaita kulkee useassa kerroksessa, mistä syntyy viiden vartijan tarve ja työturvallisuushakia. Uudessa tilajärjestelyssä käyttäjä pystyy siirtämään asiakaspalvelun ja asiakastilat kahteen kerrokseen nykyisen kolmen kerroksen sijaan. Tämän lisäksi uudet tilajärjestelyt ja muutostyöt vähentävät vartiointikuluja noin 160 000 Eurolla vuodessa. Järjestelyn myötä vanhat sopimukset (5 kpl) voidaan yhdistää yhdeksi sopimukseksi. Nykyinen vuokrattu pinta-ala on 3 338 m². Lisätilan vuokrauksen jälkeen vuokrattu pinta-ala on 3 656 m² ja vuokra on vuodessa noin 1 070 000 € + alv.

Vantaan kaupunki on vuokrannut viidellä eri vuokrasopimuksella tiloja Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II:n omistamasta KOy Kuriirinmuurista. Kohde sijaitsee osoitteessa Vernissakatu 1, 01300 Vantaa.

Nykyisissä tiloissa on eri aikaan vuokrattuja tiloja, joista muun muassa osa on siirtynyt kaupungille työvoimapalveluiden järjestämisvastuun siirryttyä valtiolta kunnille. TYKO:n palvelujärjestelyjen järkevöittämiseksi tarvitaan nykyisten tilojen lisäksi muutostöitä ja lisätiloja. Nykyiseen noin 3 338 m² pinta-alaan lisätään tilaa 318 m² 1.kerroksessa ja sovitaan vuokranantajan suorittamista muutostöistä tiloihin. Uudella vuokrasopimuksella korvataan kaikki aiemmin allekirjoitetut ja voimassa olevat vuokrasopimukset, jotka koskevat KOy Kuriirinmuurin tiloja.

Nykyiset tilat:

- 1.krs noin 297 m² toimistotila, vuokrasopimus allekirjoitettu 25.9.2020
- 2.krs sekä 4.krs yhteensä noin 1331 m² toimistotilat, vuokrasopimus allekirjoitettu 26.10.2015.
- 3.krs noin 570 m² toimistotila, vuokrasopimus allekirjoitettu 29.10.2024
- 3.krs noin 285 m² toimistotila, vuokrasopimus allekirjoitettu 20.12.2021
- 5.krs noin 855 m² toimisto-, asiakaspalvelutila, vuokrasopimus (sopimus vuokrasopimuksen siirtämisestä ja muuttamisesta) allekirjoitettu 4.11.2024

Uudet tilat:

- 1.krs toimisto- ja asiakaspalvelutilat, pinta-alaltaan noin 318 m²
- 1.krs toimistotilat, pinta-alaltaan noin 297 m²
- 2.krs toimistotilat, pinta-alaltaan noin 476 m²
- 3.krs toimistotilat, pinta-alaltaan noin 855 m²
- 4.krs toimistotilat, pinta-alaltaan noin 855 m²
- 5.krs toimisto- ja asiakaspalvelutilat, pinta-alaltaan noin 855 m²

Uudessa sopimuksessa vuokratilat ovat yhteensä pinta-alaltaan noin 3 656 m². Vuokrattujen tilojen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty pelkästään pinta-alaa. Vuokrasopimukseen ei sisälly pysäköintipaikkoja tai -oikeuksia.



Vanhoiden tilojen vuokratkustannukset KOy Kuriirinmuurissa vuonna 2025 ovat olleet noin 1 118 220 € ja vuonna 2026 ne olisivat olleet noin 1 024 216 €. Uuden sopimuksen myötä KOy Kuriirinmuurin vuokra tulee olemaan noin 1 062 528 € vuodessa (laskettuna 2025 budjetin mukaisella ylläpitovuokralla, joka tarkentuu vuosittain). Hintoihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Uusi vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla, kuitenkin niin, että ensimmäinen molemminpuolinen irtisanomispäivä on 4 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta.

Tilojen (476 m², 2. Krs) osalta on sovittu, että vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla, kuitenkin niin, että ensimmäinen molemminpuolinen irtisanomispäivä on 2 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa allekirjoittamispäivästä lukuun ottamatta 1.kerroksen uutta tilaa, 318m², jonka vuokra-aika alkaa, kun tilaan tehtävät muutostyöt on saatettu valmiiksi ja tila on luovutettu vuokralaiselle.

Vanhoiden vuokrasopimusten investointivuokria ei enää laskuteta ja peritä vuokralaiselta sen jälkeen, kun tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Muita vuokrasopimusehtoja:

Pääomavuokraa tarkistetaan kerran (1) vuodessa. Ensimmäinen tarkistusajankohta on 1.1.2027. Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään aina marraskuun 2025 indeksipistelukua (pisteluku 2333). Tarkistusindeksinä käytetään aina tarkistushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa indeksipistelukua.

Pääomavuokraa tarkistetaan tarkistusajankohtana täysimääräisesti indeksin muutosta vastaavalla määrällä. Selvytyden vuoksi todetaan, että elinkustannusindeksin laskeminen (edellisen tarkistusajankohdan indeksipistelukuun nähden) ei oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen.

Mikäli elinkustannusindeksin laskenta lakkaa tai sen käyttö korotusperusteena kielletään, käytetään vuokran korotusperusteena lakkauttamis- tai kieltopäivästä lukien korvaavaa tai elinkustannusindeksiä lähinnä vastaavaa hintojen muutosta kuvaavaa indeksiä.

Tarkistettua pääomavuokraa maksetaan vuokrasopimuksen mukaisesta tarkistusajankohdasta lukien. Vuokranantajalla on oikeus vuokrasopimuksen mukaiseen vuokrantarkistukseen, vaikka vuokranantaja ei lähettäisi ilmoitusta vuokrankorotuksesta. Vuokranantajan on kuitenkin pyynnöstä toimitettava Vuokralaiselle vuokrantarkastuslaskelma.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II omistamien toimistotilojen vuokrasopimuksen pääehdot,
- b) valtuuttaa toimitilapäälikkö neuvottelemaan lopullisen vuokrasopimuksen tarkemmista ehdoista sekä tekemään ja allekirjoittamaan lopullisen vuokrasopimuksen, ja
- c) todeta, että lopullinen vuokrasopimus syntyy vasta, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

Toimitilapäälikkö vs. Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



10

Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintojen ja käytön valvonta Vantaalla / AK

VD/8358/10.04.01.00/2025

AK/ER/JB

Esitetään hyväksyttäväksi valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintojen ja käytön päivitetty valvontatapa Vantaalla. Valvontatapapäätöstä tarkennetaan etukäteen kunnalla hyväksyttävien asukasvalintojen osalta ja valvontatapapäätökseen lisätään tieto toimintatavasta, jos valtion tukemia vuokra-asuntoja halutaan käyttää muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen.

Vantaalla on noin 17 000 valtion arava- tai korkotukilainalla rahoitettua vuokra-asuntoa usean yleishyödyllisen vuokranantajatahon omistuksessa. Tavoitteena on, että valtion tukemat vuokra-asunnot osoitetaan niitä eniten tarvitseville ja asukasvalinnoilla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen sekä sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Lyhytaikaisella korkotueella rahoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteena on hakijaruokakunnan tulot.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen Varken (entinen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara) ohjeen mukaisesti kunnan tehtävänä on valvoa, että valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa asukasvalinnat toteutetaan aravarajoituslaissa (1190/1993), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001), vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa (574/2016) sekä asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksessa (166/2008) tarkoitetulla tavalla. Erityisryhmien asuntojen asukasvalintoja valvoo Vantaan ja Keravan hyvinvointialue.

Asukasvalinnoissa arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntoihin otettiin 1.1.2025 alkaen käyttöön tulojen enimmäisrajat, joista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella (172/2024).

Kaupunkitilalautakunta 15.1.2025 § 6 on päättänyt valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnan valvontatavasta ja tulo rajojen käyttöönotosta Vantaalla.

Valvontatapapäätöstä tarkennetaan nyt etukäteen kunnalla hyväksyttävien asukasvalintojen osalta tilanteissa, joissa enimmäistulorajoista halutaan poiketa. Mikäli valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteista halutaan poiketa, tulee asukasvalinnat perusteluineen toimittaa kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön asumisen viranomaispalveluihin hyväksyttäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Lisäksi valvontatapapäätökseen lisätään tieto toimintatavasta, jos valtion tukemia vuokra-asuntoja halutaan käyttää muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen. Valvontatapapäätökseen ei tehdä muita muutoksia.

Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sopineet asukkaiden valinnan valvonnassa noudatettavista yhtenäisistä menettelytavoista. Tarkemmat asukasvalinnan valvontaa koskevat ohjeet valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaan liittyville toimijoille löytyvät Helsingin, Espoon ja Vantaan valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävistä ohjeista, jotka on hyväksytty **kaupunkitilalautakunnassa 7.6.2023 § 7**. Ohjeeseen on päivitetty tämän jälkeen tieto enimmäistulorajoista 1.1.2025 alkaen. Lisäksi asukasvalinnoissa huomioon otettava varallisuusraja päivitetään ohjeisiin vuosittain.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 31 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvää asukasvalintaa koskevista ohjeista.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä liitteenä oleva Vantaan kaupungin valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintojen ja käytön valvontatapapäätös.

Liite:

- Valtion tukeminen vuokra-asuntojen asukasvalintojen ja käytön valvonta Vantaalla 2026

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

asumisen erityisasiantuntija vs. Jasmin Bayar, puh. 040 627 6765
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VALTION TUKEMIEN VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINTOJEN JA KÄYTÖN VALVONTA VANTAALLA

1. Yleistä

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke (entinen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara) ohjaa kuntia, hyvinvointialueita ja vuokratalojen omistajia asukasvalinnassa. Valtion tukemat vuokra-asunnot on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Asukasvalinnoilla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Asukasvalintaperusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteena on hakijaruokakunnan tulot.

Varke julkaisee arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin ohjeita, joista löytyvät keskeiset asukasvalintaa koskevat säädökset ja ohjeet. Ajantasaiset asukasvalintaohjeet löytyvät Varken verkkosivuilta: <https://ohjeet.varke.fi/>

2. Asukasvalintojen valvontavastuu

Varken ohjeen mukaisesti kunta valvoo valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Valvonta koskee myös lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen asuntojen asukasvalintoja, joista on olemassa erillinen ohje ja säädökset. Kunnan tehtävänä on valvoa, että valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa asukasvalinnat toteutetaan aravarajoituslaissa (1190/1993), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001), vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa (574/2016) sekä asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksessa (166/2008) tarkoitetulla tavalla.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöhallinta ja asuminen - palveluyksikön asumisen viranomaispalvelut valvoo niin sanottujen tavallisten valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintoja ja niiden erityisryhmäkohteiden asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestäminen ei kuulu hyvinvointialueelle. Tällaisia erityisryhmäkohteita ovat esimerkiksi opiskelija-asunnot.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue valvoo niiden asuntojen asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa. Valvontavastuu koskee kaikkia hyvinvointialueen alueella olevia erityisryhmien asuntoja, ei vain niitä, joista hyvinvointialue ostaa palveluja. Asuntojen käyttäjäryhmä määrittää sen, kenelle valvontavastuu kuuluu.

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Kiinteistöhallinta ja asuminen
Asumisen viranomaispalvelut

Postiosoite:
PL 1860
01030 Vantaan kaupunki

asukasvalvonta@vantaa.fi
Puhelin 040 627 6765 (viranhaltija)
Puhelin 09 839 11 (vaihde)

3. Helsingin, Espoon ja Vantaan valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet

Vantaa on sopinut Helsingin ja Espoon kanssa asukkaiden valinnan valvonnassa noudatettavista yhtenäisistä menettelytavoista vuodesta 1998 alkaen. Kaupunkien yhteiset ohjeet on laadittu näistä menettelytavoista tiedottamiseksi ja täydentämään Varken laatimaa asukasvalintaohjetta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. Vantaan kaupungin asukasvalintoja valvova viranhaltija toimittaa aina päivitetyt ohjeet valtion tuella rakennettujen vuokratalojen omistajille.

4. Valvontatapa ja asukasvalintojen raportointi

Vantaalla valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintojen valvontaa suoritetaan jälkivalvontana. Vuokra-asuntojen omistajat toimittavat sähköisesti kuukausittain ilmoitukset tehdyistä asukasvalinnoista. Asunnon vaihtajien tiedot tulee myös ilmoittaa. Asukasvalinnat toimitetaan Helsingin, Espoon ja Vantaan valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävien ohjeiden liitteen mukaisella lomakkeella tai vapaamuotoisella raportilla, josta käy ilmi samat tiedot.

Varken nimeämät uudet yleishyödylliset yhteisöt toimittavat valmistuvan vuokra-asuntokohteensa ensimmäiset asukasvalinnat etukäteen hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat voidaan pyytää etukäteen hyväksyttäväksi.

Vuokra-asuntojen omistajien tulee varautua pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja hakijoiden hakemusasiakirjat liitteineen sekä antamaan muita tarvittavia selvityksiä asunnon hakijoista, asunnoista ja niihin valituista.

Jos asukasvalintojen valvonnassa havaitaan, ettei vuokratalon omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se etukäteisvalvonnaksi joko määräajaksi tai toistaiseksi. Mikäli myöhemmin havaitaan, ettei omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, ilmoitetaan asiasta Varkelle.

5. Asukasvalinnoissa huomioon otettava varallisuus ja tulot

Vantaalla valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnoissa käytettävissä varallisuusrajoissa noudatetaan Varken laskentaohjetta varallisuuden enimmäisrajojen määrittelyyn. Varallisuusrajat pohjautuvat Tilastokeskuksen julkaisemiin vanhojen osakehuoneistojen velattomiin neliöhintoihin. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää. Voimassa olevat varallisuusrajat löytyvät Helsingin, Espoon ja Vantaan valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävistä ohjeista.

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Kiinteistöhallinta ja asuminen
Asumisen viranomaispalvelut

Postiosoite:
PL 1860
01030 Vantaa kaupunki

asukasvalvonta@vantaa.fi
Puhelin 040 627 6765 (viranhaltija)
Puhelin 09 839 11 (vaihe)

Asukasvalinnoissa arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntoihin otettiin 1.1.2025 alkaen käyttöön tulojen enimmäisrajat, joista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella (172/2024). Tulojen enimmäisrajat koskevat uusia asukasvalintoja sekä asunnonvaihtoja, kun kysymyksessä on ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen tai asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen. Tulorajat eivät koske erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja.

6. Poikkeustapaukset asukasvalinnassa

Poikkeustapauksessa hakija voidaan valita asukkaaksi varallisuuden tai tulojen määrästä tai asunnontarpeesta riippumatta. Mikäli valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteista halutaan poiketa, tulee asukasvalinnat perusteluineen toimittaa kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön asumisen viranomaispalveluihin hyväksyttäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Poikkeuslupaa valtion tukemaan vuokra-asuntoon asuttamiselle voidaan hakea muun muassa seuraavista syistä:

Poikkeus varallisuuden määrästä

Hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellainen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista. Tällainen poikkeus on mahdollinen, mikäli hakijalla on sosiaali- tai terveysalan ammattilaisen kirjallisella lausunnolla todettu palveluasumisen tarve. Hakijaa ei kuitenkaan saa tässäkään tilanteessa valita asukkaaksi, jos hakijan varallisuus on riittävä hänen tarvettaan vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen.

Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaaksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä.

Tilapäiset poikkeusluvat asukasvalinnassa

Kunta voi antaa luvan vuokrata asuntoa tilapäisesti muille kuin edellytykset täyttävälle henkilölle. Poikkeuslupa voidaan myöntää enintään neljäksi vuodeksi kerrallaan. Lupa voidaan myöntää, jos se on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tai jos siihen on henkilöiden terveydellisiin ja sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy ja asialla on kiire. Luvan antaminen ei saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

Lisätietoja poikkeustapauksista asukasvalinnassa löytyy Varken asukasvalintaohjeesta sekä etukäteen kunnalla hyväksyttävien asukasvalintojen osalta Helsingin, Espoon ja Vantaan valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävistä ohjeista.

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Kiinteistöhallinta ja asuminen
Asumisen viranomaispalvelut

Postiosoite:
PL 1860
01030 Vantaan kaupunki

asukasvalvonta@vantaa.fi
Puhelin 040 627 6765 (viranhaltija)
Puhelin 09 839 11 (vaihe)

7. Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen

Valtion tukemia vuokra-asuntoja on yleensä käytettävä asumiseen. Varke voi kuitenkin myöntää luvan muuttaa käyttötarkoitusta tilapäisesti. Käyttötarkoituksen muutos voi koskea vain vähäistä asuntomäärää.

Arava- tai pitkän korkotukilainan kohteiden ja erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden osalta lupa käyttötarkoituksen muutokseen haetaan Varkelta.

Jos vuokra-asunnot on lainoitettu lyhytaikaisen korkotukilain mukaan tai takauslainoitettu, luvan käyttötarkoituksen muuttamiseen myöntää Varken sijasta kohteen sijaintikunta. Kunnan on kuitenkin ennen käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamista ilmoitettava myöntämästään luvasta Varkelle.

Tilanteet, joissa käyttötarkoituksen muutosta ei tarvitse

Jos asumiseen pääasiallisesti käytettävää huoneistoa käytetään myös muuhun tarkoitukseen, kuten osaa huoneistosta toimistona, vastaanottotilana tai liikkeenä, käyttötarkoituksen muutosta ei edellytetä. Vuokrasuhde on näissä tapauksissa kaikilta osin asuinhuoneiston vuokrasuhde. Vuokralaisen tulee sopia asiasta vuokranantajan kanssa.

Käyttötarkoituksen muutosta ei myöskään edellytetä, jos opiskelija-asuntoja käytetään hotellityyppiseen majoitukseen oppilaitosten loma-aikoina.

Lisätietoa käyttötarkoituksen muutoksesta löytyy Varken asukasvalintaohjeesta ja ohjesivustolta.

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Kiinteistöhallinta ja asuminen
Asumisen viranomaispalvelut

Postiosoite:
PL 1860
01030 Vantaan kaupunki

asukasvalvonta@vantaa.fi
Puhelin 040 627 6765 (viranhaltija)
Puhelin 09 839 11 (vaihde)



11

Oivallustentalon yhteistyösopimus/Kiinteistö Oy Myyrmanni, Myyrmäen Autopaikoitus Oy, VTK Kiinteistöt Oy ja Vantaan kaupunki/AK

VD/8397/10.00.04/2025

AK/SW

Vantaan kaupungin, VTK Kiinteistöt Oy:n, Kiinteistö Oy Myyrmannin ja Myyrmäen Autopaikoitus Oy:n välille allekirjoitettavaksi esitetyn yhteistyösopimuksen tavoitteena on mahdollistaa Oivallustentalon rakentaminen. Yhteistyösopimuksessa sitoudutaan tekemään rasitesopimus Oivallustentalon maanalaisten rakenteiden sijoittamisesta Myyrmannin kauppakeskuksen tontille sekä tekemään kummankin kiinteistön pysäköintiä ja huoltopihan yhteiskäyttöä määrittävä yhteisjärjestelysopimus. Yhteistyösopimus määrittää myös Oivallustentalon rakentamisaikaisia järjestelyjä kiinteistöissä.

Sopimusalueen muodostavat kiinteistöt 92-15-409-3 ja 92-15-209-4 sekä niitä ympäröivät katualueet Iskostiellä, Iskoskujalla, Iskostorilla ja Punamultakujalla. Kiinteistö Oy Myyrmannin (Y-tunnus: 0362836-2) omistaman kiinteistön 92-15-409-3 osalta sopimusalueeseen eivät kuulu maanpäälliset rakennuksen osat. Montun tonttina tunnetun kiinteistön 92-15-209-4 omistaa Vantaan kaupunki. Taloussuunnitelmassa (2025-2028) sekä kaupunginhallituksen 28.4.2025 hyväksymässä tarveselvityksessä Oivallustentalo on kirjattu toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n rakennuttamana hankkeena Montun tontille. Sopimuksen osapuolena on myös Myyrmäen Autopaikoitus Oy (Y-tunnus: 0944342-2), joka omistaa Iskostien ja Iskoskujan katualueilla sijaitsevat maanalaisten autopaikoitusten ajotunnelit. Yhtiön hallinnassa ovat myös Kiinteistö Oy Myyrmannin kauppakeskuksen kellarikerroksessa sijaitsevat autopaikat. Sopimusalue on esitetty liitteessä 1.

Yhteistyösopimuksen keskeiset sisällöt koskevat Oivallustentalon pysäköinnin ja huollon järjestämistä sekä rakentamisaikaisia menettelytapoja.

Oivallustentalon pysäköintipaikat järjestetään kaupungin omistamalla tontilla, Oivallustentalon kellarikerroksessa. Oivallustentalon rakentamisen arvioitu kokonaiskustannus on 49,1 miljoonaa euroa. Pysäköintilaitoksen ja toiminnallisen kellarin osuus kustannuksista on 3 200 000 euroa. Pysäköintilaitokseen on tarkoitus sijoittaa 57 autopaikkaa, joiden laskennallinen kustannus on 56 000 euroa / kpl. Ajoyhteys Oivallustentalosta on tarkoitus toteuttaa Myyrmannin kauppakeskuksen maanalaisen pysäköintikerroksen kautta siten, että kummankin kiinteistön pysäköinti muodostaa yhtenäisesti käytettävän kokonaisuuden. Ajoyhteyden ohella ns. nivelosaan voidaan sijoittaa pysäköintipaikkoja sekä jalankulkuyhteydet. Maanalainen rakenne on laajuudeltaan n. 410 m². Rakenne ja sen tarvitsemat perustukset toteutetaan Myyrmannin kiinteistöön kohdistuvana pysyvästä kiinteistörasitteena. Rasitealueen maanpäällistä osaa käytetään huoltoajoon.

Yhteistyösopimuksessa osapuolet sitoutuvat tekemään rasitesopimuksen. Kiinteistölle 92-15-209-4 kiinteistörasitteella perustettavasta pysyvästä oikeudesta maksetaan kertakorvauksena 24 600 euroa Kiinteistö Oy Myyrmannille. Myyrmannin kiinteistörajat eivät muutu, eikä maanalainen ajoyhteys vaadi lisärakennusoikeutta. Myyrmannin kiinteistöön sijoittuvat Oivallustentalon rakenteet tulevat olemaan VTK Kiinteistöt Oy:n omistuksessa ja kunnossapidon vastuulla. Yhtiö vastaa Oivallustentalon toteutuksesta ja ylläpidon kustannuksista. Rakenteiden sijoittaminen edellyttää tarkempaa suunnittelua sekä asemakaavasta poikkeamista ja rakentamisen eri vaiheiden lupa- ja viranomaismenettelyä.



Yhteistyösopimuksessa osapuolet sitoutuvat myös tekemään yhteisjärjestelysopimuksen, joka koskee Oivallustentalon maanalaisen pysäköinnin ajoyhteyttä läpi Myyrmannin kauppakeskuksen pysäköintilaitoksen sekä huoltopihan yhteiskäyttöä. Maanalaisen ajoyhteyden myötä kiinteistöille muodostuu yhteiskäyttöinen pysäköintilaitos, jonne ajetaan sisään sekä Punamultakujan kautta että Iskoskujan kautta. Pysäköinnin maksuperiaatteet sekä pysäköinnin käyttö ja valvonta toteutetaan yhteisesti kiinteistöjen välillä, mutta kukin osapuoli vastaa omistamiensa pysäköintitilojen kunnossapidosta. Ajoyhteyden ohella syntyy esteetön kävely-yhteys kiinteistöjen välillä.

Ennen Oivallustentalon käyttöönottoa allekirjoitettavaan yhteisjärjestelysopimukseen kuuluu myös kiinteistöjen yhteisen maanpäällisen huoltopihan toteuttaminen. Yhteistyösopimuksessa linjataan, että huoltopihan kunnossapidon kustannukset jakautuvat pihatilan omistussuhteen mukaan. Yhteiselle sisäpihalle keskittyvät huoltotoiminnot vähentävät tarvittavan huoltotilan määrää ja eriyttävät raskaan liikenteen ajoneuvot ydinkeskustan muista toiminnoista kaupunkikuvallisesti.

Lisäksi sopimusosapuolet sitoutuvat yhteistyösopimuksessa sopimaan rakentamisen aikaisista järjestelyistä kiinteistöissä ja katualueilla tavalla, joka varmistaa paitsi kauppakeskuksen asiakaspysäköinnin ja huollon jatkuvan toiminnan myös alueen muiden julkisten palveluiden ja asumisen turvallisuuden ja viihtyisyyden. Rakennusaikaisten järjestelyjen suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa VTK Kiinteistöt Oy. Kiinteistöjen omistajat valtuuttavat yhtiön toteuttamaan kiinteistöjen sisällä tarvittavat toimenpidelupa- ja ilmoitusmenettelyt.

Yhteistyösopimuksella varmistetaan, että kaupungin uudet kulttuurin ja vapaa-ajan palvelutilat nivoutuvat saumattomasti Myyrmäen ydinkeskustaan, eivätkä vaadi katualueella ajoliikenteen osalta uusia investointeja. Katualueet ja uudet yhteydet kiinteistöjen välillä palvelevat aiempaa paremmin kävelyä ja esteetöntä liikkumista. Yhteistyöllä pyritään myös ennakoimaan ja hallitsemaan rakentamisen aikaisia haittoja alueen toimijoille.

Yhteistyösopimuksen voimaan astuminen edellyttää Oivallustentalon lainvoimaista investointipäätöstä, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt.

Toimivalta yhteistyösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luku 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta vastaa kaupungin kiinteistöomaisuuden kehittämisestä, kunnossapidosta ja kiinteistönhoidosta, toimitilojen hankevalmistelusta ja rakennuttamisesta sekä maanhankinnasta ja alueiden rakentumista edistävien sopimusten ja muiden toimenpiteiden valmistelusta. Hallintosäännön 9 luvun 6 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta myös päättää näistä tehtäväalueensa asioista, ellei tehtävää ole säädetty tai määrätty muun toimielimen tai viranhaltijan ratkaistavaksi.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään sillä edellytyksellä, että kaupunginhallitus hyväksyy Oivallustentalon hankesuunnitelman,

- a) hyväksyä kaupungin osalta Oivallustentalo, koskeva yhteistyösopimus ja
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen sekä tekemään yhteistyösopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Liitteet:



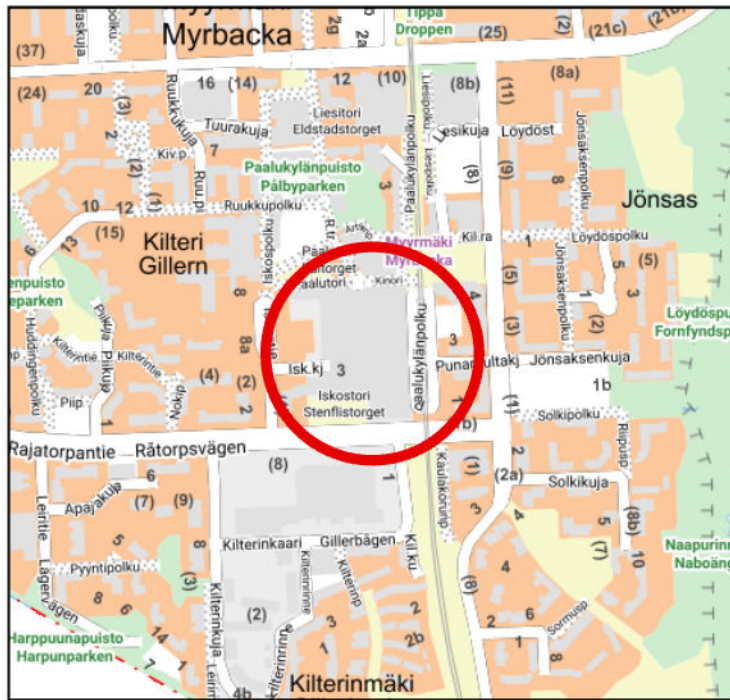
- Liite 1: Kartta sopimusalueesta
- Liite 2: Yhteistyösopimus

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja, Sirkku Wallin puh 040 6361318
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))



LIITEKARTTA

SOPIMUSALUE

Kaupunginosa 15 MYYRMÄKI

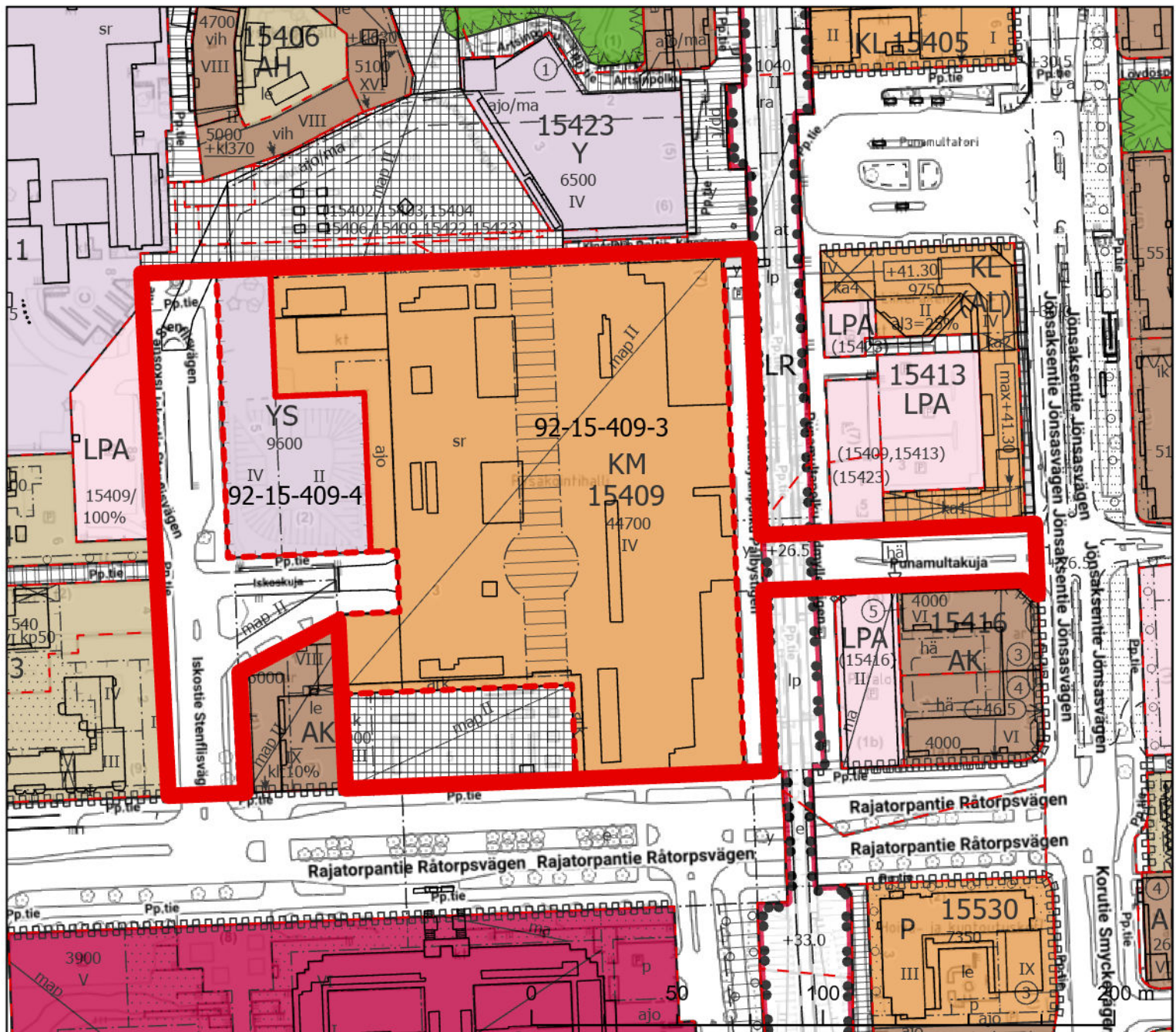
Kiinteistöt:

92-15-409-3 (Sopimuksessa Tontti 3)

92-15-409-4 (Tontti 4)

Katualueet:

Iskostiellä, Iskuskujalla ja Iskostorilla sekä
Punamultakujalla ja
Paalukylänpolulla.



17.12.2025

Yhteistyösopimus

Myyrmäen kaupunkikulttuuritalon vaihe I/ Oivallustentalo (jäljempänä "Yhteistyösopimus")

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki (Y-tunnus 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

1.2 Kiinteistö Oy Myyrmanni (Y-tunnus: 0362836-2)

Iskoskuja 3 A 1, 01600 Vantaa
c/o Staria Oyj Mikonkatu 7, 00100 Helsinki
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, omistus allekirjoitushetkellä 100 % Citycon Finland Oy
(jäljempänä "Myyrmanni")

1.3. Myyrmäen Autopaikoitus Oy (Y-tunnus: 0944342-2)

c/o Citycon Finland Oy Piispansilta 9 A, 02230 Espoo
Osakeyhtiö, omistus allekirjoitushetkellä Citycon Finland Oy 97 %
(jäljempänä "Pysäköintiyhtiö")

1.4. VTK Kiinteistöt Oy (Y-tunnus 0517745-4)

Kielotie 14 A, 01300 Vantaa
Osakeyhtiö, omistus allekirjoitushetkellä 100 % Vantaan kaupunki
(jäljempänä "VTK")

Jäljempänä 1.1., 1.2., 1.3., 1.4. yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli.

1. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat :

1. Myyrmannin tontin, kiinteistötunnus 92-15-409-3 (jäljempänä Tontti 3), maanalaiset kerrokset sekä Iskostien puoleinen huoltopiha ajoliittymineen ja
2. Kaupungin tontti, kiinteistötunnus 92-15-409-4 (jäljempänä Tontti 4), jonka kaupunki luovuttaa VTK:lle erillisen sopimuksen mukaan Oivallustentalon rakentamista varten.

Myyrmannin Kauppakeskuksen maanpäällinen rakennus on rajattu pois sopimusalueesta.

Lisäksi sopimusalueeseen kuuluvat Kaupungin omistamat katualueet ja yleiset alueet Iskostiellä, Iskoskujalla, Iskostorilla ja Punamultakujalla.

Myyrmannin kauppakeskuksen maanalaiset pysäköintipaikat sekä katualueella sijaitsevat ajotunnelit maanalaisiin pysäköintitiloihin omistaa Pysäköintiyhtiö.

Sopimusalue on kuvattu Liitteessä 1.

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Myyrmannin kauppakeskus, joka on valmistunut vuonna 1994, on merkittävä kaupallinen keskus Vantaan Myyrmäessä, jossa vieraili vuonna 2024 noin yhdeksän miljoonaa asiakasta. Kauppakeskus tarjoaa liiketilat noin 70 kaupalle ja kahvilalle sekä vastaa liiketilojen palveluista, huollosta ja pysäköinnistä. Myyrmannin omistuksessa on tontille sijoittuva huoltopiha, kun taas asiakaspysäköinti sijaitsee kahteen tasoon rakennetussa pysäköintilaitoksessa, jonka omistaa Pysäköintiyhtiö. Pysäköintiyhtiö omistaa myös katualueelle, Iskostielle ja Iskoskujalle sijoittuvat ajoluiskat ja niiden maanalaiset rakenteet.

Vantaan kaupungin strategiaan 2020–2024 sisältyi kärkihankkeena Myyrmäen kaupunkikulttuuritalon toteuttaminen. Hankkeen ensimmäinen vaihe, nimeltään Oivallustentalo, on tarkoitus rakennuttaa Tontille 4, välittömästi Myyrmannin kauppakeskuksen läheisyyteen. Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 28.4.2025 hankkeen tarveselvityksen. Rakennuttajana ja omistajana toimii kaupungin konserniyhtiö VTK, joka vuokraa tilat kaupungille. Kaupungin tarkoituksena on sijoittaa rakennukseen seitsemän kulttuurin ja vapaa-ajan palveluyksikköä.

Yhteistyösopimuksen tavoitteena on mahdollistaa Oivallustentalon rakentaminen Tontille 4 siten, että rakennuksen rakenteet ja toiminnot sovitetaan yhteen viereisellä Tontilla 3 sijaitsevan Myyrmannin kauppakeskuksen ja Pysäköintiyhtiön omistaman pysäköintilaitoksen rakenteiden ja toimintojen kanssa. Lisäksi sopimus selkeyttää sopimusalueen kustannusten jaon periaatteet sekä kunnossapidon ja huollon vastuut siltä osin kuin niitä ei ole jo määritelty aiemmissa sopimuksissa.

3. Yhteistyösopimuksen keskeistä sisältöä

Yhteistyösopimuksessa Osapuolet sitoutuvat:

- **hakemaan poikkeamista asemakaavasta ja rakentamislupaa** Oivallustentalon pysäköinnin ja huollon rakenteille Tonteilla 3 ja 4. Kokonaisvastuu hankkeen toteutuksesta ja viranomaismenettelystä on VTK:lla. Maanomistajat vastaavat tarvittavien oikeuksien siirtämisestä VTK:lle yhteistyösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. VTK:n tulee hakea katualueille tulevien rakenteiden sijoitusluvat Kaupungilta. (Liite 2. Hankesuunnitteluvaiheen maankäyttö ja tilakaaviot).
- **tekemään yhteisjärjestelysopimuksen ja rasitesopimuksen** Oivallustentalon perustusten ja mahdollisten pysäköintipaikkojen sijoittamisesta niin sanottuun nivelosaan. Lisäksi sovitaan pysäköinnin tarvitsemien ajoyhteyksien rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta Myyrmannin omistamalla tontilla Tontilla 3. sekä Myyrmannin kauppakeskuksen huoltopihan yhteiskäytöstä. Huoltopiha myös laajenee Tontille 4 (Liite 3. Ajoyhteydet, pysäköinti ja huolto).

- **sopimaan rakentamisen aikaisista järjestelyistä** Tonteilla 3 ja 4 sekä katualueilla ja yleisillä alueilla. Työmaa-aikaiset järjestelyt, työmaan aitaaminen, liikenteenohjauksen lähtökohdat ja aikataulu on kuvattu Liitteessä 4. Rakennusaikaisten järjestelyjen suunnittelusta ja toteutuksesta on vastuussa VTK ja VTK:n valitsema toimija. VTK hakee katualueisiin kohdistuville työmaajärjestelyille käyttölupaa Kaupungilta. Maanomistajat valtuuttavat VTK:n toteuttamaan kiinteistöjen sisällä tarvittavat toimenpidelupa- ja ilmoitusmenettelyt.
- **myötävaikuttamaan sopimuksen tavoitteen toteutumiseen** mm. edistämällä vaikutusmahdollisuuksiensa puitteissa lupa- ja muuta asiointia sekä toteuttamalla ulkoista viestintää.

Myyrmäen ydinkeskustan huollon ja pysäköinnin sijoittamista sekä ajoyhteyksiä määrittää vuonna 1992 solmittu Paalutorin rasitesopimus, joka koskee Yhteistyösopimusta laajempaa aluetta sekä useita muita Myyrmäen ydinkeskustan kiinteistöjä. Yhteistyösopimus ei Osapuolten käsityksen mukaan aiheuta muutoksia rasitesopimukseen, eikä näin ollen edellytä rasitesopimuksen muita osapuolia hyväksymään tätä yhteistyösopimusta. (Liite 5. Paalutorin rasitesopimus).

4. Rakentamisen vaiheistus ja rakentamisaikaiset järjestelyt

4.1. Rakentamisaikaiset järjestelyt

VTK vastaa rakentamisaikaisten järjestelyjen suunnittelusta ja toteutuksesta. Järjestelyjen lähtökohtana on mahdollistaa rakennustyöt Tontilla 4 sekä huoltopihan toiminnot Tontilla 3 kaikkina vuorokauden aikoina.

Hyväksyttyä asian ensin Myyrmannilla VTK:lla on oikeus siirtää Myyrmannin huoltoajon reittiä rakennustöiden mahdollistamiseksi. Hankesuunnitteluvaiheessa on esitetty, että huoltoajon reitti huoltopihalle siirtyy Iskoskujalta Iskostien puolelle, jotta nykyisen ajoyhteyden alle tulevat rakenteet voidaan perustaa ja rakentaa. Huoltoyhteyden ajoreitin muutoksen kustannuksista vastaa VTK. Suunnitelmaluonnos huoltoajoreitin siirtämisestä on esitetty liitteessä 4.

Myyrmannille varataan oikeus ylläpitää ja käyttää huoltopihaa kaikkina aikoina. VTK hyväksyy tilapäisen ajoyhteyden rakentamiseen ja ylläpitoon liittyvät toimenpiteet Myyrmannilla.

Saattoliikenne Kilterin koululle ja päiväkodille turvataan rakennustöiden aikana. Huoltoajo ja pelastusajo järjestetään Iskostiellä kaikkina vuorokauden aikoina. VTK järjestää liikenteen ohjauksen Kaupungin hyväksymän liikenteenohjauksen suunnitelman pohjalta.

Muutokset rakentamisaikaisiin järjestelyihin esitellään rakentamisaikaisessa yhteistyöelimestä (ks. Luku 4.3.)

4.2. Aikataulu ja työvaiheet

Vantaan kaupunginhallituksen hyväksymän Oivallustentalon tarveselvityksen mukaan rakennuksen käyttöönotto tulisi tapahtua vuoden 2028 lopussa. Rakentamisen vaiheet ja aikataulu on arvioitu seuraavasti:

Vuonna 2026: Esirakentaminen ja lupamenettely

Aikataulu	Työvaihe	Vastuutaho
12/25 – 12/2028	Oivallustentalon ulkoinen viestintä ja markkinointi	Kaupunki
12/25 - 3/2026	Esirakentamisen vaatiman suunnittelun hankinta sekä liikenteen ohjauksen suunnittelu yleisillä alueilla (VTK). Pysäköinnin siirtäminen pois LPA-tontilta Myyrmäen Urheilupuistoon (Kaupunki).	Suunnitelmien hyväksymisestä vastaa Kaupunki VTK:n toimittaman suunnitteluaineiston ja käyttöluvhakemuksen pohjalta.
12/25 - 4/2026	Esirakentamisen suunnittelu- ja lupamenettely. Pima-työn vaatiman toimenpideluvan sekä katualueille sijoitettavien työmaatoimintojen käyttöluvhakemus sekä tontin pysyvien tukirakenteiden sijoitusluvan hakeminen. Lisäksi pima-työstä tulee tehdä ilmoitus ELY:lle.	Suunnittelusta ja lupamenettelystä vastaa VTK . Maanomistajien tulee myöntää valtakirja hakijalle lupamenettelyä varten.
3-5/2026	Asemakaavasta poikkeamisen hakeminen koskien Tontteja 4 ja 3 sekä LPA-tonttia.	VTK maanomistajien valtuuttamana
5/2026	Työmaan perustaminen, aitaaminen ja liikennemerkkien sekä opasteiden sijoittaminen	VTK, Myyrmannin huoltopihan ajoyhteyden reitti siirtyy
6-9/2026	Johtoverkkoihin tehtävät muutostyöt ja vedenohjauksen tarvitsemien laitteiden asentaminen	VTK
6-12/2026)	Kaivutyö ja pilaantuneen maa-aineksen poisto. Samalla tuetaan tonttia ympäröivät alueet sortumisvaaran estämiseksi. Työ kohdentuu Tonttien 4 ja 3 ohella myös katualueelle.	VTK
8/2026- 2/2027	Rakentamisluvan hakeminen toimitilan rakentamiselle	VTK maanomistajien valtuuttamana/erillisen sopimuksen mukaan
8-12/2026	Rasitesopimuksen sekä yhteisjärjestelysopimuksen laadinta ja allekirjoittaminen toimijoiden kesken. Sopimukset tulevat olemaan rakentamisluvan ehto.	Sopimusosapuolet
12/2026	Pilaantunut maa-aines on poistettu Tontilta 4 ja kaivutyöt Tontilla 3 päättyneet. Tonttia tukevat pysyvät rakenteet sijoitettu katualueelle.	VTK maanomistajien valtuuttamana/erillisen lupamenettelyn mukaan

Vuonna 2027: Rakennuksen perustaminen (VTK:n vastuulla)

4-6/2027 Rakennuksen eteläosan perustustyöt Tontilla 4.

6- 10/2027 Rakennuksen eteläosan runkotyö Tontilla 4. Ajo huoltopihalle voidaan siirtää alkuperäiselle paikalleen Tontille 3 vuoden 2027 lopussa.

2028: Rakennuksen maanpäällisten osien valmistuminen (VTK:n vastuulla)

11-12/2027 Rakennuksen pohjoisen osan perustusten rakentaminen Tontilla 4 käynnistyy, kun Myyrmannin huoltoyhteys voidaan siirtää alkuperäiselle reitille.

1-12/2028 Rakennuksen pohjoisosan rakentaminen ja eteläosan muu rakentaminen

1/2029 Rakennuksen käyttöönotto

2029 Käyttöönotto ja ulkoalueiden viimeistely

1-2/2029 Rakennuksen kalustustyöt (Kaupunki/ Käyttäjät)

3-6/ 2029 Katualueiden työt ja viimeistely (Kaupunki/Kadut ja puistot palvelualue)

4.3. Rakentamisaikainen yhteistyöelin

Rakentamisaikaista yhteistyötä ohjataan vähintään 3 kertaa vuodessa kokoontuvan Oivallustentalon yhteistyöryhmän kokouksissa. Kokouksissa käydään läpi rakentamisen tilanne ja tulevat työvaiheet sekä sovitaan työvaiheen edellyttämästä viestinnästä.

Yhteistyöryhmän koordinaattorina ja sihteerinä toimii VTK tai määräämänsä.

5. Osapuolten vastuut suunnittelun ja rakentamisen aikana

Kaupunki tekee investointipäätöksen hankesuunnitelman pohjalta. Hankesuunnitelman keskeiset ARK-, RAK- ja GEO-kaaviot ovat tämän sopimuksen liitteenä. Lisäksi osapuolilla on ollut mahdollisuus tutustua ja kommentoida hankesuunnitteluvaiheen rakennustapaselostusta sekä pohjaolosuhteita koskevia tutkimuksia. Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka syntyy investointipäätöksen viivästymisestä tai tilanteesta, jossa päätöstä ei tehdä lainkaan.

Kaupunki tekee VTK:n kanssa tarvittavat sopimukset Oivallustentalon rakentamisesta ja uusien toimitilojen vuokraamisesta investointipäätöksen tultua lainvoimaiseksi. Jo ennen investointipäätöstä Kaupunki on myöntänyt VTK:lle tonttivarauksen Tonttiin 4 sekä sitä palvelemaan Korttielin 15409 LPA-tonttiin. Tonttivarauksen pohjalta VTK käynnistää Tontilla 4 tarvittavat esirakentamisen suunnittelu- ja lupamenettelyt sisältäen pilaantuneen maaperän poistamisen vaativat toimenpiteet. Mikäli investointipäätöstä ei tehtäisi, Kaupunki korvaa VTK:lle aiheutuneet suunnittelukustannukset.

VTK vastaa Oivallustentalon toteutussuunnittelusta ja rakentamisesta investointipäätöksen mukaisesti. Hankesuunnittelun kustannusarvio sisältää pilaantuneen maaperän poistosta aiheutuneet kustannukset. Lisäksi VTK vastaa Myyrmannin Kauppakeskuksen huoltopihan johtoverkkojen ja talotekniikan siirtämisestä sekä uusimisesta tarpeellisin osin Tontilla 3. VTK vastaa myös katualueelle sijoitettavien johtoverkkojen uusimisesta siten kuin Kaupungin ja VTK:n välisessä sopimuksessa erikseen sovitaan.

VTK vastaa rakentamisen aikaisista kustannuksista myös siltä osin, kun maanalainen ajoyhteys rakennetaan Myyrmannin Tontille 3 kauppakeskuksen seinärakenteen läpi. Myyrmanni ei vastaa hankkeen kustannuksista. VTK vastaa myös kustannuksista, jotka aiheutuvat Oivallustentalon vaatimasta esirakentamisesta katualueelle.

VTK vastaa mahdollisista rakennustyön aiheuttamista vahingoista Myyrmannin omistamille rakenteille. VTK ei kuitenkaan vastaa rakennustöiden aiheuttamista tavanomaisista, rakennushankkeille tyypillisistä haitoista, kuten viivytyksistä tai kustannuksista, jotka syntyvät Myyrmannin kauppakeskuksen vuokralaisille tai kauppakeskuksessa asioiville.

Myyrmannin vastuulla on mahdollistaa Oivallustentalon rakenteiden yhteensovittaminen myöntämällä VTK:lle hankkeen toteuttamisen edellyttämä valtakirja Myyrmannin kauppakeskuksen rakenteisiin tehtävien muutostöiden suunnittelulle ja rakentamiselle.

VTK:n tulee hyväksyttää Myyrmannilla suunnitelmat, valtakirja sekä näihin liittyvä liiteaineisto ennen rakentamisluvan hakemista, samoin kaikki rakentamisaikaiset muutokset (RAM-luvat). Myyrmanni toimittaa Oivallustentalon suunnittelijoiden käyttöön tilojensa ajantasaiset rakennussuunnitelmat. Myyrmanni vastaa sellaisista kiinteistönsä muutostöistä, jotka eivät sisälly VTK:n toteutuksessa olevaan rakennushankkeeseen.

Kaupunki ja VTK vastaavat Iskostien puoleisten huoltopihojen ja lastauslaiturien toiminnan ohjaamisesta tavalla, joka mahdollistaa huoltopihan rajaamisen työmaan käyttöön. Huoltopihalle kulku muuttuu esirakentamisen ja Oivallustentalon rakentamisen aikana. Huollon ajojärjestelyt palautuvat nykyiselleen viimeistään Oivallustentalon käyttöönoton jälkeen.

VTK:n tulee varmistaa, että ajo Myyrmannin huoltopihalle on mahdollista kaikkina aikoina. Samoin tulee varmistaa Kilterin koulun ja päiväkodin saattoliikenne sekä alueen pelastus- ja huoltoajoyhteydet kaikkina aikoina. Kävelyn ja pyöräilyn reitit osoitetaan esteettömällä tavalla ja opastetaan ajantasaisesti. Työmaa-alueen ympäristö tulee valaista riittävällä tavalla.

6. Vastuut Oivallustentalon käyttöönoton jälkeen

Sopimusosapuolet vastaavat kukin omistamistaan rakenteista, niiden käytöstä, ylläpidosta ja huollosta sekä niiden aiheuttamista kustannuksista. Kiinteistörajojen pohjalta määrittyvät vastuurajat esitetään Liitteen 2 leikkauskuvassa A-A, sivulla 2.

Poikkeuksena tästä ovat Oivallustentalon uuden maanalaisen ajoyhteyden rakenteet, jotka sijaitsevat Myyrmannin omistamalla tontin osalla. Kiinteistöjen omistajat sopivat näiden rakenteiden sijoittamiseksi tarpeellisesta rekisteröitävästä kiinteistörasitteesta erillisellä rasitesopimuksella, jonka nojalla VTK voi toteuttaa ja sijoittaa kiinteistörasitteen Myyrmannin omistamalle kiinteistölle Myyrmannille suoritettavaa rasitekorvausta vastaan (kertakorvauksen määrä: 24 600 €). Myyrmannin

omistaman kiinteistön olemassa olevat rajat säilyvät ennallaan, mutta kiinteistöön kohdistuu sovittu rasite Oivallustentalon tontin hyväksi. Tähän kiinteistön osaan kohdistuvista huolto- ja ylläpitokustannuksista vastaa VTK.

Maanalaisen asiakaspysäköintinsä kustannuksista vastaa kukin kiinteistö itsenäisesti. Samoin asiakaspysäköinnistä saatavat tulot jakautuvat samassa suhteessa. Pysäköintijärjestelyn on kuitenkin tarkoitus toimia saumattomana kokonaisuutena, jossa kummankin kiinteistön autopaikat ovat kiinteistöissä asioivien käytössä, kiinteistöjen aukioloaikana. Osa Oivallustentalon pysäköintipaikoista voidaan osoittaa työntekijöiden käyttöön. Pysäköinti on maksullista samoin periaattein sekä Myyrmannin kauppakeskuksessa että Oivallustentalon autopaikoilla. Pysäköintimaksun kerääminen ja pysäköinnin valvonta toteutetaan mahdollisimman pitkälti yhtenäisellä menettelytavalla ja laitteistolla, jonka kustannukset jaetaan kiinteistöjen autopaikkamäärän mukaisella suhdeluvulla. Pysäköinnin periaatteista sekä pysäköinnin valvonnasta ja muista vastuista Oivallustentalon käyttöönoton jälkeen sovitaan tarkemmin erillisessä yhteisjärjestelysopimuksessa.

Huoltopiha toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen pohjalta. Nykyisen kauppakeskuksen huoltopiha Tontilla 3 ja Oivallustentalon huoltotasku Tontilla 4 yhdistyvät, ja huoltopihan toiminnot yhteensovitetään kumpaakin kiinteistöä palvelevaksi kokonaisuudeksi. Huoltopihan käytön, ylläpidon ja huollon kustannuksista vastaavat Myyrmanni ja VTK huoltopihan pinta-alan omistuksen mukaisessa suhteessa. Tontille 3 sijoittuvan huoltopihan osuuden kustannuksista maksaa Myyrmanni, ja Tontille 4 kuuluvan huoltopihan osan kustannuksista vastaa VTK. Huoltopihan talvikunnossapito kuuluu kiinteistöjen vastuulle edellä mainitulla kustannusjaolla. Huoltopihan lumitila tulee osoittaa pihasuunnitelmassa ja yhteisjärjestelysopimuksessa.

Käyttöönoton jälkeinen liikenteenohjaus tulee suunnitella ja toteuttaa uudelleen koko sopimusalueella. Liikennesuunnittelusta katualueilla vastaa Kaupunki. Myyrmanni ja VTK vastaavat hallinnoimiensa kiinteistöjen ajoyhteyksien toimivuudesta sekä riittävästä ja asianmukaisista opasteista. Kustannukset kiinteistön sisäisestä liikenteenohjaukset kuuluvat sille, jonka tarpeesta muutokset tarvitsee tehdä.

Saattoliikenteen paikkojen rakentamisesta kadun varteen Iskostielle vastaa Kaupunki. Kaupunki vastaa myös kevyen liikenteen pysäköintipaikkojen toteutuksesta ja ylläpidosta. Lisäksi Kaupunki ylläpitää liikenteen ohjausta katualueilla ja yleisillä alueilla. Ylläpitoon kuuluvat kevyen liikenteen opasteet.

Samoin katualueiden kunnossapito sopimusalueella kuuluu Kaupungille. Katualueen kunnossapitoon kuuluvat myös talvikunnossapito ja tarvittaessa lumen kuljetus.

7. Sopimuksen muuttaminen

Myöhemmin toteutettava suunnittelu ja rakentaminen sekä rakentamislupa ja muut määräykset saattavat edellyttää tarkistuksia tähän Yhteistyösopimukseen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyöhengessä neuvottelemaan ja pyrkivät hyväksymään sellaiset tarkistukset, jotka ovat tarpeen sopimuksen tavoitteiden ja keskeisten periaatteiden toteuttamiseksi.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen keskinäisissä neuvotteluissaan, ratkaistaan ensiasteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto

Osapuolilla on oikeus ja velvollisuus siirtää sopimuksen myötä syntyvät oikeudet ja velvoitteet sellaiselle uudelle osapuolelle, jolle siirtyy omistus- tai hallintaoikeus sopimusalueen kiinteistöön tai rakennuksiin ja/tai rakenteisiin.

10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä yhteistyösopimus tulee voimaan heti, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus päättyy, kun sopimukseen kirjatut velvoitteet ovat toteutuneet tai kun Osapuolet toisin sopivat myöhemmin esimerkiksi yhteisjärjestelysopimuksessa.

Mikäli Kaupunki ei tee investointipäätöstä, tämä sopimus lakkaa olemassa voimasta 31.12.2026. Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka tämän sopimuksen mahdollisen ennenaikaisen päättymisen johdosta aiheutuu muille Osapuolille.

Allekirjoitukset

Kiinteistö Oy Myyrmanni

Myyrmäen Autopaikoitus Oy

VTK Kiinteistöt Oy

Vantaan kaupunki/ Kiinteistöt ja tilat (KIPA)

Liitteet:

- LIITE 1 Sopimusalue
- LIITE 2 Maankäyttö ja rakentaminen
- LIITE 3 Ajoyhteydet pysäköintiin ja huoltopihalle
- LIITE 4 Työmaa-aikaiset järjestelyt
- LIITE 5 Paalutorin alueen rasitesopimus 25.9.1992



12

Maankäyttösopimus / Asemakaavamuutos nro 002576 Aviabulevardi ja Turbiinitie / Kiinteistö Oy Aviatontti II / AK

VD/55/10.00.01.05/2026

AK /AVP/MV

Asemakaavamuutoksella nro 002576 varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila eri liikennemuotojen vaatimalle tilalle ja siihen liittyvälle katu ympäristölle sekä kadun rakenteille. Asemakaavamuutokseen liittyen Kiinteistö Oy Aviatontti II ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta, katualueen luovutuksesta kaupungille ja katualueen ulkopuolisen alueen luovutuksesta Kiinteistö Oy Aviatontti II:lle.

Asemakaavalla varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila eri liikennemuotojen vaatimalle tilalle ja siihen liittyvälle katu ympäristölle sekä kadun rakenteille. Aviabulevardilla, Turbiinitielle, Adam Walliuksen kadulla, Walliuksen kujalla risteysalueineen sekä Ilmailuaukiolla. Suunnittelualue sijaitsee Lentokentän ja Veromiehen kaupunginosissa Aviapoliksen suuralueella.

Asemakaavamuutoksella levennetään katualueita Aviabulevardilla, jossa Karhunmäentien ja Karhumäenportin väliseltä osuudelta varataan alue katuaukiolle/torille ja alue nimetään Ilmailuaukioksi, ja Karhumäentien ja Ilmakehän välisellä osuudella kadun nimi muutetaan Walliuksen kujaksi. Kaavamuutoksella muutetaan lentokenttätoimintojen aluetta (LL) katualueeksi ja uusia katualueita osoitetaan Turbiinitielle sekä Adam Walliuksen kadulla.

Maankäyttösopimukseen kuuluvat A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta (Kiinteistö Oy Aviatontti II luovuttaa) ja C. Esisopimus määräalojen kaupasta (kaupunki luovuttaa). Asemakaavamuutokseen liittyy myös maankäyttösopimus kaava-alueen toisen maanomistajan Finavia Oyj:n kanssa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu asemakaavan alueella Kiinteistö Oy Aviatontti II:n sekä Finavia Oyj:n omistamista kiinteistöistä, jotka on merkitty Asemakaavassa Aviabulevardin, Ilmailuaukion, Walliuksen kujun, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien katualueeksi sekä osia näihin liittyvistä sivukaduista tai ovat luiska-alueita. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen ([liite A1](#)).

Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Aviabulevardin, Ilmailuaukion, Walliuksen kujun, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki vastaa rakentamisesta Vantaan ratikan mukaisessa aikataulussa. Tarkempi aikataulu selviää Vantaan ratikan suunnittelun ja rakentamisen valmistelun edistyessä.

Aviabulevardilla on osuus, johon ei ole alun perin suunniteltu runkomelun eristystä. Runkomelueristys toteutetaan ratikka allianssien toimesta, ja vaikutusalueen kiinteistöt maksavat lisäkustannuksen rakennusoikeuksiensa suhteessa. Kustannuksista sovitaan erillisessä sopimuksessa.

B. Esisopimus määräalan kaupasta

Kiinteistö Oy Aviatontti II luovuttaa n. 9 432 m²:n suuruisen määräalan Lentokentän kaupunginosassa sijaitsevasta määräalasta 92-423-4-44-M542. Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite B1](#)).



Määräalan Kauppahinta on **41 740 €**. Kauppahinnasta kuitataan osasuorituksena **2 960 €** myyjän ja kaupungin välisen yleisten alueiden 92-52-9901-0 ja 92-52-9903-15 määräalojen kaupan korvauksena. Luovutettava määräala on pääosin nykyisin tiekäytössä. Nykyiset tiealueet on hinnoiteltu 0 €/m² ja määräala muulta osin 10 €/m².

Määräalalla olevan inventoidun omaisuuden (mm. metsää, verkkoaita) arvo on **2 662 euroa**. Inventointiraportti (Landpro) on liitteenä (liite B2).

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002576 on tullut voimaan.

C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Aviatontti II:lle n. 286 m² suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-52-9901-0 ja n. 10 m² suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-52-9903-15 Veromiehen kaupunginosassa.

Määräala on valtaosaltaan Aviakujan nykyistä katualuetta, joka jää uuden Aviakujan katualeen ulkopuolelle. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppahinta on **2 960 €**. Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan Kiinteistö Oy Aviatontti II:n ja kaupungin välillä tehtävän kiinteistön 92-423-4-44-M542 määräalan kaupan kauppahinnasta.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002576 sekä Asemakaavamuutos Aviakuja nro 002598 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 27 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- Kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Aviatontti II:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalojen kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002576 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan, sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus
- Liite A1 Sopimusaluekartta
- Liite A2 Hankelaajuuskartta



- Liite B1 Määräalan kartta (KOY Aviatontti II myy)
- Liite B2 Inventointiraportti
- Liite C1 Määräalojen kartta (kaupunki myy)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

xxxx.2025 päivätty asemakaavan muutos nro 002576, Aviabulevardi ja Turbiinitie (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavalla varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila eri liikennemuotojen vaatimalle tilalle ja siihen liittyvälle katu ympäristölle sekä kadun rakenteille Aviabulevardilla, Turbiinitielle, Adam Walliuksen kadulla ja Walliuksen kujalla risteysalueineen sekä Ilmailuaukiolla. Suunnittelualue sijaitsee Lentokentän ja Veromiehen kaupunginosissa Aviapoliksen suuralueella.

Asemakaavamuutoksella levennetään katualueita Aviabulevardilla, jossa Karhunmäentien ja Karhumäenportin väliseltä osuudelta varataan alue katuaukiolle/torille ja alue nimetään Ilmailuaukioksi, ja Karhunmäentien ja Ilmakehän välisellä osuudella kadun nimi muutetaan Walliuksen kujaksi. Kaavamuutoksella muutetaan lentokenttätoimintojen aluetta (LL) katualueeksi ja uusia katualueita osoitetaan Turbiinitielle sekä Adam Walliuksen kadulla.

Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyille, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Turbiinitien katualueelle on osoitettu ohjeellinen aluevaraus sähkönsyöttöasemaa varten (et). Kaupunginosarajaa päivitetään Turbiinitien etelä- ja pohjoisosassa muuttuvan katualueen ja lentokenttäalueen välisen rajan mukaisesti.

Asemakaavan katualueen tilavaraukset perustuvat 18.4.2023 ja 12.2.2024 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksiin sekä 12.12.2024 valmistuneeseen Turbiinitien kadun yleissuunnitelmaluonnokseen. Vantaan ratikka -hanke on osa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2023 -suunnitelmaa sekä valtion ja Helsingin seudun kuntien välistä MAL-sopimusta.

Asemakaavaan liittyen Kiinteistö Oy Aviatontti II sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajina ja Vantaan kaupunki ovat sopineet sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisesta, katualueen luovutuksesta kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet



Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä "**Kaupunki**")

Kiinteistö Oy Aviatontti II (Y-tunnus: 2852090-5)

PL 50, 015301 Vantaa

(jäljempänä "**Yhtiö**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Asemakaavan alueella Yhtiön sekä Finavia Oyj:n omistamista kiinteistöistä, jotka on merkitty Asemakaavassa Aviabulevardin, Ilmailuaukion, Walliuksenkujan, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien katualueeksi sekä osia näihin liittyvistä sivukaduista tai ovat luiska-alueita. (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella alueidenkäyttölain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta. Hankelaajuuskartta Ilmailuaukio-Aviabulevardi on myös sopimuksen liitteenä (liite A2).

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Aviabulevardin, Ilmailuaukion, Walliuksenkujan, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien katualueiden ja vesihuollon rakentamista.
- 3.2 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Kaupunki rakentaa Aviabulevardin, Ilmailuaukion, Walliuksenkujan, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien Vantaan ratikan mukaisessa aikataulussa. Tarkempi aikataulu selviää Vantaan ratikan suunnittelun ja rakentamisen valmistelun edistyessä.
- 3.3 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.
- 3.4 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella tarpeettomaksi jäävien katurakenteiden purkamista, Kaupunki suorittaa purkutyöt kustannuksellaan.
- 3.5 Aviabulevardilla on osuus, johon ei ole alun perin suunniteltu runkomelun eristystä. Runkomelueristys toteutetaan ratikka allianssien toimesta, ja vaikutusalueen kiinteistöt maksavat lisäkustannuksen rakennusoikeuksiensa suhteessa. Kustannuksista sovitaan erillisessä sopimuksessa.

3.6

4. Muut kunnallistekniikkaan liittyvät asiat

- 4.1 Turbiinitien pohjoispäässä, katualueen ulkopuoliseen avo-ojaan saa purkaa kadun kuivatusvesiä. Avo-ojasta johdetaan vastaavasti vedet Turbiinitien hulevesiviemäriin erillisessä kaupungin ja Finavia Oyj:n välisessä ojitussopimuksessa sovitun mukaisesti.
- 4.2 Kaupunki luvittaa katualueella olevat tai siirrettävät kaapelit muun ratikan sijoituslupaprosessin yhteydessä. Osapuolet sopivat, että kaikki olemassa olevat kaapelit saavat jäädä lähtökohtaisesti paikoilleen ja jos niitä tulee siirtää ratikkahankkeen vuoksi, Kaupunki vastaa siirroista aiheutuvista kustannuksista.
- 4.3 Ratikan suunnitelmissa, Aviabulevardilta tulevilla putkilla varaudutaan Mekaanikontien KTYS (16.12.2024) mukaiseen järjestelyyn.
- 4.4 Turbiinitieltä saattaa valua vähäisiä hulevesiä Kolmioparkin LPA-tontin puolelle, joista kiinteistö vastaa osana tontin kuivatusta.
- 4.5 Kolmioparkin maanalaisia rakenteita saattaa vähäisiltä osin sijoittua Turbiinitien katualueen alle, jolloin rakenteet tarvitsevat sijoitusluvan. Sijoituslupa myönnetään kaikille olemassa oleville rakenteille.
- 4.6 Kaupungin tilaama rakentaja sahaa sopimusalueelta kaadettavat puut noin 3 metrin mittaisiksi, jaottelee pienet rungot ja suuret runkopuut eri kuormiin ja toimittaa puut Finavian osoittamiin paikkoihin.
- 4.7 Sopimusalueelta louhittava louhe siirtyy kaupungin omistukseen.

5. Sopimuksen voimaantulo

- 5.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 5.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.
- 5.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

- 5.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

6. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 6.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.
- 6.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 6.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 7.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan milloin osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksetkoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeralein] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

Kiinteistö Oy Aviatontti II (Y-tunnus: 2852090-5)
PL 50
015301 Vantaa
(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Kaupan kohde

Noin 9 432 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lentokentän kaupunginosassa sijaitsevasta määräalasta, kiinteistötunnus 92-423-4-44-M542

(jäljempänä "Määräala").



Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **41 740 euroa**. Kauppahinnasta kuitataan osasuorituksena **2 960 euroa** Myyjän ja Kaupungin välisen yleisten alueiden 92-52-9901-0 ja 92-52-9903-15 määräalojen kaupan korvauksena. Jäljelle jäävä Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytystä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Määräala on pääosin nykyisin tiekäytössä. Nykyiset tiealueet (5 258 m²) on hinnoiteltu 0 €/m² ja määräala muulta osin (4 174 m²) 10 €/m².

- 1.2 Määräalalla olevan inventoidun omaisuuden (mm. metsää, verkkoita) arvo Kaupan kohteella on **2 662 euroa**. Korvaus maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytystä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Inventointiraportti (Landpro) on liitteenä (liite B2). Inventointiraportissa on esitetty alueita myös Asemakaavan alueen ulkopuolelta, mutta tässä sopimuksessa huomioidaan ainoastaan Asemakaavan aluetta koskevat tiedot.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Myyjä vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräala myydään kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, räsistodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

- 8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.
- 9.2 Myyjä ei vastaa mahdollisista ympäristövahinkoihin liittyvistä kustannuksista missään tilanteessa miltei osin.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 9.12.2025

[asian VD-numero]

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos 002564 sekä Asemakaavamuutos Aviakuja nro 002598 on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 002564 tai 002598 31.12.2027 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen 002564, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaavamuutos 002564 ei tule voimaan miltei osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C. II MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättökentekoelein] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeralein] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Ostaja

Kiinteistö Oy Aviatontti II (Y-tunnus: 2852090-5)
PL 50
015301 Vantaa
(jäljempänä "Ostaja")

Kaupan kohde

Noin 286 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-52-9901-0

ja



Noin 10 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-52-9903-15

(jäljempänä yhdessä "**Määräala**").

Määräala on valtaosaltaan Aviakujan nykyistä katualuetta, joka jää uuden Aviakujan katualeen ulkopuolelle.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **2 960 euroa**. Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan Ostajan ja Kaupungin välillä tehtävän kiinteistön 92-423-4-44-M542 määräalan kaupan kauppahinnasta (41 740 euroa).

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistusoikeus siirtyy Ostajalle, kun asemakaavamuutos 002576 on tullut voimaan. Määräalan hallintaoikeus siirtyy Ostajalle, kun asemakaavamuutos 002564 on tullut voimaan.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasisitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista



saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

- 6.2 Ostaja vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Määräalan luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 7.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

8. Irtaimisto

- 8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.
- 9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 9.3 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Määräalalle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.
- 9.4 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.



- 9.5 Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Määräalalla ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 10.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten rakentamislain (751/2023) 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräalalle sekä rakentamislain 134 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle.
- 10.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräalalle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 10.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvistä käytöistä.
- 10.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 10.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

11. Muut ehdot

- 11.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan sähkö-, vesi- ja viemäriin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset]



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 9.12.2025

[asian VD-numero]

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [sopimuspvm numeraaalein]

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY AVIATONTTI II

[lakimiehen nimi]

lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1	Sopimusaluekartta
Liite A2	Hankelaajuuskartta
Liite B1	Määräalan kartta (KOY Aviatontti II myy)
Liite B2	Inventointiraportti
Liite C1	Määräalojen kartta (kaupunki myy)

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] [hakijan nimi] puolesta ja [toteuttajan allekirjoittajan nimi] [toteuttajan nimi] puolesta ovat allekirjoittaneet esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [sopimuspvm numeraaalein]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 9.12.2025

[asian VD-numero]

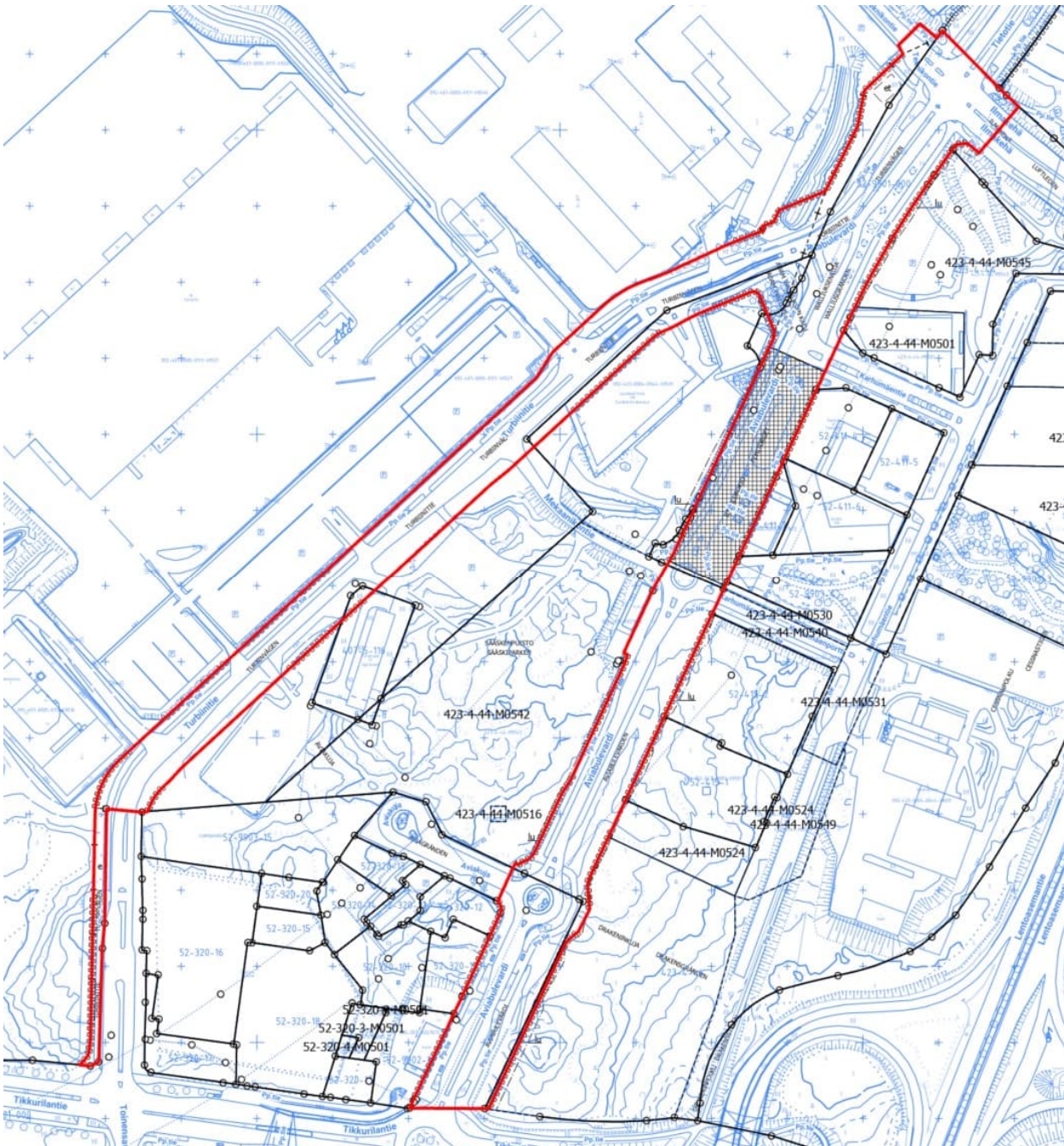
KOHTEEN SIJAINTI

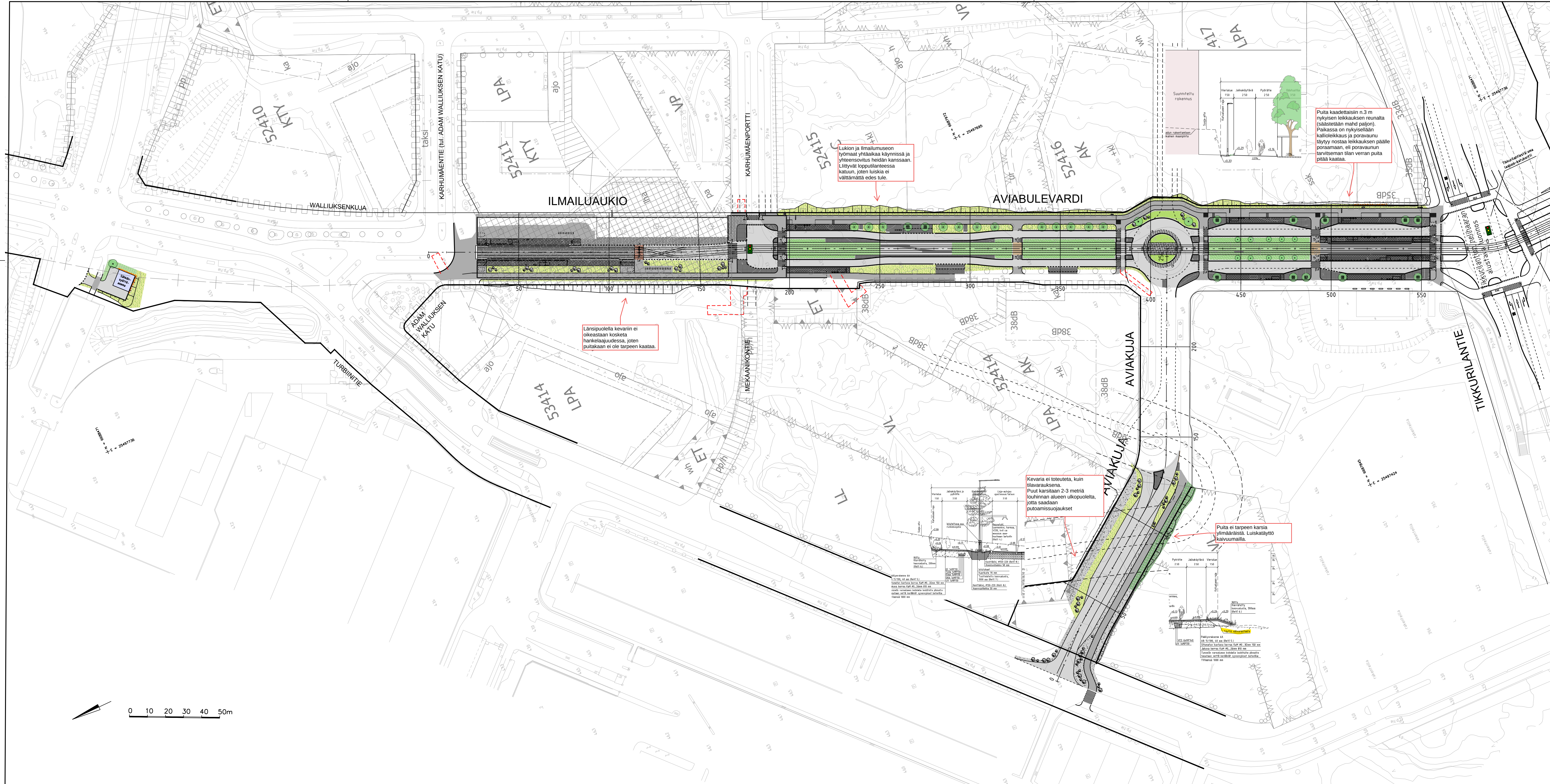


Asemakaavan muutos nro 002576

SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Kaupunginosat: VEROMIES (52)
LENTOKENTTÄ (53)





PIIRUSTUSMERKINNÄT

Asfaltti ajorata / jkpp

Kiveysalueet

Viheralueet

Erikoispinnoite

Sähkönsyöttöasema

Istutettavat puut

Arvioitu ennallistettava alue

Katualueen raja

Pyörätelineet

Liite A2

30.9.2025

HANKELAAJUUSKARTTA

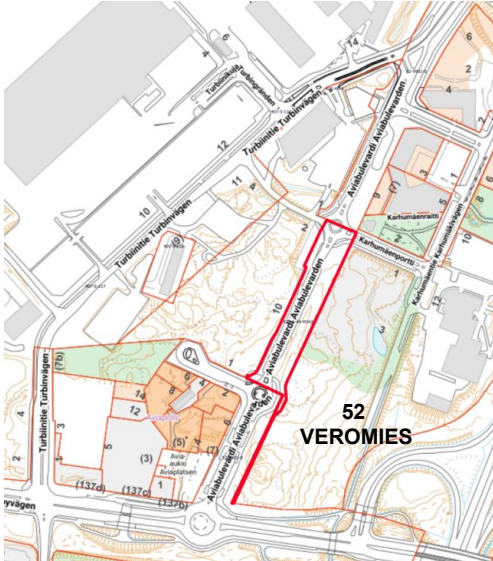
ILMAILUAUKIO – AVIABULEVARDI
välillä Sähkönsyöttöasema – Tikkurilantie

MK: 1:1000

Vantaan ratikka – länsiallianssi



KOHTEN SIJAINTI



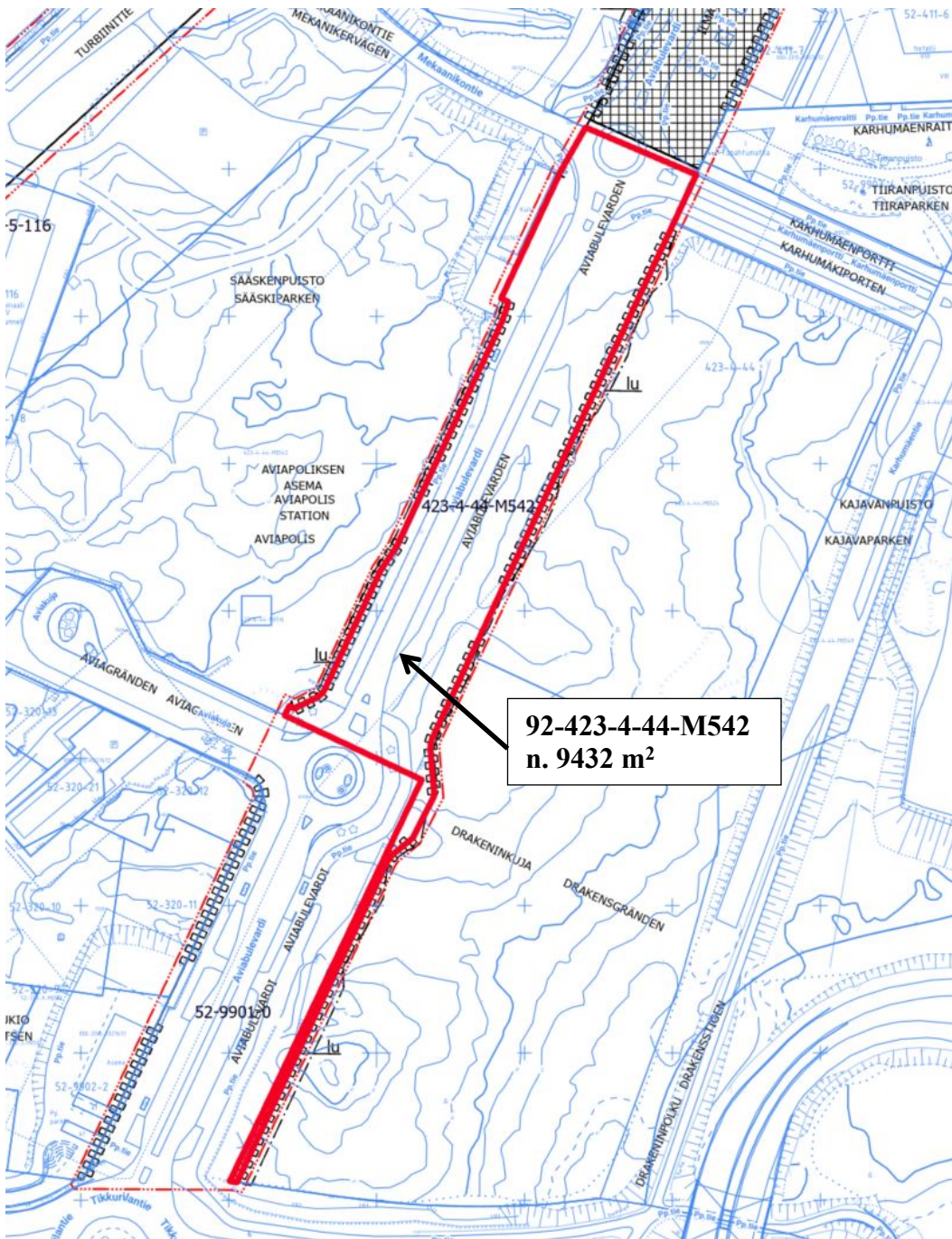
Asemakaavan muutos nro 002576

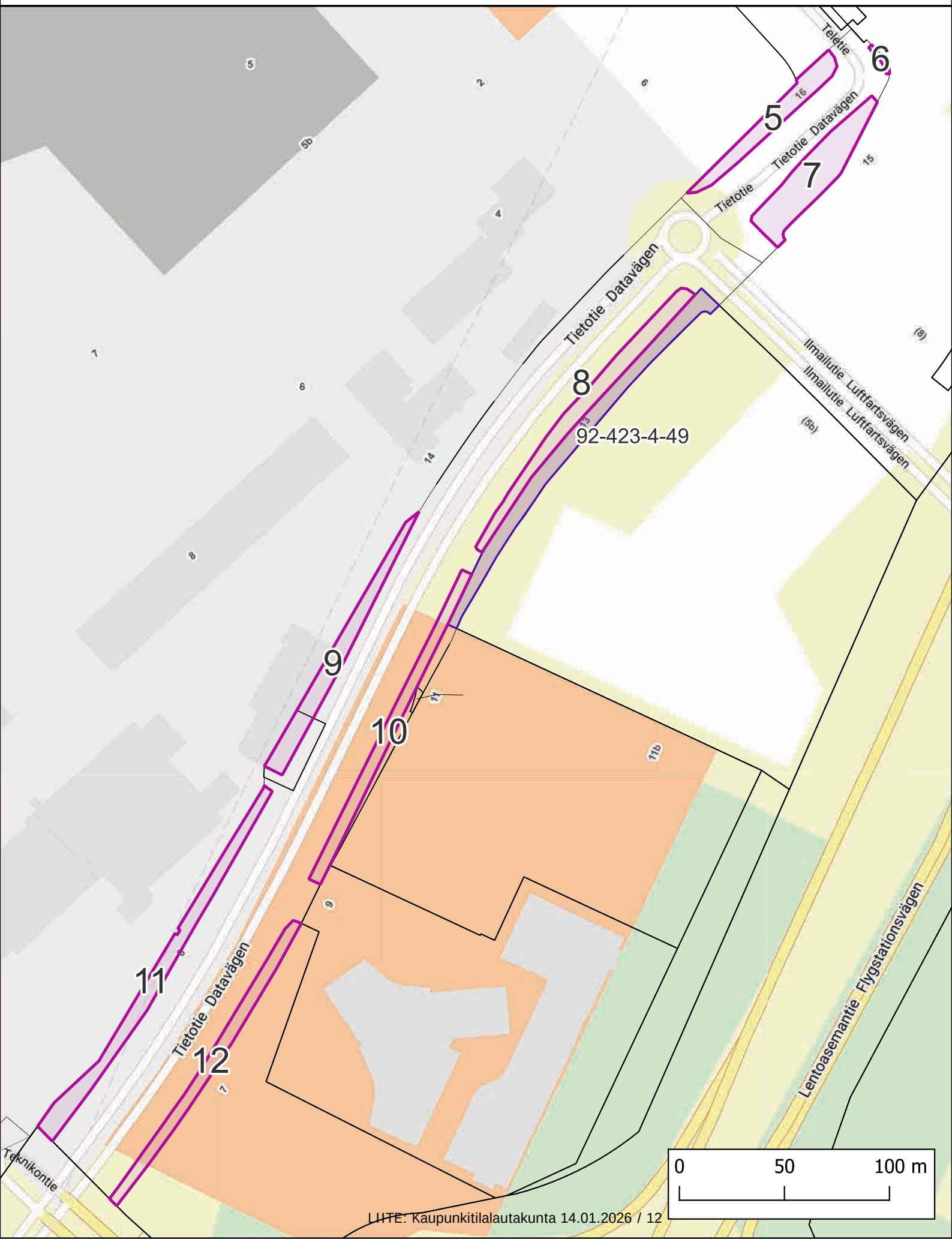
**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA (katua) /
Kiinteistö Oy Aviatontti II**

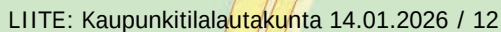
Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

**n. 9432 m²:n suuruinen määräala
määräalasta: 92-423-4-44-M542**







002576 Aviabulevardi ja Tietotie

Kiinteistö	Pinta-ala (m2)	Omistaja(t)	Inventoitu omaisuus (€)
92-407-5-117		Finavia Oyj	
Palsta 5	715		20 677 €
Palsta 6	34		123 €
Palsta 7	1199		91 071 €
Palsta 8	1070		194 404 €
Palsta 9	950		67 955 €
Palsta 10	915		82 606 €
Palsta 11	1283		21 525 €
Palsta 12	904		2 572 €
Palsta 13	2048		3 318 €
Yhteensä:	9117		484 250 €
92-423-4-49	1369	Finavia Oyj	112 110 €
92-423-4-44	734	Finavia Oyj	1 220 €
92-423-4-44-M542		Kiinteistö Oy Aviatontti II	
Palsta 1	3792		1 305 €
Palsta 2	382		1 357 €
Yhteensä:	4174		2 662 €

Omaisuuksien kaava-alueella yhteensä: 600 242 €

Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 5
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
715 m²

5

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 5
Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Vaahtera	3	5	156,00 €	0,50	234,00 €	
Muu omaisuus						
	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		590	0,25	3,00 €	442,50 €	
Parkkipaikan puomit ja ohjauslaitteet	1		1,00	20 000,00 €	20 000,00 €	siirtokustannus

Inventoitu omaisuus yhteensä: 20 677 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

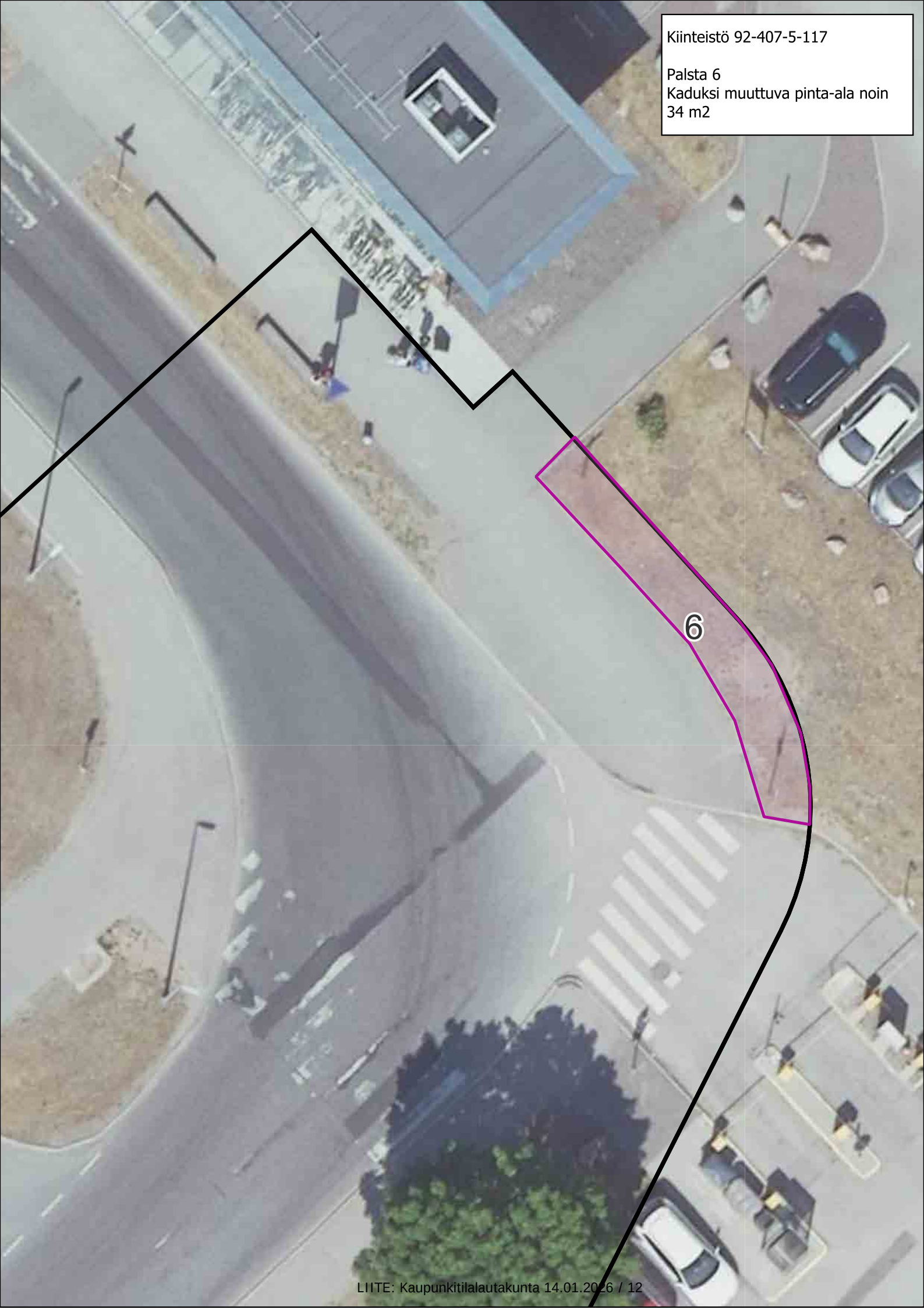
sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 6
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
34 m²



Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 6
Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m ²	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		30	0,25	3,00 €	22,50 €	
Kyltti	1		1,00	100,00 €	100,00 €	siirtokustannus
Inventoitu omaisuus yhteensä:					123 €	

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 7
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
1199 m²

7

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
 Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 7
 Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
 Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Vaahtera	3	40	546,00 €	0,65	1 064,70 €	
Pensaat						
Pensaslaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Lehtipensas	10	täysikasv.	40,00 €	0,65	260,00 €	
Lehtipensas	12	täysikasv.	40,00 €	0,30	144,00 €	
Pysäköintipaikat						
Pysäköintiruutu	lkm		Yks. hinta (€)	Kuntokerroin	Hinta (€)	
Pysäköintiruutu	25		3 360,00 €	0,0	84 000,00 €	
Valaisinpylväs	1		500,00 €	0,0	500,00 €	siirtokustannus
Muu omaisuus						
	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		450	0,25	3,00 €	337,50 €	
Suojakaide, metalli Korkeus n. 50 cm	28		0,80	147,00 €	3 292,80 €	Arvioitu yleisen hintatason perusteella. Sis perustamis-kustannukset
Pyloni, sähkö, kevytrakenteinen Korkeus n. 1,8 m	1		1,00	500,00 €	500,00 €	siirtokustannus
Metalliportti	1		0,50	1 944,00 €	972,00 €	Haahtela
Sähkökaappi	1		1,00			ei huomioida
Inventoitu omaisuus yhteensä:					91 071 €	

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 8
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
1070 m²

8

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
 Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 8
 Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
 Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Koivu	2	40	455,00 €	0,50	455,00 €	
Koivu	3	30	356,00 €	0,50	534,00 €	
Pysäköintipaikat						
	lkm		Yks. hinta (€)	Kuntokerroin	Hinta (€)	
Pysäköintiruutu	55		3 360,00 €	0,0	184 800 €	
Valaisinpylväs	4		500,00 €	0,0	2 000,00 €	siirtokustannus
Pysäköintikyltti	6		200,00 €	0,0	1 200,00 €	siirtokustannus
Korkeus n. 2,5 m						

Huom. Kaikki Tietotiehen rajautuvat pysäköintipaikat inventoitu kiinteistölle 92-407-5-117

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		420	0,25	3,00 €	315,00 €	
Opastintaulu	1		1,00	100,00 €	100,00 €	siirtokustannus
Korkeus n. 2 m						
Pyloni	1		1,00	5 000,00 €	5 000,00 €	siirtokustannus
Korkeus n. 4 m						

Inventoitu omaisuus yhteensä: 194 404 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-423-4-49

Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
1369 m²

92-423-4-49

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
 Kiinteistö: 92-423-4-49
 Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
 Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Pihlaja	3	15	199,00 €	0,25	149,25 €	
Pihlaja	3	10	130,00 €	0,25	97,50 €	
Haapa	2	5	130,00 €	0,25	65,00 €	
Hopeakuusi	1	15	427,00 €	0,50	213,50 €	
Pensaat						
Pensaslaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Lehtipensas	3	täysikasv.	40,00 €	0,25	30,00 €	
Pysäköintipaikat						
Pysäköintiruutu	lkm		Yks. hinta (€)	Kuntokerroin	Hinta (€)	
Pysäköintiruutu	33		3 360,00 €	0,0	110 880,00 €	
Pysäköintikyltti	3		200,00 €	0,0	600,00 €	siirtokustannus

Huom. Kaikki Tietotiehen rajautuvat pysäköintipaikat inventoitu kiinteistölle 92-407-5-117

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		100	0,25	3,00 €	75,00 €	
Asfaltti			0,90	200,00 €	0,00 €	sis. PP

Inventoitu omaisuus yhteensä: 112 110 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 9
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
950 m²

9

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 9
Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Pensaat						
Pensaslaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Vuorimänty	230	1 m	50,00 €	0,65	7 475,00 €	
Pysäköintipaikat						
	lkm		Yks. hinta (€)	Kuntokerroin	Hinta (€)	
Pysäköintiruutu	18		3 360,00 €	0,0	60 480 €	

Inventoitu omaisuus yhteensä: 67 955 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 10
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
915 m²

10

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
 Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 10
 Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
 Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Vaahtera	2	25	378,00 €	0,50	378,00 €	
Pensaat						
Pensaslaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Lehtipensas	50	täyskasv.	40,00 €	0,50	1 000,00 €	
Pysäköintipaikat						
Pysäköintiruutu	lkm		Yks. hinta (€)	Kuntokerroin	Hinta (€)	
Pysäköintiruutu	22		3 360,00 €	0,0	73 920 €	
Muu omaisuus						
	jm / lkm	Pinta-ala m ²	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		210	0,25	3,00 €	157,50 €	
Metalliaita	76		0,80	117,60 €	7 150,08 €	Haahtela
Korkeus n. 2 m						

Inventoitu omaisuus yhteensä: 82 606 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 11

Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
1283 m²

11

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 11
Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m ²	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		1100	0,25	3,00 €	825,00 €	
Valaisinpylväs	1		500,00 €	0,0	500,00 €	siirtokustannus
Opastintaulu, sähkö Korkeus n. 2 m	1		1,00	200,00 €	200,00 €	siirtokustannus
Parkkipaikan puomit ja ohjauslaitteet	1			20 000,00 €	20 000,00 €	siirtokustannus
Sähkökaappi						ei huomioida
Inventoitu omaisuus yhteensä:					21 525 €	

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 12

Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
904 m²

12

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
 Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 12
 Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
 Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Vaahtera	2	15	378,00 €	0,50	378,00 €	
Pihlaja	4	20	279,00 €	0,50	558,00 €	
Tuomi	2	20	391,00 €	0,50	391,00 €	

Pensaat						
Pensaslaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Lehtipensas	80	täyskasv.	40,00 €	0,30	960,00 €	

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		380	0,25	3,00 €	285,00 €	
Sähkökaappi	1					ei huomioida

Inventoitu omaisuus yhteensä: 2 572 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 13

Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
2048 m²

13

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
 Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 13
 Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
 Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Luonnonvaraista metsää			0,00 €	0,00	0,00 €	sis. MP

Pensaat						
Pensaslaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Kääpiökataja	8	30 cm	48,00 €	0,5	192,00 €	

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		350	0,25	3,00 €	262,50 €	
Asfaltti		250	0,05	200,00 €	2 500,00 €	
Kivetys 28 x 28 cm	120		0,10	30,30 €	363,60 €	K-rauta
Muuntamo						ei huomioida

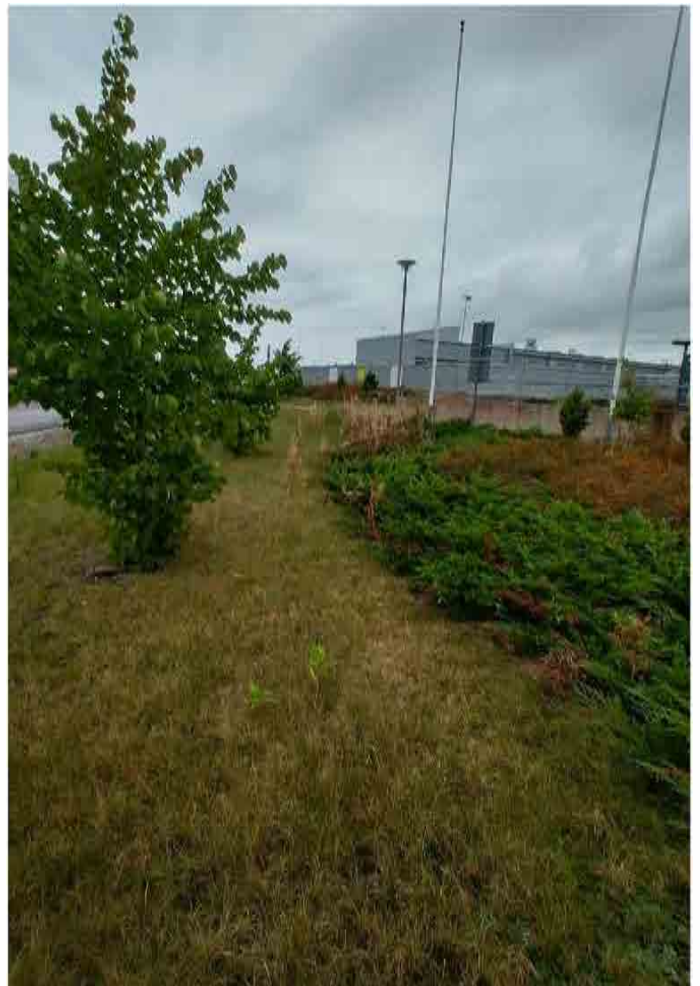
Inventoitu omaisuus yhteensä: 3 318 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-423-4-44

Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
734 m²

92-423-4-44

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
Kiinteistö: 92-423-4-44
Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Koivu	15	8	174,00 €	0,25	652,50 €	
Mänty	12	7	189,00 €	0,25	567,00 €	

Inventoitu omaisuus yhteensä: 1 220 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Määräala 92-423-4-44-M542

Palsta 1
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
3792 m²

1

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
Määräala: 92-423-4-44-M542 Palsta 1
Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Luonnonvaraista metsää			0,00 €	0,00	0,00 €	sis. MP

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m ²	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Verkkoaite (2 m)	125		0,15	69,60 €	1 305,00 €	Haahtela
Parakkirakennus						siirrettävissä

Inventoitu omaisuus yhteensä: 1 305 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Määräala 92-423-4-44-M542

Palsta 2
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
382 m²

2

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
Määräala: 92-423-4-44-M542 Palsta 2
Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Luonnonvaraista metsää			0,00 €	0,00	0,00 €	sis. MP
Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Verkkoaita (2 m)	130		0,15	69,60 €	1 357,20 €	Haahtela

Inventoitu omaisuus yhteensä: 1 357 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

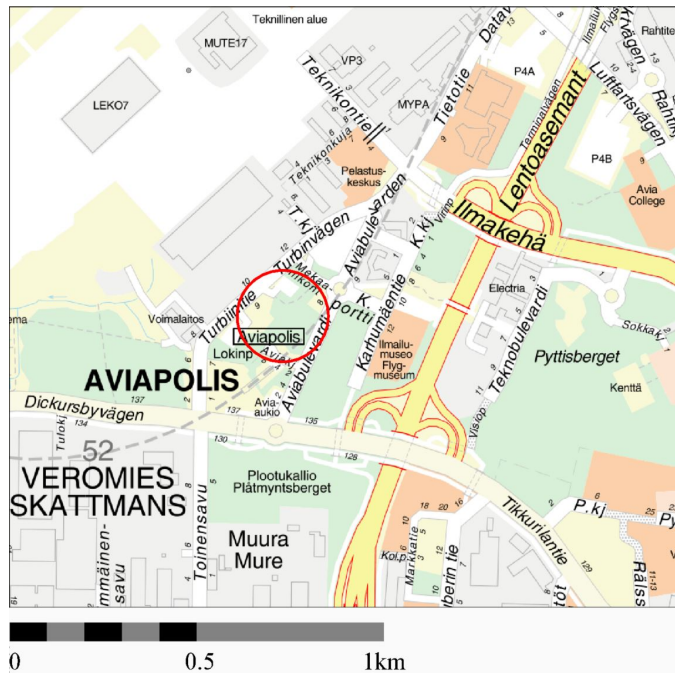
sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



KOHTEEN SIJAINTI



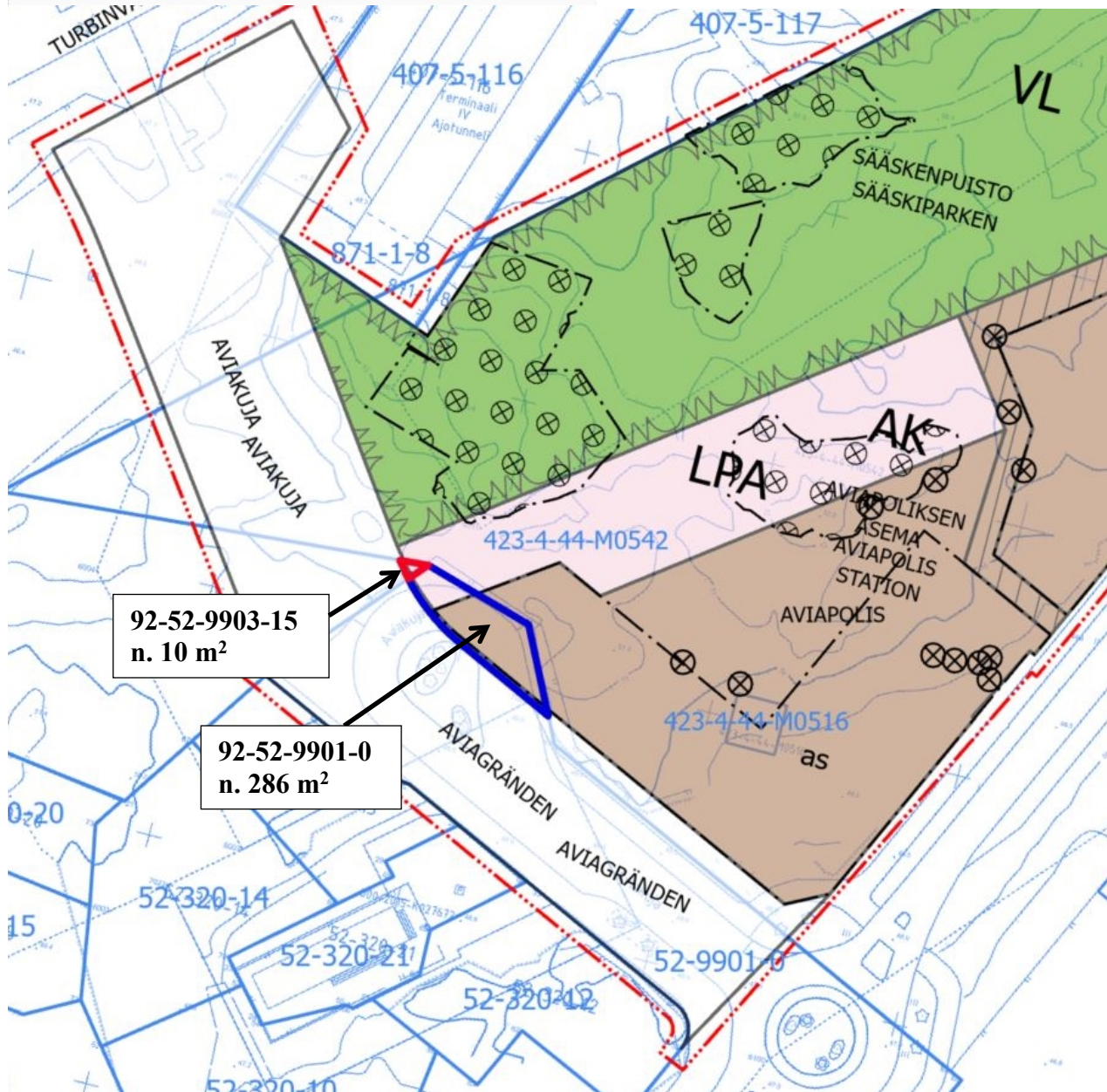
Asemakaavan muutos nro 002576 ja 002598

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA**
/ Vantaan kaupunki

(Aviakujan aiempaa katualuetta,
taustalla nro 002564 / OAS)

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

n. 286 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-52-9901-0
n. 10 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-52-9903-15
yhteensä n. 296 m²





13

Maankäyttösopimus / Asemakaavamuutos nro 002576 Aviabulevardi ja Turbiinitie / Finavia Oyj / AK / AK

VD/52/10.00.01.05/2026

AK /AVP/MV

Asemakaavamuutoksella nro 002576 varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila eri liikennemuotojen vaatimalle tilalle ja siihen liittyvälle katu ympäristölle sekä kadun rakenteille. Asemakaavamuutokseen liittyen Finavia Oyj ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta, katualueen luovutuksesta kaupungille, Turbiinitein rakenteiden luovutuksesta ja luiska-alueiden käytöstä.

Asemakaavalla varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila eri liikennemuotojen vaatimalle tilalle ja siihen liittyvälle katu ympäristölle sekä kadun rakenteille. Aviabulevardilla, Turbiinitielle, Adam Walliuksen kadulla, Walliuksen kujalla risteysalueineen sekä Ilmailuaukiolla. Suunnittelualue sijaitsee Lentokentän ja Veromiehen kaupunginosissa Aviapoliksen suuralueella.

Asemakaavamuutoksella levennetään katualueita Aviabulevardilla, jossa Karhunmäentien ja Karhumäenportin väliseltä osuudelta varataan alue katuaukiolle/torille ja alue nimetään Ilmailuaukioksi, ja Karhumäentien ja Ilmakehän välisellä osuudella kadun nimi muutetaan Walliuksen kujaksi. Kaavamuutoksella muutetaan lentokenttätöimintojen aluetta (LL) katualueeksi ja uusia katualueita osoitetaan Turbiinitielle sekä Adam Walliuksen kadulla.

Maankäyttösopimukseen kuuluvat A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä. Asemakaavamuutokseen liittyy myös maankäyttösopimus kaava-alueen toisen maanomistajan Kiinteistö Oy Aviatontti II:n kanssa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu asemakaavan alueella Finavia Oyj:n sekä Kiinteistö Oy Aviatontti II:n omistamista kiinteistöistä, jotka on merkitty Asemakaavassa Aviabulevardin, Ilmailuaukion, Walliuksen kujun, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien katualueeksi sekä osia näihin liittyvistä sivukaduista tai ovat luiska-alueita. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).

Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Aviabulevardin, Ilmailuaukion, Walliuksen kujun, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki vastaa rakentamisesta Vantaan ratikan mukaisessa aikataulussa. Tarkempi aikataulu selviää Vantaan ratikan suunnittelun ja rakentamisen valmistelun edistyessä.

Aviabulevardilla on osuus, johon ei ole alun perin suunniteltu runkomelun eristystä. Runkomelueristys toteutetaan ratikka allianssien toimesta, ja vaikutusalueen kiinteistöt maksavat lisäkustannuksen rakennusoikeuksiensa suhteessa. Kustannuksista sovitaan erillisessä sopimuksessa.

Rakentamissopimuksessa on sovittu myös rakennusaikaista järjestelyistä mm. Turbiinitien alueella.

B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta



Finavia on rakennuttanut Turbiinitien ensimmäisen vaiheen rakenteineen. Turbiinitien eteläpää (noin 25 %:n osuus) on luovutettu kaupungin omistukseen AVIA Real Estate Oy:n (aikaisemmin Finavian tytäryhtiö Lentoasemakiinteistöt Oyj) ja Kaupungin välisten sopimusten perusteella. Tällä sopimuksella sovitaan niistä ehdoista, joiden mukaisesti Finavian omistama osuus Turbiinitien rakenteista siirretään Kaupungin omistukseen ja ylläpitoon sekä edelleen kehitettäväksi.

Finavia Oyj luovuttaa omistamansa osuuden Turbiinitien rakenteista kaupungille maankäyttösopimuksen allekirjoituksin. Hulevesiviemärin DN315 runkoputkiosuus siirtyy Kaupungin tai Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY kuntayhtymän omistukseen ja kunnossapitoon.

Vastikkeena luovutuksesta kaupunki korvaa Turbiinitien katurakenteista **1.120.000 €**. Vastikkeen määrä vastaa 80 % Turbiinitien pohjoisosan katurakenteiden 1.1.2020 kirjatusta tasearvosta. Luovutuksen vastikehinnasta vähennetään Turbiinitien puutteiden arvo **20 000 €**, jolloin Kaupungin korvattavaa jää **1.100.000 €**. Luovutuksesta maksettava vastike **1 100 000 €** merkitään velaksi, joka kuitataan vastaavalla arvolla, ilman korkoa, Finavian Kaupungille maksettaviksi tulevista maankäyttösopimuksessa yksilöidyistä korvauksista.

C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Finavia Oyj luovuttaa kaupungille n. 21338 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-407-5-117 ja n. 2220 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-423-4-44 Lentokentän kaupunginosassa.

Yhteensä n. 23538m². Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite C1](#)).

Määräalan kauppahinta on **27 820 €**. Luovutettava määräala on pääosin nykyisin tiekäytössä. Nykyiset tiealueet on hinnoiteltu 0 €/m² ja määräala muulta osin 10 €/m².

Luovutettavalla määräalalla olevan inventoidun omaisuuden (mm. puusto, pensaat, nurmikko, asfaltti, kivetys, ym) arvo kaupan kohteella on **4538 euroa**. Inventointiraportti (Landpro) on liitteenä ([liite C2](#)).

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002576 on tullut voimaan.

D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä ja työmaa-alueista

Aviabilevardin, Ilmailuaukion, Walliuksenkujan, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien pohjoispään luiska-alueita sijoittuu kaava-alueen nro 002576 katualueen ulkopuolelle Veromiehen kaupunginosassa:

- n. 430 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-423-4-44, omistus Finavia Oyj
- n. 881m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-423-4-44-M542, omistus KOY Aviatontti II
- n. 353m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-423-4-44-M545, omistus KOY Aviatontti I.

Luiska-alueiden asemakaavamerkinnot ovat Lentokenttäaluetta LL ja toimistorakennusten korttelialuetta KT.

Luiska-alueet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite D1](#)).

Hankelaajuuskartta Ilmailuaukio-Aviabilevardi on oheisena liitteenä ([liite D2](#))

Luiska-alueiden sopimuksessa sovitaan toimintatavoista ja luvista, jotta katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Finavia Oyj ja kaupunki neuvottelevat ja sopivat katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen.



Finavia Oyj mm. myöntää kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät tilapäiset tai pysyvät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat, ulkovalaisimet sekä aitojen sijoittamisen katualueen louhinnasta aiheutuvien jyrkänteiden päälle.

Finavia Oyj antaa sopimuksella luvan sopimuksen mukaisten rakennustöiden vaatimien työtilojen käyttöön. Esim. Kallioleikkausten yläpuolisilla alueilla tarvittavat puunkaadot ja pintamaan poistot. Finavia Oyj valtuuttaa sopimuksella Kaupunkia hakemaan sopimusalueiden toimenpiteiden toteuttamiselle välttämättömät luvat esim. maisematyöluvut.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 27 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa Finavia Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002576 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan, sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus
- Liite A1 Sopimusaluekartta
- Liite C1 Kartta luovutettavista määräaloista
- Liite C2 Inventointiraportti
- Liite D1 Kartta luiska-alueista
- Liite D2 Hankelaajuuskartta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 0407337447, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

xxxx.2025 päivätty asemakaavan muutos nro 002576, Aviabulevardi ja Turbiinitie (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Finavia Oyj
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavalla varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila eri liikennemuotojen vaatimalle tilalle ja siihen liittyvälle katu ympäristölle sekä kadun rakenteille Aviabulevardilla, Turbiinitielle, Adam Walliuksen kadulla, Walliuksen kujalla risteysalueineen sekä Ilmailuaukiolla. Suunnittelualue sijaitsee Lentokentän ja Veromiehen kaupunginosissa Aviapoliksen suuralueella.

Asemakaavamuutoksella levennetään katualueita Aviabulevardilla, jossa Karhunmäentien ja Karhumäenportin väliseltä osuudelta varataan alue katuaukiolle/torille ja alue nimetään Ilmailuaukioksi, ja Karhunmäentien ja Ilmakehän välisellä osuudella kadun nimi muutetaan Walliuksen kujaksi. Kaavamuutoksella muutetaan lentokenttätoimintojen aluetta (LL) katualueeksi ja uusia katualueita osoitetaan Turbiinitielle sekä Adam Walliuksen kadulla.

Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyille, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Turbiinitien katualueelle on osoitettu ohjeellinen aluevaraus sähkönsyöttöasemaa varten (et). Kaupunginosarajaa päivitetään osin Turbiinitien etelä- ja pohjoisosassa muuttuvan katualueen ja lentokenttälueen välisen rajan mukaisesti.

Asemakaavan katualueen tilavaraukset perustuvat 18.4.2023 ja 12.2.2024 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksiin sekä 12.12.2024 valmistuneeseen Turbiinitien kadun yleissuunnitelmaluonnokseen. Vantaan ratikka -hanke on osa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2023 -suunnitelmaa sekä valtion ja Helsingin seudun kuntien välistä MAL-sopimusta.

Asemakaavaan liittyen Finavia Oyj sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajina ja Vantaan kaupunki ovat sopineet sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisesta, katualueen luovutuksesta kaupungille, Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta ja luiska-alueiden käytöstä.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Finavia Oyj (Y-tunnus: 2302570-2)
PL 50
015301 Vantaa
(jäljempänä "**Yhtiö**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Asemakaavan alueella Yhtiön sekä Kiinteistö Oy Aviatontti II:n omistamista kiinteistöistä, jotka on merkitty Asemakaavassa Aviabulevardin, Ilmailuaukion, Walliuksenkujan, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien katualueeksi sekä osia näihin liittyvistä sivukaduista tai ovat luiska-alueita. (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella alueidenkäyttölain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Aviabulevardin, Ilmailuaukion, Walliuksenkujan, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien katualueiden ja vesihuollon rakentamista.
- 3.2 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Kaupunki rakentaa Aviabulevardin, Ilmailuaukion, Walliuksenkujan, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien Vantaan ratikan mukaisessa aikataulussa. Tarkempi aikataulu selviää Vantaan ratikan suunnittelun ja rakentamisen valmistelun edistyessä.
- 3.3 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.
- 3.4 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella tarpeettomaksi jäävien katurakenteiden purkamista, Kaupunki suorittaa purkutyöt kustannuksellaan.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

- 3.5 Aviabulevardilla on osuus, johon ei ole alun perin suunniteltu runkomelun eristystä. Runkomelueristys toteutetaan ratikka allianssien toimesta, ja vaikutusalueen kiinteistöt maksavat lisäkustannuksen rakennusoikeuksiensa suhteessa. Kustannuksista sovitaan erillisessä sopimuksessa.

4. Muut kunnallistekniikkaan liittyvät asiat

- 4.1 Kaupungin alueelta tulevien hulevesien johtamisperiaatteista hulevesiputkeen HV1600B sovitaan erillisessä ojitussopimuksessa, joka allekirjoitetaan tämän sopimuksen yhteydessä.
- 4.2 Turbiinitien pohjoispäässä, katualueen ulkopuoliseen avo-ojaan saa purkaa kadun kuivatusvesiä. Avo-ojasta johdetaan vastaavasti vedet Turbiinitien hulevesiviemäriin erillisessä ojitussopimuksessa sovitun mukaisesti.
- 4.3 Kaupunki luvittaa katualueella olevat tai siirrettävät kaapelit muun ratikan sijoituslupaprosessin yhteydessä. Osapuolet sopivat, että kaikki olemassa olevat kaapelit saavat jäädä lähtökohtaisesti paikoilleen ja jos niitä tulee siirtää ratikkahankkeen vuoksi, Kaupunki vastaa siirroista aiheutuvista kustannuksista.
- 4.4 Ratikan suunnitelmissa, Aviabulevardilta tulevilla putkilla varaudutaan Mekaanikontien KTYS (16.12.2024) mukaiseen järjestelyyn.
- 4.5 Turbiinitieltä saattaa valua vähäisiä hulevesiä Kolmioparkin LPA-tontin puolelle, joista kiinteistö vastaa osana tontin kuivatusta.
- 4.6 Kolmioparkin maanalaisia rakenteita saattaa vähäisiltä osin sijoittua Turbiinitien katualueen alle, jolloin rakenteet tarvitsevat sijoitusluvan. Sijoituslupa myönnetään kaikille olemassa oleville rakenteille.
- 4.7 Kaupungin tilaama rakentaja sahaa sopimusalueelta kaadettavat puut noin 3 metrin mittaisiksi, jaottelee pienet rungot ja suuret runkopuut eri kuormiin ja toimittaa puut Finavian osoittamiin paikkoihin.
- 4.8 Sopimusalueelta louhittava louhe siirtyy kaupungin omistukseen.

5. Rakennusaikaiset järjestelyt Turbiinitien alueella

- 5.1 Kaupunki on velvollinen huomiomaan lentoliikenteen aiheuttamat vaatimukset työmaan välittömässä läheisyydessä turva-aidan vierustalla. Huomioitavia asioita ovat mm. pölyn ja irtainten tavaroiden leviämisen estäminen lentokenttäalueelle, turva-aidan muutostöiden tekeminen huolellisesti Finavian hyväksymällä tavalla ja ohjeiden mukaisesti ja turva-aidan työmaan puoleisen vierustan pitäminen puhtaana tavaroista kahden (2) metrin etäisyydelle aidasta. Kaupunki vastaa kustannuksellaan, mikäli turva-aitaa joudutaan tilapäisesti siirtämään em. vaatimusten noudattamisen vuoksi.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

- 5.2 Turbiinitien alueella on paljon maanalaisia johtoja ja kaapeleita. Kaivuutyöt alueella suunnitellaan ja sovitaan yhteistyössä infran omistajan kanssa. Mikäli alueella havaitaan tunnistamatonta infraa, asia selvitetään yhteistyössä Osapuolten kesken ennen jatkotoimenpiteitä, jotta lentoliikenteelle ei aiheuteta vaaraa. Kaupunki hakee Yhtiöltä kaivuuluvat alueella ilmailun turvaamiseksi.

6. Sopimuksen voimaantulo

- 6.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 6.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.
- 6.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 6.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

7. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 7.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.
- 7.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 7.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyYTEEN. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

B. SOPIMUS TURBIINITIEN RAKENTEIDEN LUOVUTUKSESTA

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7,
01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Finavia Oyj (Y-tunnus: 2302570-2)
PL 50
015301 Vantaa
(jäljempänä Finavia).

Kaupunki ja Finavia myöhempänä yhdessä ”**Osapuolet**”.

2. Taustaa ja tarkoitus

Finavia on rakennuttanut Turbiinitien ensimmäisen vaiheen rakenteineen tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkemmin kuvatulla tavalla. Turbiinitien eteläpää (noin 25 %:n osuus) on luovutettu Kaupungin omistukseen AVIA Real Estate Oy:n (aikaisemmin Finavian tytäryhtiö Lentoasemakiinteistöt Oyj) ja Kaupungin välisten sopimusten perusteella.

Tällä sopimuksella sovitaan niistä ehdoista, joiden mukaisesti Finavian omistama osuus Turbiinitien rakenteista siirretään Kaupungin omistukseen ja ylläpitoon sekä edelleen kehitettäväksi.

3. Turbiinitien rakentaminen

3.1 Turbiinitien ensimmäinen vaihe

Finavia on vuonna 2017 toteuttanut kustannuksellaan Turbiinitien ensimmäisen vaiheen. Ensimmäisessä vaiheessa Turbiinitie on rakennettu kestopäällysteiseksi ja liikennöitävään kuntoon ulkovalaistuksineen ja liikenteenohjauksineen. Ensimmäisessä vaiheessa on rakennettu myös kevyen liikenteen väylän yhteys Turbiinitien itäreunaan, jonne on myös rakennettu putkivaraukset kaapeleiden sijoittamista varten.

Kadunrakennustöiden yhteydessä Finavia on kustannuksellaan rakentanut hulevesiputken HV1600B osittain Turbiinitien katualueelle omistamaltaan alueelta tulevien hulevesien johtamiseksi. Finavia vastaa kustannuksellaan hulevesiputken HV1600B yllä- ja kunnossapidosta. Kyseinen putki johtaa lentoasema-alueen hulevesiä Tikkurilantien varressa sijaitsevaan hulevesien käsittely- ja viivytysaltaaseen. Finavia on rakennuttanut Turbiinitien eteläpäähän erillisen hulevesiviemärin DN315 pelkästään kadun hulevesien johtamista varten.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

Kadun kuivatuskaivot on varustettu ensimmäisessä vaiheessa ritiläkansilla.

3.2 Turbiinitien toinen vaihe

Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat, että Turbiinitien toisen vaiheen toteutus on Kaupungin vastuulla. Kaupunki rakentaa Turbiinitien lopulliseen laatutasoonsa, kun ympäröivät korttelit on toteutettu asemakaavan edellyttämällä tavalla. Toisen vaiheen rakentamistöihin kuuluvat mm. Turbiinitien lopulliset pintarakenteet kuten ylin kulutuskerros, reunakivet, kitakaivot ja istutukset viimeistelytöineen.

Lopullisen varustelutason mukaiset kitakannet jäävät asennettaviksi ajoradan reunakivien asennustyön yhteyteen osana toisen vaiheen rakennustöitä. Lisäksi Kaupunki luovuttaa hulevesiviemärin DN315 runkoputkiosuuden HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon.

4. Turbiinitien rakenteiden luovuttaminen

4.1. Luovutuksen ajankohta ja korvaus

Finavia luovuttaa omistamansa osuuden Turbiinitien rakenteista Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoituksin. Hulevesiviemärin DN315 runkoputkiosuus siirtyy Kaupungin tai Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY kuntayhtymän omistukseen ja kunnossapitoon.

Vastikkeena luovutuksesta Kaupunki korvaa Finavialle Turbiinitien katurakenteista **1.120.000 euroa** (miljoonasatakaksikymmentätuhatta euroa). Vastikkeen määrä vastaa 80 % Turbiinitien pohjoisosan katurakenteiden 1.1.2020 kirjatusta tasearvosta. Luovutuksen vastikehinnasta vähennetään Turbiinitien puutteiden arvo **20 000 euroa**, jolloin Kaupungin korvattavaa jää **1.100.000 euroa (miljoona satatuhatta euroa)**.

Havaittuja puutteita ovat Turbiinitien ja Tikkurilantien liittymän liian matala portaali, joka vaatii korottamista sekä Tikkurilantien ja Toisen Savun liittymän valaisinpylvään siirtotarve sekä eräiden suojatiesaarekkeiden puutteita.

Luovutuksesta maksettava vastike **1,100.000 euroa** merkitään velaksi, joka kuitataan vastaavalla arvolla, ilman korkoa, Finavian Kaupungille maksettaviksi tulevista maankäyttösopimuksessa yksilöidyistä korvauksista.

4.2 Osapuolten velvoitteet



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräälojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

Alue ja rakenteet siirtyvät (poislukien HV 1600B putkea ja kaapeliputkia) siinä kunnossa kuin ne luovutushetkellä ovat.

Kaupunki vastaa Turbiinitien toisen vaiheen toteutuksesta tämän sopimuksen kohdan 3.2 mukaisesti.

Finavia hakee kustannuksellaan Turbiinitien alueelle hulevesiputken ja Yhtiön omistukseen jäävien kaapeliputkien sijoittamista koskevan rasitteen perustamista samassa yhteydessä, kun Turbiinitien alue siirtyy Kaupungin omistukseen. Kaupunki sitoutuu perustamaan rasitteen, eikä siitä makseta korvauksia.

Kaupunki luovuttaa hulevesiviemärin DN315 runkoputkiosuuden HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon.

Kaupunki vastaa kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta 1.5.2026 alkaen. Katu katsotaan luovutetuksi yleiseen käyttöön, kun katu tai kadun osa tyydyttää asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön tarpeen ja sitä koskeva kunnan päätös (kadunpitopäätös) on tehty.

Suunnittelutilanne

Alkuperäinen Finavian suunnitelma on päivittämättä mm. rakennetun Pysäköintitalon liittymäjärjestelyiden osalta. Mikäli Kaupunki on aikeissa muuttaa Turbiinitien nykyistä tilannetta tai lisärakentaa aluetta, niin Kaupunki varmistaa aikaisin suunnitteluvaiheessa, että kadunvarren maanvuokra-alueille (Finnair Cargo, Vantaan Energian lämpölaite) ja Turbiinitien varressa sijaitsevien rakennusten toiminnalle (Yhteispelastusasema, Kehärata, Tarkastuspiste 2) ei aiheuteta haittaa, samoin kuin ei myöskään Finavian omistamien lentoasemaa palvelevien LL-alueiden tulevalle maankäytölle.

5. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

6. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

C. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että luovutuskirja koskee ainoastaan liitteen C1 mukaisia alueita ja siinä huomioidaan ainoastaan ne Landpron inventointiraportin arviot, jotka liittyvät kyseiseen alueeseen.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C. II MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeralein] päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja **Finavia Oyj** (Y-tunnus: 2302570-2)
PL 50
01531 Vantaa
(jäljempänä "Luovuttaja")

Luovutuksensaaja **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Luovutuksen kohde Noin 21338 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lentokentän



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-407-5-117

ja

Noin 2 220 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lentokentän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-423-4-44

Yhteensä n. 23538m².

(jäljempänä yhdessä "**Määräala**").

Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

- 1.1 Kauppahinta on **27 820 euroa**. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Luovutettava määräala on pääosin nykyisin tiekäytössä. Nykyiset tiealueet (20756 m²) on hinnoiteltu 0 €/m² ja määräala muulta osin (2782 m²) 10 €/m². (92-407-5-117: 2048 m², 92-423-4-44: 734m²).

- 1.2 Luovutettavalla määräalalla olevan inventoidun omaisuuden (mm. puusto, pensaat, nurmikko, asfaltti, kivetys, ym) arvo kaupan kohteella on **4538 euroa**. Korvaus maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Inventointiraportti (Landpro) on liitteenä (liite C2). Inventointiraportissa on esitetty alueita myös Asemakaavan alueen ulkopuolelta, mutta tässä sopimuksessa huomioidaan ainoastaan Asemakaava-aluetta koskevat tiedot.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

- 4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

- 8.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.
- 9.2 Luovuttaja ei vastaa mahdollisista ympäristövahinkoihin liittyvistä kustannuksista missään tilanteessa miltään osin.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

D. SOPIMUS LUISKA-ALUEIDEN KÄYTÖSTÄ

Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Finavia Oyj (Y-tunnus: 2302570-2)
PL 50
015301 Vantaa
(jäljempänä "**Yhtiö**")

Aviabilevardin, Ilmailuaukion, Walliuksenkujan, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien pohjoispään (välillä Walliuksenkuja-Ilmakehä) luiska-alueita sijoittuu kaava-alueen nro 002576 katualueen ulkopuolelle. Kaava-alueen nro 002576 katualueen ulkopuolelle sijoittuu liitteen D1 mukaisesti luiska-alueita seuraaville alueille:

Noin 430 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-423-4-44, omistus Finavia Oyj

ja

noin 881m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-423-4-44-M542, omistus Kiinteistö Oy Aviatontti II

ja

noin 353m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-423-4-44-M545, omistus Kiinteistö Oy Aviatontti I.

Jäljempänä yhdessä "**Luiska-alueet**".

Luiska-alueiden asemakaavamerkinnot ovat Lentokenttäaluetta LL ja toimistorakennusten korttelialuetta KT.

Luiska-alueet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite D1).

Hankelaajuuskartta Ilmailuaukio-Aviabilevardi on oheisena liitteenä (liite D2)

1. Sopimuksen ehdot



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

Alueen viimeistelytöiden toteutuksen tarkoituksena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa. Selvytyksen vuoksi todetaan, että yhteensovittaminen koskee vain ratikkakadun rakentamisen aikana valmistuvien kiinteistöjen viimeistelyitä.

Yhtiön on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Rakentaminen tulee sovittaa katusuunnitelmien mukaiseen kadun korkeusasemaan. Jos katuja ei ole vielä rakennettu katusuunnitelman mukaisesti, rakennuksien ja pihajärjestelmien suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida suunnitelman mukaiset korkeusasemat.

- 1.1 Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kanssa.
- 1.2 Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa. Katualueella sijoittuvien rakenteiden osalta tulee huomioida kadun alla olevat rakenteet sekä ennallistaa ne sekä katurakenne rakenteiden omistajan hyväksymällä tavalla. Tämä koskee myös tontin rakenteita, joiden rakentamisen tarvitsema työalue tulee ulottumaan katualueen puolelle. Tarkemmat ehdot määritetään Hakijalle tulevassa erillisessä sijoitus- ja/tai kaivuutyöluvussa.
- 1.3 Yhtiön tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.
- 1.4 Yhtiö myöntää kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät tilapäiset tai pysyvät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat, ulkovalaisimet sekä aitojen sijoittamisen katualueen louhinnasta aiheutuvien jyrkänteiden päälle. Kaupunki käyttää sopimusalueelle ulottuvissa penger- ja katurakenteissa tiivistämiskelpoisia, routimattomia materiaaleja, joiden raekoko on enintään 150 mm. Kallioleikkausluiskissa sopimusalueille voidaan jättää irti louhittua kiviainesta tai louhetta. Luiskat verhoillaan tarkoitukseen sopivilla materiaaleilla.
Kaikki em. rakenteet jäävät kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Yhtiö vastaa omalla kustannuksellaan tällä sopimuksella sijoitettujen luiskien mahdollisesta korvaamisesta rakenteellisella ratkaisulla, esim. tukimuureilla. Mahdollisen korvaavan rakenteen suunnittelussa on huomioitava mm. maanpaine, liikennekuormat kadulla, rakenteen perustaminen, lumitilat sekä suojaetäisyydet kiinteään esteeseen. Korvaavan rakenteen suunnittelussa ja toteutuksessa on toimittava tämän sopimuksen soveltuvien ehtojen mukaisesti. Korvaavan rakenteen suunnitelmat on esitettävä kaupungille ennen niiden toteuttamiseen ryhtymistä. Em. rakenteet jäävät tontin omistukseen ja kunnossapitoon.
- 1.5 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025

[asian VD-numero]

omistajan kanssa.

- 1.6 Yhtiö antaa tällä sopimuksella luvan sopimuksen mukaisten rakennustöiden vaatimien työtilojen käyttöön. Esim. Kallioleikkausten yläpuolisilla alueilla tarvittavat puunkaadot ja pintamaan poistot.
- 1.7 Tällä sopimuksella Yhtiö valtuuttaa Kaupunkia hakemaan sopimusalueiden toimenpiteiden toteuttamiselle välttämättömät luvat esim. maisematyöluvat.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025

[asian VD-numero]

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

VANTAAN KAUPUNKI

[HAKIJAN NIMI]

[lakimiehen nimi]

lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1	Sopimusaluekartta
Liite C1	Kartta luovutettavista määräaloista
Liite C2	Inventointiraportti
Liite D1	Kartta luiska-alueista
Liite D2	Hankelaajuuskartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] [hakijan nimi] puolesta ja [toteuttajan allekirjoittajan nimi] [toteuttajan nimi] puolesta ovat allekirjoittaneet esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

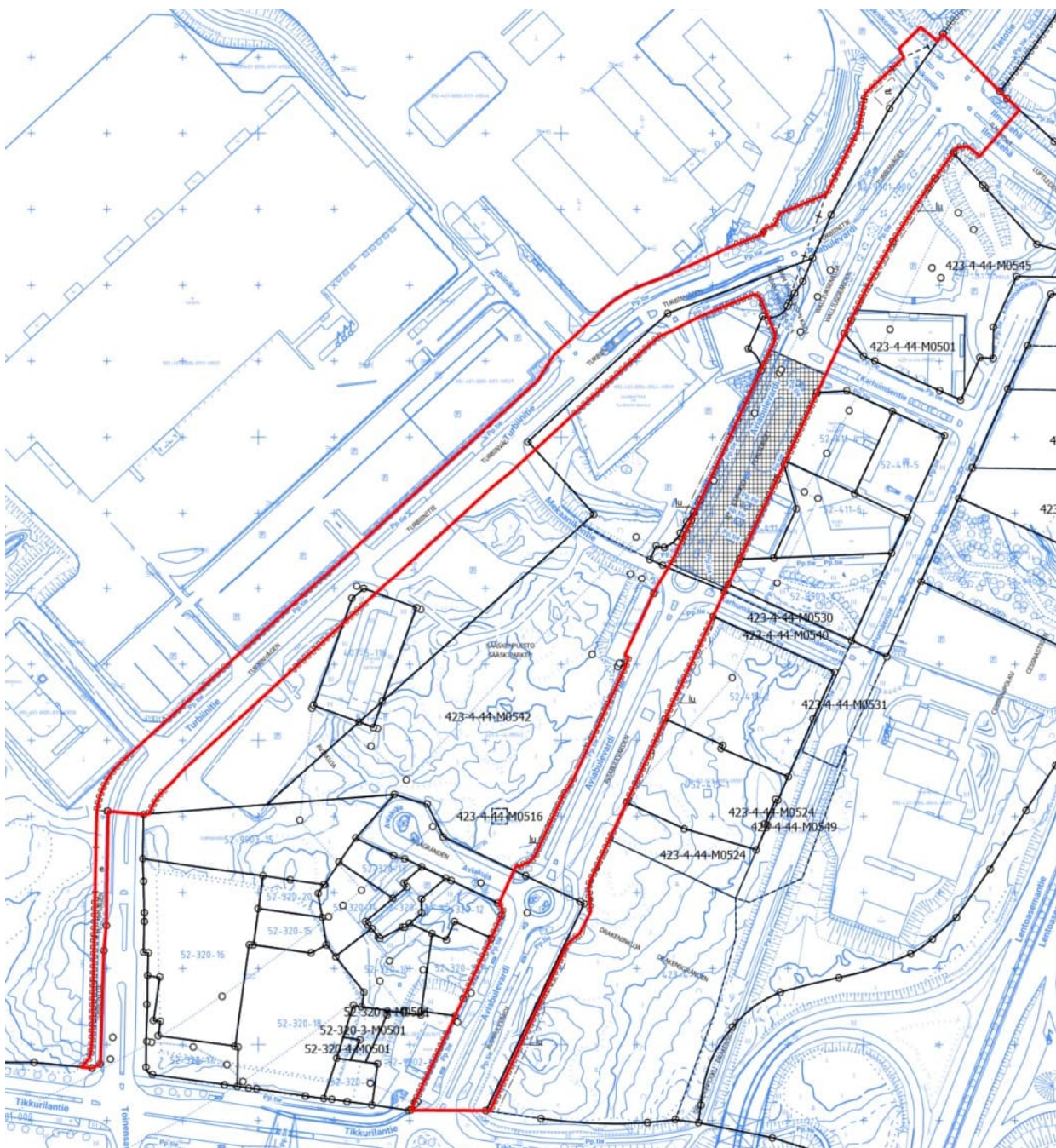
Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

KOHTEEN SIJAINTI

**Asemakaavan muutos nro 002576**

SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

**Kaupunginosat: VEROMIES (52)
LENTOKENTTÄ (53)**



KOHTTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002576

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
LUOVUTUKSESTA (katua) / Finavia Oyj

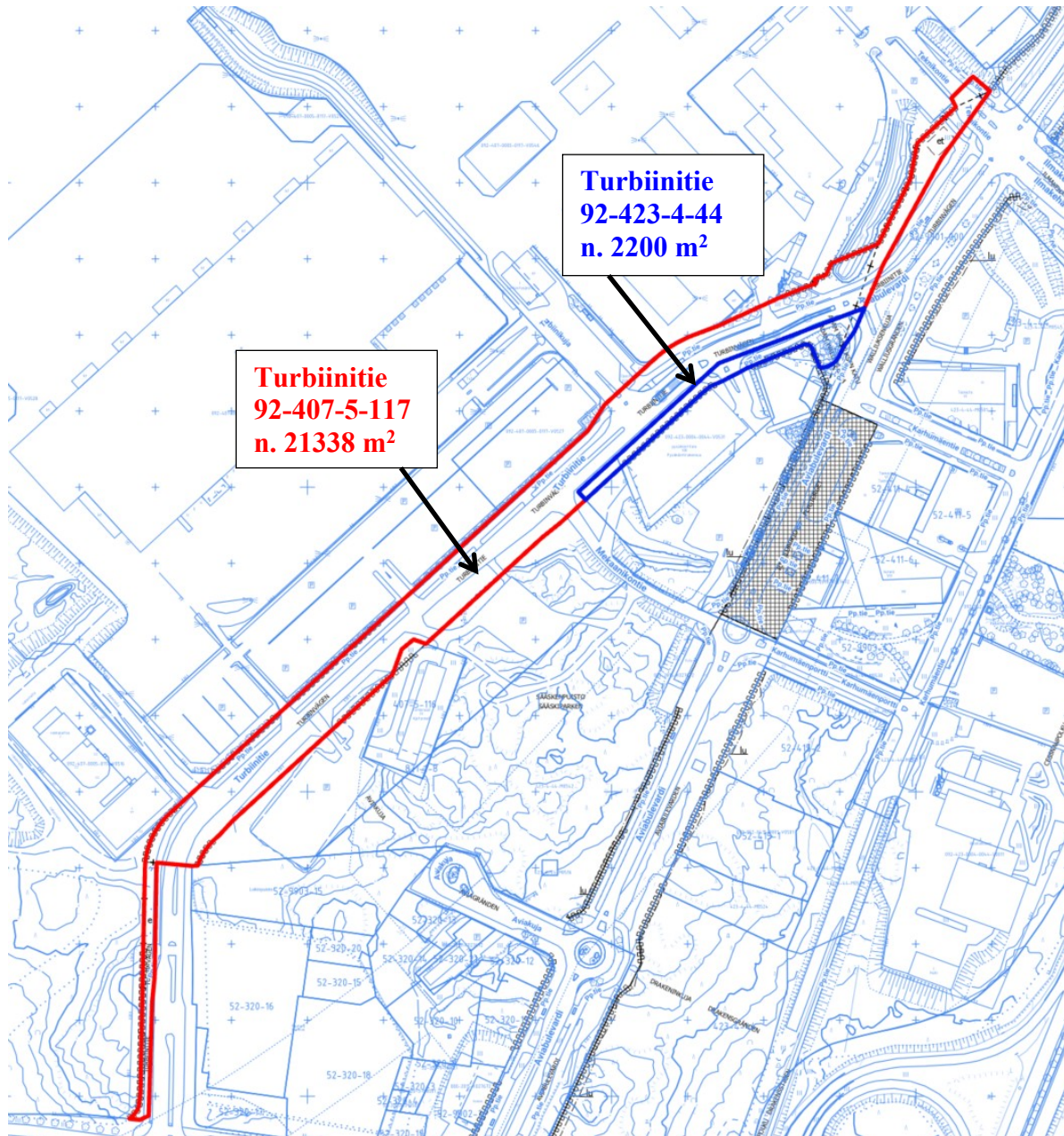
Kaupunginosat: VEROMIES (52)
LENTOKENTTÄ (53)

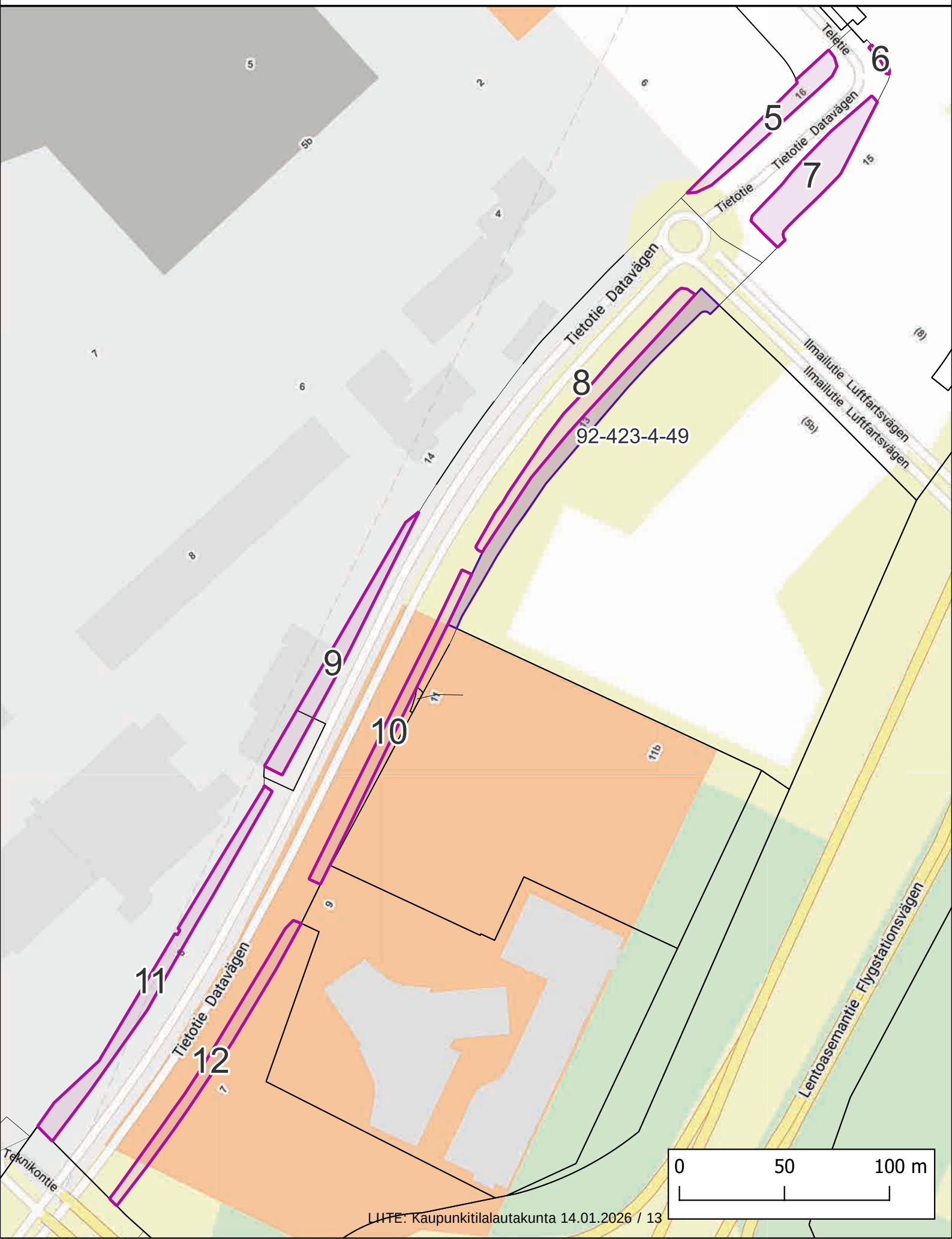
Kylät: KIRKONKYLÄ (407)
VEROMIEHENKYLÄ (423)

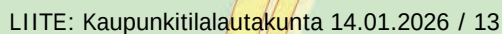
n. 21338 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-407-5-117

n. 2200 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-423-4-44

yhteensä n. 23538 m²







002576 Aviabulevardi ja Tietotie

Kiinteistö	Pinta-ala (m2)	Omistaja(t)	Inventoitu omaisuus (€)
92-407-5-117		Finavia Oyj	
Palsta 5	715		20 677 €
Palsta 6	34		123 €
Palsta 7	1199		91 071 €
Palsta 8	1070		194 404 €
Palsta 9	950		67 955 €
Palsta 10	915		82 606 €
Palsta 11	1283		21 525 €
Palsta 12	904		2 572 €
Palsta 13	2048		3 318 €
Yhteensä:	9117		484 250 €
92-423-4-49	1369	Finavia Oyj	112 110 €
92-423-4-44	734	Finavia Oyj	1 220 €
92-423-4-44-M542		Kiinteistö Oy Aviatontti II	
Palsta 1	3792		1 305 €
Palsta 2	382		1 357 €
Yhteensä:	4174		2 662 €

Omaisuuksien kaava-alueella yhteensä: 600 242 €

Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 5
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
715 m²

5

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
 Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 5
 Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
 Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Vaahtera	3	5	156,00 €	0,50	234,00 €	
Muu omaisuus						
	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		590	0,25	3,00 €	442,50 €	
Parkkipaikan puomit ja ohjauslaitteet	1		1,00	20 000,00 €	20 000,00 €	siirtokustannus

Inventoitu omaisuus yhteensä: 20 677 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 6
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
34 m²

6

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 6
Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

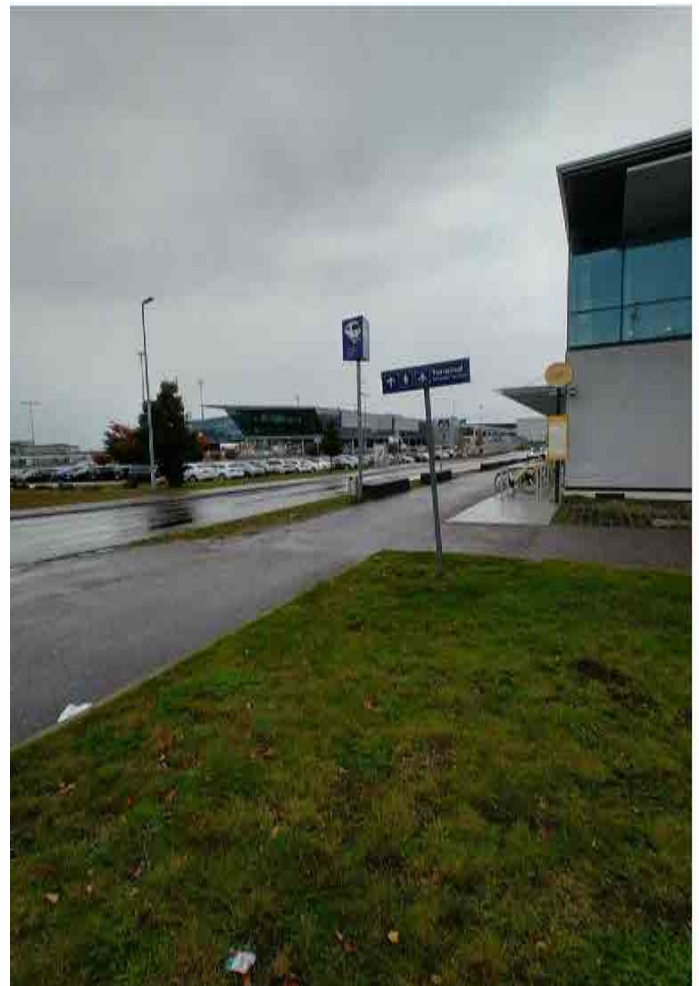
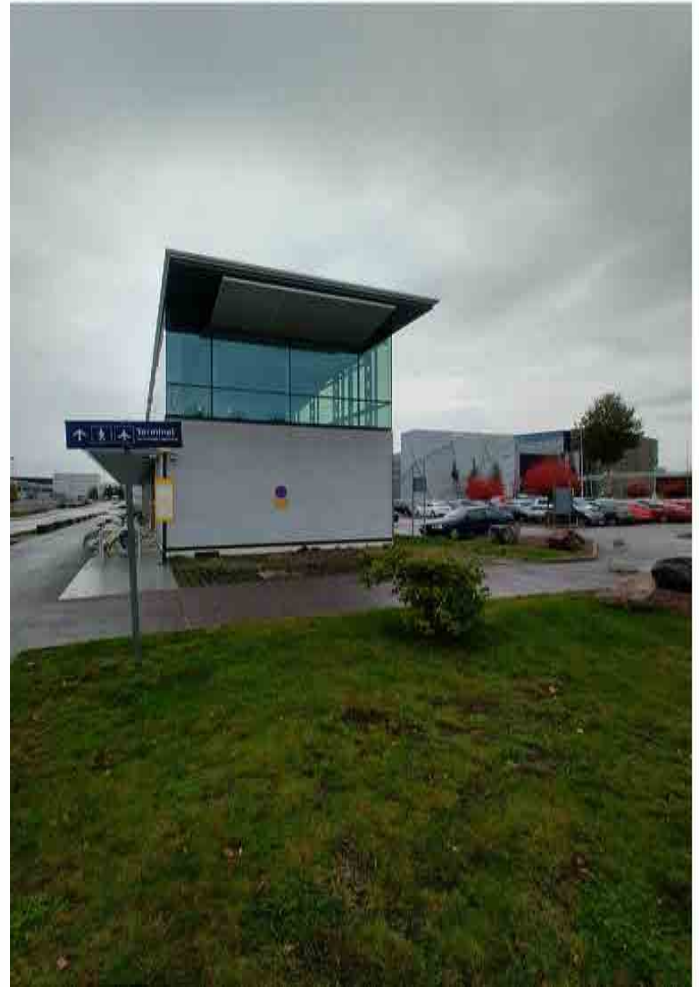
Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		30	0,25	3,00 €	22,50 €	
Kyltti	1		1,00	100,00 €	100,00 €	siirtokustannus
Inventoitu omaisuus yhteensä:					123 €	

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 7
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
1199 m²

7

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
 Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 7
 Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
 Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Vaahtera	3	40	546,00 €	0,65	1 064,70 €	
Pensaat						
Pensaslaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Lehtipensas	10	täysikasv.	40,00 €	0,65	260,00 €	
Lehtipensas	12	täysikasv.	40,00 €	0,30	144,00 €	
Pysäköintipaikat						
Pysäköintiruutu	lkm		Yks. hinta (€)	Kuntokerroin	Hinta (€)	
Pysäköintiruutu	25		3 360,00 €	0,0	84 000,00 €	
Valaisinpylväs	1		500,00 €	0,0	500,00 €	siirtokustannus
Muu omaisuus						
	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		450	0,25	3,00 €	337,50 €	
Suojakaide, metalli Korkeus n. 50 cm	28		0,80	147,00 €	3 292,80 €	Arvioitu yleisen hintatason perusteella. Sis perustamis-kustannukset
Pyloni, sähkö, kevytrakenteinen Korkeus n. 1,8 m	1		1,00	500,00 €	500,00 €	siirtokustannus
Metalliportti	1		0,50	1 944,00 €	972,00 €	Haahtela
Sähkökaappi	1		1,00			ei huomioida
Inventoitu omaisuus yhteensä:					91 071 €	

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 8
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
1070 m²

8

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
 Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 8
 Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
 Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Koivu	2	40	455,00 €	0,50	455,00 €	
Koivu	3	30	356,00 €	0,50	534,00 €	

Pysäköintipaikat	lkm	Yks. hinta (€)	Kuntokerroin	Hinta (€)	
Pysäköintiruutu	55	3 360,00 €	0,0	184 800 €	
Valaisinpylväs	4	500,00 €	0,0	2 000,00 €	siirtokustannus
Pysäköintikyltti	6	200,00 €	0,0	1 200,00 €	siirtokustannus
Korkeus n. 2,5 m					

Huom. Kaikki Tietotiehen rajautuvat pysäköintipaikat inventoitu kiinteistölle 92-407-5-117

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		420	0,25	3,00 €	315,00 €	
Opastintaulu	1		1,00	100,00 €	100,00 €	siirtokustannus
Korkeus n. 2 m						
Pyloni	1		1,00	5 000,00 €	5 000,00 €	siirtokustannus
Korkeus n. 4 m						

Inventoitu omaisuus yhteensä: 194 404 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-423-4-49

Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
1369 m²

92-423-4-49

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
 Kiinteistö: 92-423-4-49
 Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
 Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Pihlaja	3	15	199,00 €	0,25	149,25 €	
Pihlaja	3	10	130,00 €	0,25	97,50 €	
Haapa	2	5	130,00 €	0,25	65,00 €	
Hopeakuusi	1	15	427,00 €	0,50	213,50 €	
Pensaat						
Pensaslaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Lehtipensas	3	täysikasv.	40,00 €	0,25	30,00 €	
Pysäköintipaikat						
Pysäköintiruutu	lkm		Yks. hinta (€)	Kuntokerroin	Hinta (€)	
Pysäköintiruutu	33		3 360,00 €	0,0	110 880,00 €	
Pysäköintikyltti	3		200,00 €	0,0	600,00 €	siirtokustannus

Huom. Kaikki Tietotiehen rajautuvat pysäköintipaikat inventoitu kiinteistölle 92-407-5-117

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		100	0,25	3,00 €	75,00 €	
Asfaltti			0,90	200,00 €	0,00 €	sis. PP

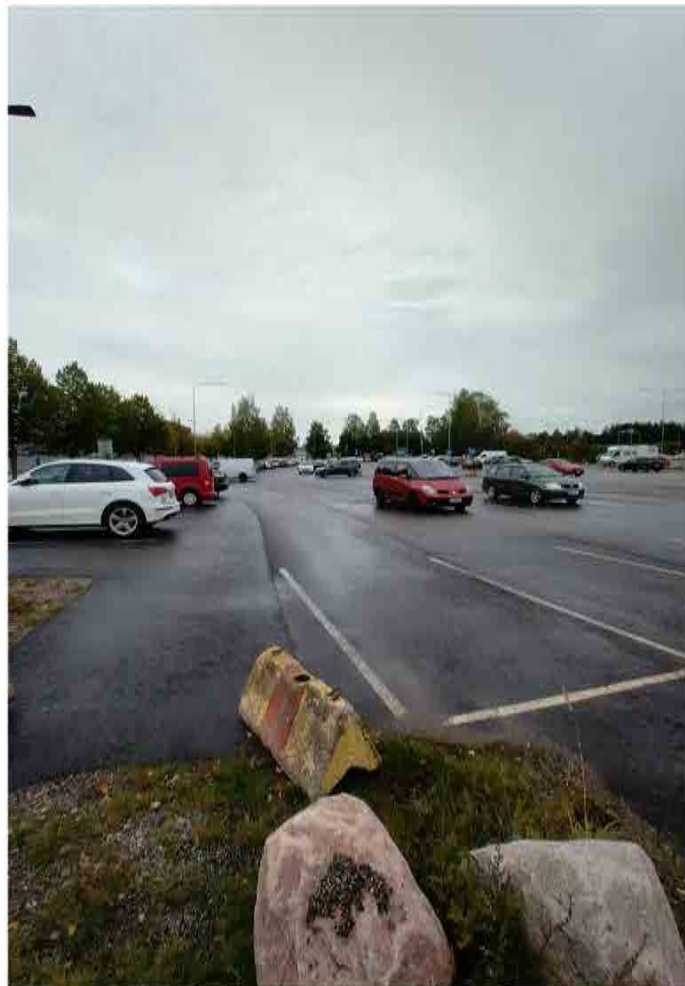
Inventoitu omaisuus yhteensä: 112 110 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 9
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
950 m²

9

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 9
Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Pensaat						
Pensaslaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Vuorimänty	230	1 m	50,00 €	0,65	7 475,00 €	
Pysäköintipaikat						
	lkm		Yks. hinta (€)	Kuntokerroin	Hinta (€)	
Pysäköintiruutu	18		3 360,00 €	0,0	60 480 €	

Inventoitu omaisuus yhteensä: 67 955 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 10
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
915 m²

10

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
 Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 10
 Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
 Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Vaahtera	2	25	378,00 €	0,50	378,00 €	
Pensaat						
Pensaslaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Lehtipensas	50	täyskasv.	40,00 €	0,50	1 000,00 €	
Pysäköintipaikat						
Pysäköintiruutu	lkm		Yks. hinta (€)	Kuntokerroin	Hinta (€)	
Pysäköintiruutu	22		3 360,00 €	0,0	73 920 €	
Muu omaisuus						
	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		210	0,25	3,00 €	157,50 €	
Metalliaita	76		0,80	117,60 €	7 150,08 €	Haahtela
Korkeus n. 2 m						

Inventoitu omaisuus yhteensä: 82 606 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 11

Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
1283 m²

11

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 11
Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m ²	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		1100	0,25	3,00 €	825,00 €	
Valaisinpylväs	1		500,00 €	0,0	500,00 €	siirtokustannus
Opastintaulu, sähkö Korkeus n. 2 m	1		1,00	200,00 €	200,00 €	siirtokustannus
Parkkipaikan puomit ja ohjauslaitteet	1			20 000,00 €	20 000,00 €	siirtokustannus
Sähkökaappi						ei huomioida
Inventoitu omaisuus yhteensä:					21 525 €	

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 12

Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
904 m²

12

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
 Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 12
 Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
 Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Vaahtera	2	15	378,00 €	0,50	378,00 €	
Pihlaja	4	20	279,00 €	0,50	558,00 €	
Tuomi	2	20	391,00 €	0,50	391,00 €	

Pensaat						
Pensaslaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Lehtipensas	80	täyskasv.	40,00 €	0,30	960,00 €	

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		380	0,25	3,00 €	285,00 €	
Sähkökaappi	1					ei huomioida

Inventoitu omaisuus yhteensä: 2 572 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-407-5-117

Palsta 13
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
2048 m²

13

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
 Kiinteistö: 92-407-5-117 Palsta 13
 Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
 Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Luonnonvaraista metsää			0,00 €	0,00	0,00 €	sis. MP

Pensaat						
Pensaslaji	lkm	Koko	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Kääpiökataja	8	30 cm	48,00 €	0,5	192,00 €	

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Nurmikko		350	0,25	3,00 €	262,50 €	
Asfaltti		250	0,05	200,00 €	2 500,00 €	
Kivetys 28 x 28 cm	120		0,10	30,30 €	363,60 €	K-rauta
Muuntamo						ei huomioida

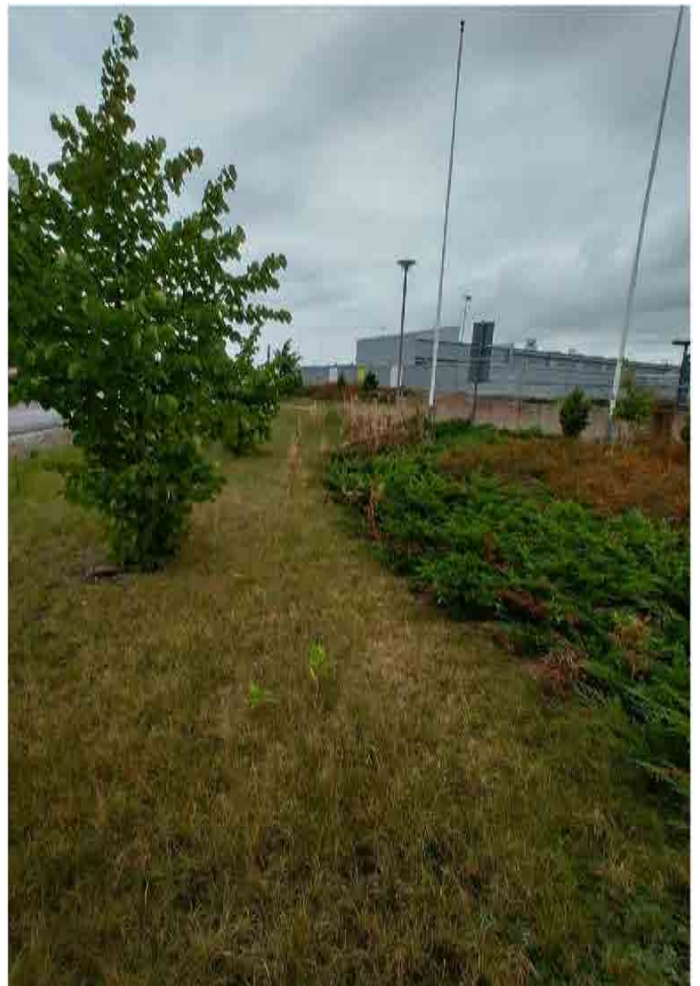
Inventoitu omaisuus yhteensä: 3 318 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Kiinteistö 92-423-4-44

Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
734 m²

92-423-4-44

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
Kiinteistö: 92-423-4-44
Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus

Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Koivu	15	8	174,00 €	0,25	652,50 €	
Mänty	12	7	189,00 €	0,25	567,00 €	

Inventoitu omaisuus yhteensä: 1 220 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Määräala 92-423-4-44-M542

Palsta 1
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
3792 m²

1

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
Määräala: 92-423-4-44-M542 Palsta 1
Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Luonnonvaraista metsää			0,00 €	0,00	0,00 €	sis. MP

Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m ²	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Verkkoaita (2 m)	125		0,15	69,60 €	1 305,00 €	Haahtela
Parakkirakennus						siirrettävissä

Inventoitu omaisuus yhteensä: 1 305 €

* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.



Määräala 92-423-4-44-M542

Palsta 2
Kaduksi muuttuva pinta-ala noin
382 m²

2

Omaisuuksien inventointi ja arviointi

Kaava: Lentoasema ja Tietotie
Määräala: 92-423-4-44-M542 Palsta 2
Katselmuksen suoritti: Emma Paasonen, Jaakko Kaila
Pvm: 02/10/2024

Inventoitu omaisuus Hintataso 9/2024

Puusto						
Puulaji	lkm	Ø (cm)	Yks. hinta (€)	Kerroin*	Hinta (€)	Huom.
Luonnonvaraista metsää			0,00 €	0,00	0,00 €	sis. MP
Muu omaisuus	jm / lkm	Pinta-ala m2	Kuntokerroin	Yks. hinta (€)	Hinta (€)	Huom.
Verkkoaita (2 m)	130		0,15	69,60 €	1 357,20 €	Haahtela

Inventoitu omaisuus yhteensä: 1 357 €

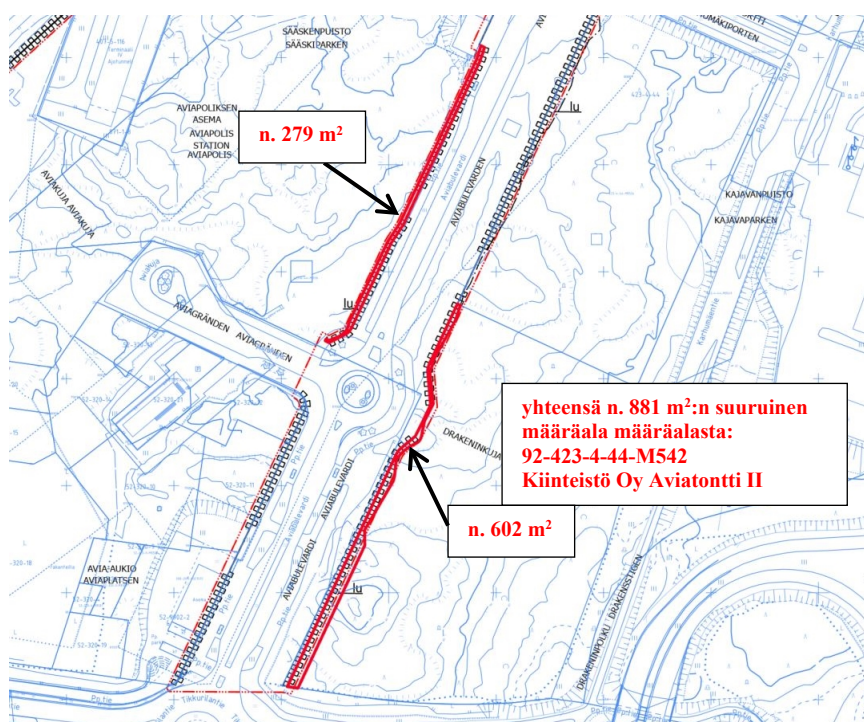
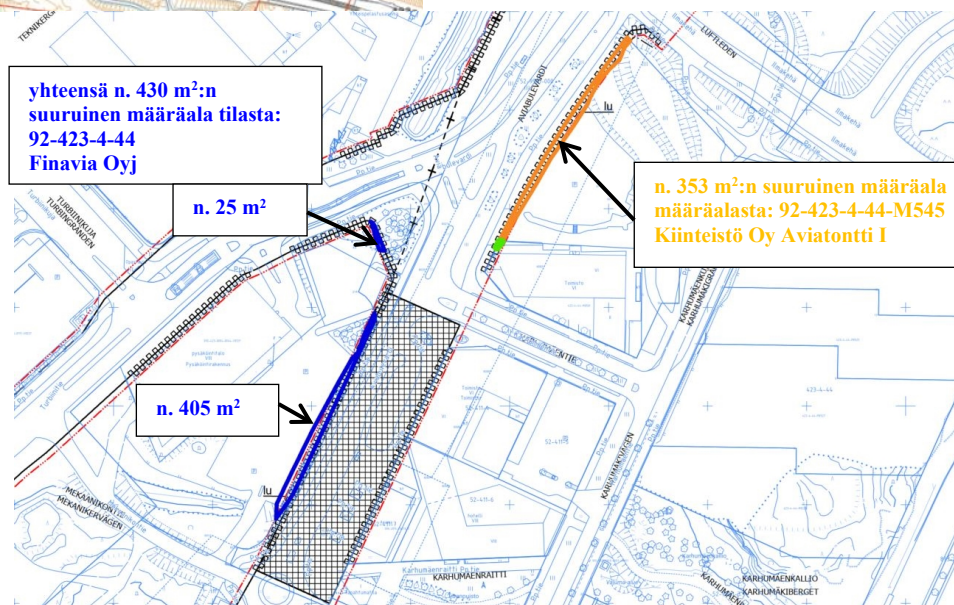
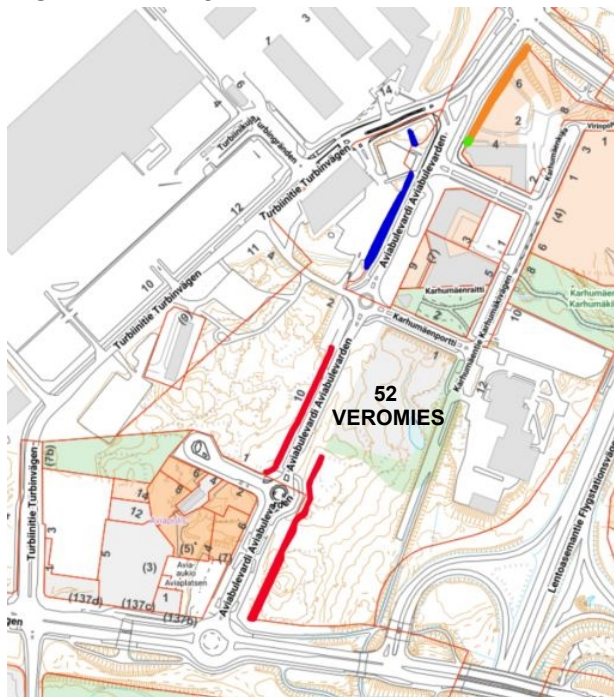
* Kasvupaikka- ja kuntokerroin

sis. PP = sisältyy pysäköintipaikan korvaukseen

sis. MP = sisältyy maapohjan korvaukseen

Kasvillisuuden arviointi perustuu Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset-tietovarantoon.





Kiveysalueet

Viheralueet

Erikoispinnoit

Sähkösyöttöasema

Istutettavat puut

Arvioitu ennallistettava alue

Katualueen raja

Pyörätelineet

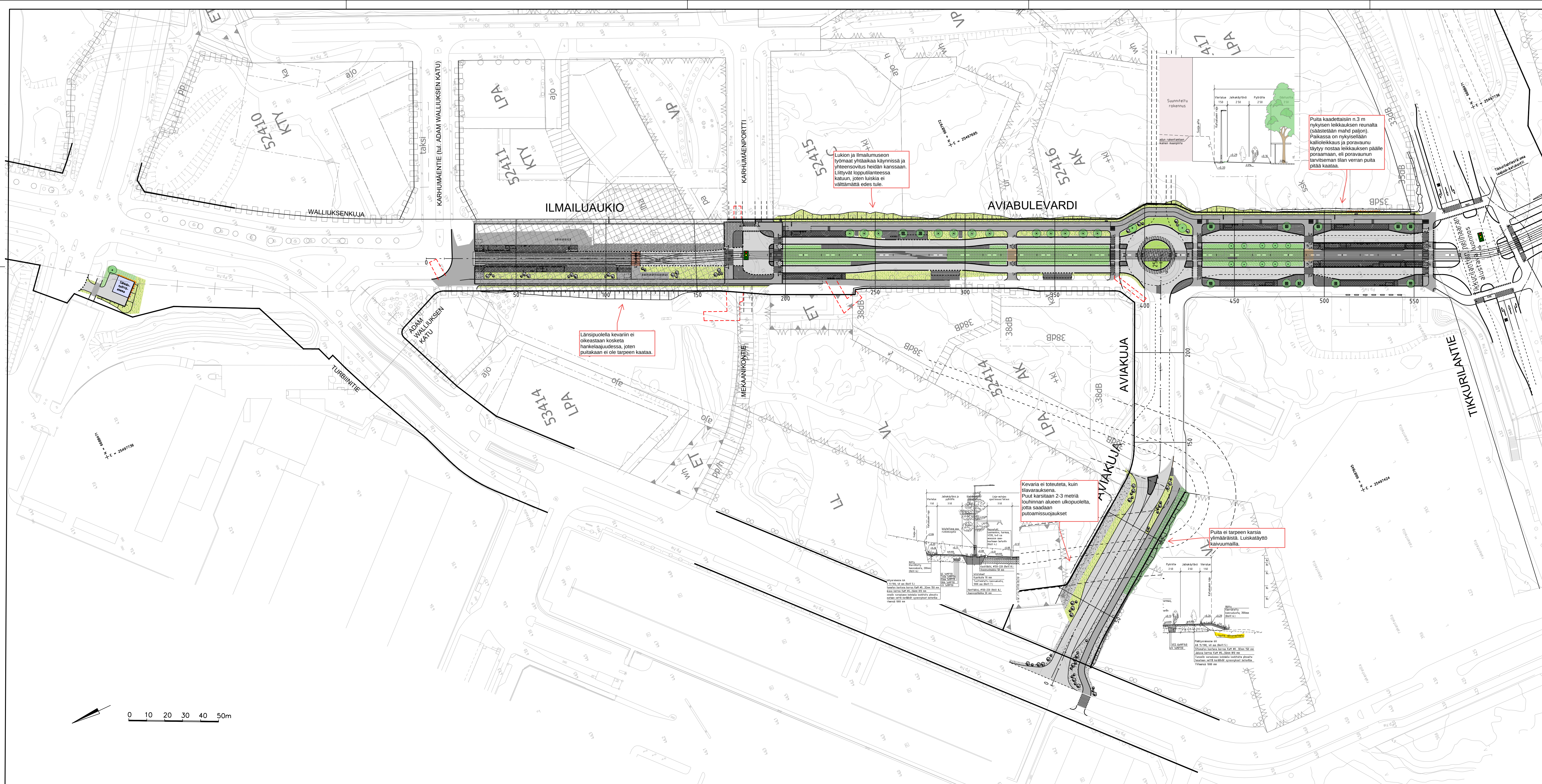
30.9.2025

HANKELAAJUUSKARTTA

ILMAILUUKIO – AVIABULEVARDI
välillä Sähkösyöttöasema – Tikkurilantie

MK: 1:1000

Vantaan ratikka – länsiallianssi





14

Maankäyttösopimus / Asemakaavamuutos nro 002598 Aviakuja / Kiinteistö Oy Aviatontti II / AK

VD/8565/10.00.01.05/2025

AK /AVP/MV

Kaavamuutosalue nro 002598 sijaitsee Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa Aviapoliksen juna-aseman eteläisen sisäänkäynnin pohjoispuolella. Kaavalla tihennetään ja parannetaan Aviapoliksen raitiotien viereistä katuverkkoa ja itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä. Asemakaavamuutokseen liittyen Kiinteistö Oy Aviatontti II ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta, katualueen luovutuksesta kaupungille ja luiska-alueiden käytöstä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa Aviapoliksen juna-aseman eteläisen sisäänkäynnin pohjoispuolella. Kaavalla tihennetään ja parannetaan Aviapoliksen raitiotien viereistä katuverkkoa ja itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä jatkamalla Aviakujaa Turbiinitielle asti. Alueen pinta-ala on n. 0,7 ha.

Asemakaava -alue sijoittuu valtaosaltaan 13.9.2022 allekirjoitetun Vantaan kaupungin ja Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Aviatontti I ja Kiinteistö Oy Aviatontti II:n välisen Yhteistyösopimuksen alueelle.

Asemakaavamuutokseen liittyen Kiinteistö Oy Aviatontti II sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajina ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta, katualueen luovutuksesta kaupungille ja luiska-alueiden käytöstä. Maankäyttösopimukseen kuuluvat A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä.

Asemakaavamuutokseen liittyy myös maankäyttösopimus kaava-alueen toisen maanomistajan Finavia Oyj:n kanssa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Finavia Oyj:n sekä Kiinteistö Oy Aviatontti II:n omistamista kiinteistöistä, jotka on merkitty asemakaavamuutoksessa Aviakujan katualueeksi tai ovat luiska-alueita. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen ([liite A1](#)).

Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Aviakujan katualueen ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki rakentaa Aviakujan Vantaan ratikan allianssin mukaisessa aikataulussa. Tarkempi aikataulu selviää allianssin kehitysvaiheessa.

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Kiinteistö Oy Aviatontti II luovuttaa Vantaan kaupungille noin 1357 m²:n suuruisen määräalan Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-423-4-44-M542. Määräalan asemakaavamerkintä on Aviakujan katualuetta. Määräala on merkitty karttaliitteeseen ([liite B1](#)).

Määräalan kauppahinta on **13 570 euroa**. Määräala on hinnoiteltu 10 €/m².

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002598 on tullut voimaan.

C . Sopimus luiska-alueiden käytöstä ja työmaa-alueista



Aviakujan katualueen ulkopuolelle sijoittuvia luiska-alueita ovat Lentokentän ja Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva n. 358 m²:n suuruinen kolmessa palstassa oleva määräala kiinteistöstä 92-423-4-44-M542. Luiska-alueiden asemakaavamerkintä on Lentokenttäaluetta LL. Luiska-alueet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite C1](#)).

Luiska-alueiden sopimuksessa sovitaan toimintatavoista ja luvista, jotta katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Kiinteistö Oy Aviatontti II ja kaupunki neuvottelevat ja sopivat katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen.

Kiinteistö Oy Aviatontti II mm. myöntää kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät tilapäiset tai pysyvät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat, ulkovalaisimet sekä aitojen sijoittamisen katualueen louhinnasta aiheutuvien jyrkänteiden päälle.

Kiinteistö Oy Aviatontti II antaa sopimuksella luvan sopimuksen mukaisten rakennustöiden vaatimien työtilojen käyttöön. Esim. Kallioleikkausten yläpuolisilla alueilla tarvittavat puunkaadot ja pintamaan poistot.

Kiinteistö Oy Aviatontti II valtuuttaa sopimuksella Kaupunkia hakemaan sopimusalueiden toimenpiteiden toteuttamiselle välttämättömät luvat esim. maisematyöluvat.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 27 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Aviatontti II:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002598 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan, sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Liitteet: - Liite A1: kartta sopimusalueesta
 - Liite B1: kartta luovutettavasta kiinteistöstä
 - Liite C1: kartta luiska-alueista

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 0407337447, ([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

xxxx.2024 päivätty asemakaavan muutos nro 002598, Aviakuja (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [pääöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [pääötönumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa Aviapoliksen juna-aseman eteläisen sisäänkäynnin pohjoispuolella. Kaavalla tihennetään ja parannetaan Aviapoliksen raitiotien viereistä katuverkkoa ja itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä jatkamalla Aviakujaa Turbiinitielle asti.

Alueeseen kuuluu Aviakujan katualue, kaistale metsäistä kallioaluetta ja osa ulkovarastointi-/pysäköintikäytössä olevaa aluetta. Alue rajautuu idässä Aviabulevardiin, lännessä Turbiinitiehen, pohjoisessa metsään ja kehäradan huoltotunnelin rakennusta ympäröivään alueeseen, sekä etelässä metsään, Kehäradan huoltokuilun piha-alueeseen ja ulkovarastointi-/pysäköintikäytössä olevaan alueeseen. Alueen pinta-ala on n. 0,7 ha.

Suunnitelman pohjana on Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnos (052400), joka esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 9.5.2023. Aviakujan katualue oli alun perin osa kaavaa 002564, Asuinkortteli Aviakujan pohjoispuolelle, jonka OAS:issa se oli alun perin mukana ja josta se erotettiin omaksi kaavakseen OAS:in jälkeen.

Asemakaavaan liittyen Kiinteistö Oy Aviatontti II sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta, katualueen luovutuksesta kaupungille ja luiska-alueiden käytöstä. Asemakaavaan liittyy myös maankäyttösopimus kaava-alueen toisen maanomistajan Finavia Oyj:n kanssa.

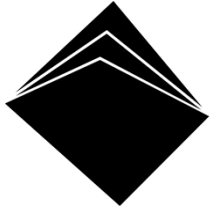
Asemakaava -alue sijoittuu valtaosaltaan 13.9.2022 allekirjoitetun Vantaan kaupungin ja Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Aviatontti I ja Kiinteistö Oy Aviatontti II:n välisen Yhteistyösopimuksen alueelle.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Kiinteistö Oy Aviatontti II (Y-tunnus: 2852090-5)



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

PL 50, 015301 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

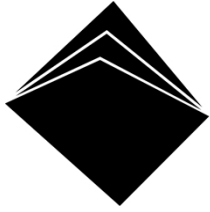
- 2.1 Sopimusalue koostuu Asemakaavan alueella Yhtiön sekä Finavia Oy:n omistamista kiinteistöistä, jotka on merkitty Asemakaavassa Aviakujan katualueeksi tai ovat luiska-alueita. (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Aviakujan katualueen ja vesihuollon rakentamista.
- 3.2 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä.
- Kaupunki rakentaa Aviakujan Vantaan ratikan allianssin mukaisessa aikataulussa. Tarkempi aikataulu selviää allianssin kehitysvaiheessa.
- 3.3 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.
- 3.4 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella tarpeettomaksi jäävien katurakenteiden purkamista, Kaupunki suorittaa purkutyöt kustannuksellaan.

4. Sopimuksen voimaantulo

- 4.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 4.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.
- 4.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.



- 4.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

5. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 5.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.
- 5.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 5.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 6.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

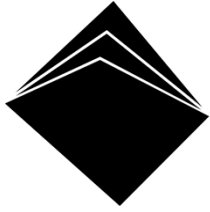
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kaupan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 7.11.2025

[asian VD-numero]

Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltei osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksetekoelein] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspmv numeraalein] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

Kiinteistö Oy Aviatontti II (Y-tunnus: 2852090-5)

PL 50,
015301 Vantaa
(jäljempänä "Luovuttaja")

Ostaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Kaupan kohde

Noin 1 357 m²:n suuruinen kaksipalstainen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-423-4-44-M542.

(jäljempänä "Määräala").

Määräalan asemakaavamerkintä on Aviakujan katualuetta.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **13 570 euroa**. Määräala on hinnoiteltu 10€/m². Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 7.11.2025**[asian VD-numero]**

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoittamishetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräala luovutetaan Kaupungille kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

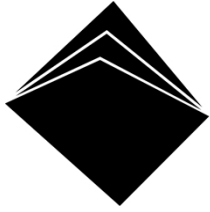
- 8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.
- 9.2 Luovuttaja ei vastaa mahdollisista ympäristövahinkoihin liittyvistä kustannuksista missään tilanteessa miltään osin.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.



Vantaa

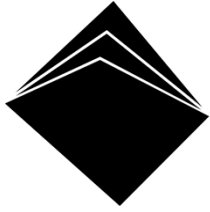
MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 7.11.2025

[asian VD-numero]

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 7.11.2025

[asian VD-numero]

C. SOPIMUS LUISKA-ALUEIDEN KÄYTÖSTÄ

Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

Kiinteistö Oy Aviatontti II (Y-tunnus: 2852090-5)

PL 50,

015301 Vantaa

(jäljempänä "Yhtiö")

Aviakujan katualueen ulkopuolelle sijoittuu luiska-alueita seuraaville alueille:

Noin 358 m²:n suuruinen kolmessa palstassa oleva määräala Vantaan kaupungin Lentokentän ja Veromiehen kaupunginosissa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-423-4-44-M542. (jäljempänä yhdessä "Luiska-alueet").

Luiska-alueiden asemakaavamerkintä on Lentokenttäaluetta LL.

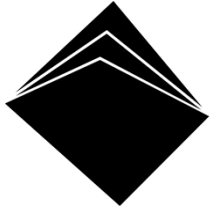
Luiska-alueet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

1. Sopimuksen ehdot

Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa. Selvytyksen vuoksi todetaan, että yhteensovittaminen koskee vain ratikkakadun rakentamisen aikana valmistuvien kiinteistöjen viimeistelyitä.

Yhtiön on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Rakentaminen tulee sovitaa katusuunnitelmien mukaiseen kadun korkeusasemaan. Jos katua ei ole vielä rakennettu katusuunnitelman mukaiseksi, rakennuksien ja pihajen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida suunnitelman mukaiset korkeusasemat.

- 1.1 Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kanssa
- 1.2 Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa. Katualueella sijoittuvien rakenteiden osalta tulee huomioida kadun alla olevat rakenteet sekä ennallistaa ne sekä katurakenne rakenteiden omistajan hyväksymällä tavalla. Tämä koskee myös tontin rakenteita, joiden rakentamisen tarvitsema työalue tulee ulottumaan katualueen puolelle. Tarkemmat ehdot



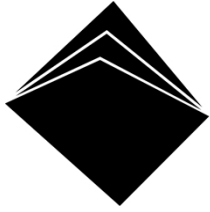
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräälojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 7.11.2025

[asian VD-numero]

määritetään Yhtiölle tulevassa erillisessä sijoitus- ja/tai kaivuutyöluvassa.

- 1.3 Yhtiön tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.
- 1.4 Yhtiö myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät tilapäiset tai pysyvät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat, ulkovalaisimet sekä aitojen sijoittamisen katualueen louhinnasta aiheutuvien jyrkänteiden päälle. Kaupunki käyttää sopimusalueelle ulottuvissa penger- ja katurakenteissa tiivistämiskelpoisia, routimattomia materiaaleja, joidenka raekoko on enintään 150 mm. Kallioleikkausluiskissa sopimusalueille voidaan jättää irti louhittua kiviainesta tai louhetta. Luiskat verhoillaan tarkoitukseen sopivilla materiaaleilla.
Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Yhtiö vastaa omalla kustannuksellaan tällä sopimuksella sijoitettujen luiskien mahdollisesta korvaamisesta rakenteellisella ratkaisulla, esim. tukimuureilla. Mahdollisen korvaavan rakenteen suunnittelussa on huomioitava mm. maanpaine, liikennekuormat kadulla, rakenteen perustaminen, lumitilat sekä suojaetäisyydet kiinteään esteeseen. Korvaavan rakenteen suunnittelussa ja toteutuksessa on toimittava tämän sopimuksen soveltuvien ehtojen mukaisesti. Korvaavan rakenteen suunnitelmat on esitettävä Kaupungille ennen niiden toteuttamiseen ryhtymistä. Em. rakenteet jäävät tontin omistukseen ja kunnossapitoon.
- 1.5 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.
- 1.6 Yhtiö antaa tällä sopimuksella luvan sopimuksen mukaisten rakennustöiden vaatimien työtilojen käyttöön. Esim. Kallioleikkausten yläpuolisilla alueilla tarvittavat puunkaadot ja pintamaan poistot.
- 1.7 Tällä sopimuksella Yhtiö valtuuttaa Kaupunkia hakemaan sopimusalueiden toimenpiteiden toteuttamiselle välttämättömät luvat esim. maisematyöluvat.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 7.11.2025

[asian VD-numero]

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

VANTAAN KAUPUNKI

Kiinteistö Oy Aviatontti II

[lakimiehen nimi]

lakimies

[Yhtiön allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1

Sopimusalue

Liite B1

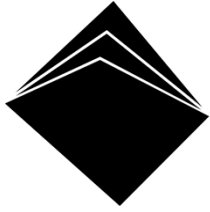
Kartta luovutettavasta kiinteistöstä

Liite C1

Kartta luiska-alueista

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [Yhtiön allekirjoittajan nimi] [Yhtiön nimi] puolesta ja [toteuttajan allekirjoittajan nimi] [toteuttajan nimi] puolesta ovat allekirjoittaneet esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 7.11.2025

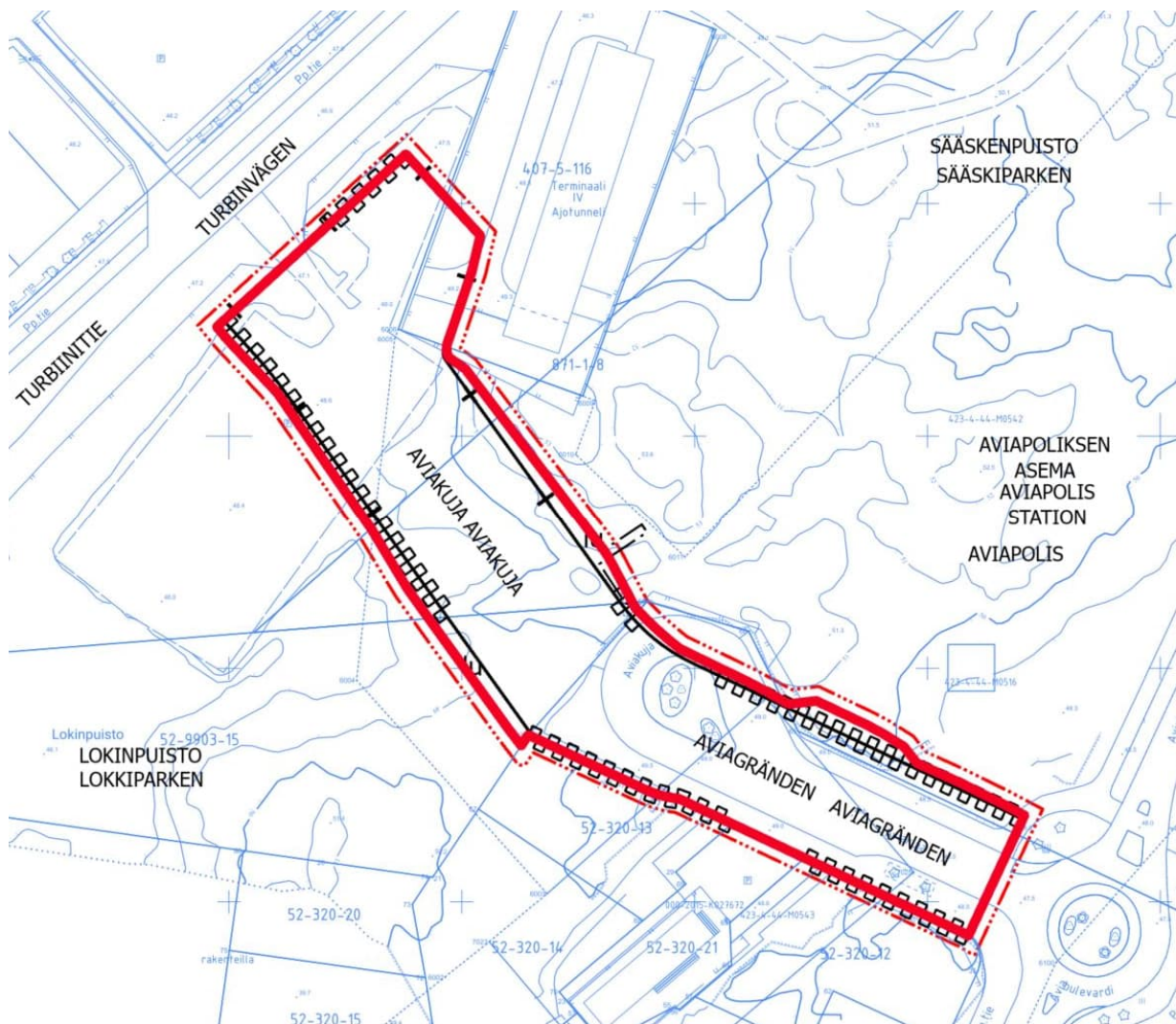
[asian VD-numero]

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

KOHTEEN SIJAINTI

MAANKÄYTTÖSOPIMUS /
KIINTEISTÖ OY AVIATONTTI IISOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002598



KOHTEEN SIJAINTI



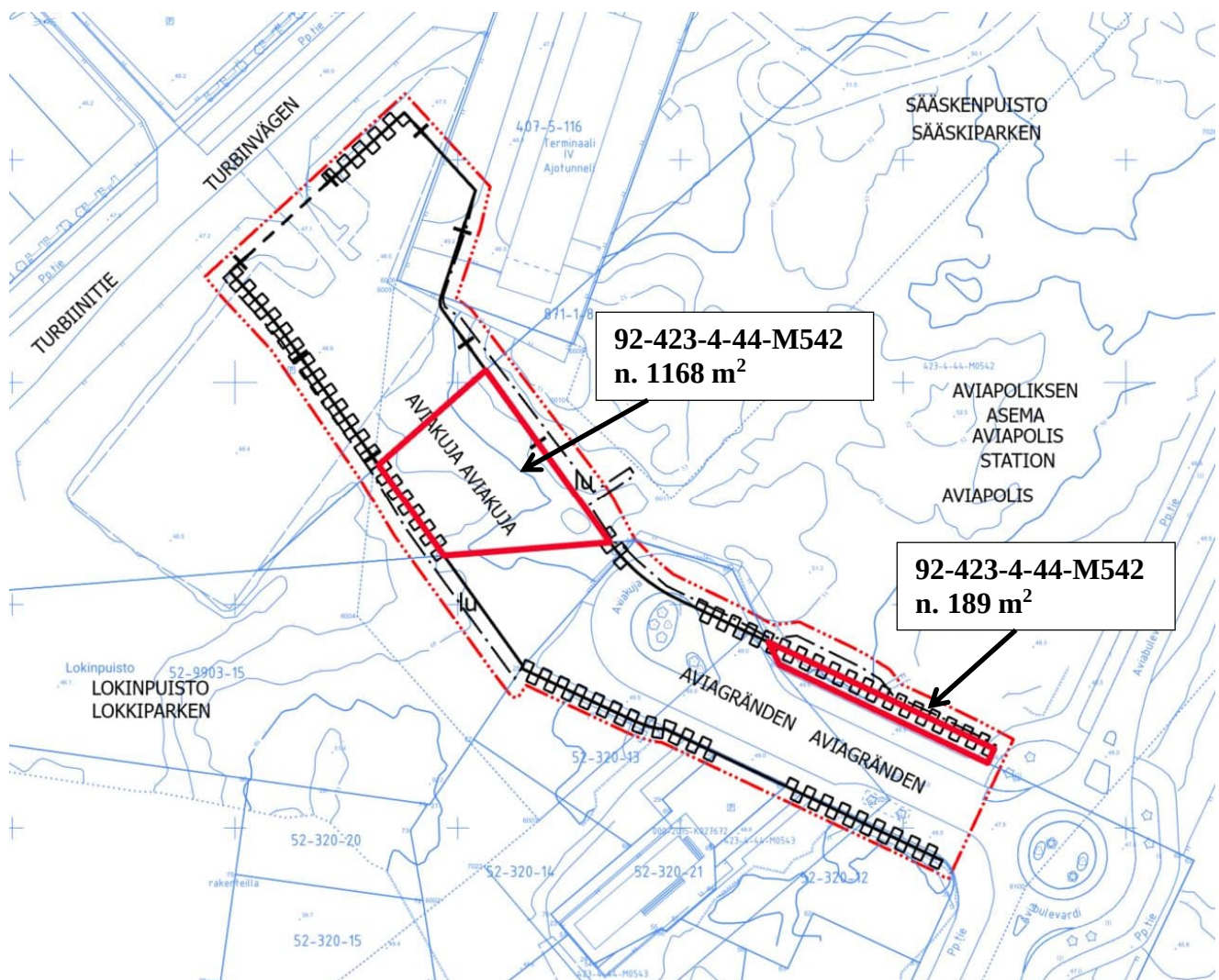
Asemakaavan muutos nro 002598

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA
(katua) / Kiinteistö Oy Aviatontti II

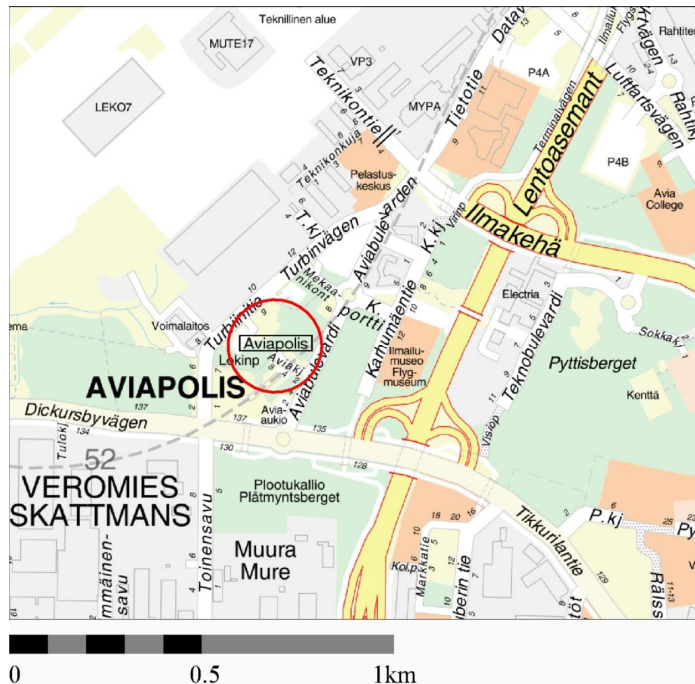
Kaupunginosat: VEROMIES (52)
LENTOKENTTÄ (53)

Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

n. 1357 m²:n suuruinen määräala
määräalasta: 92-423-4-44-M542



KOHTTEEN SIJAINTI



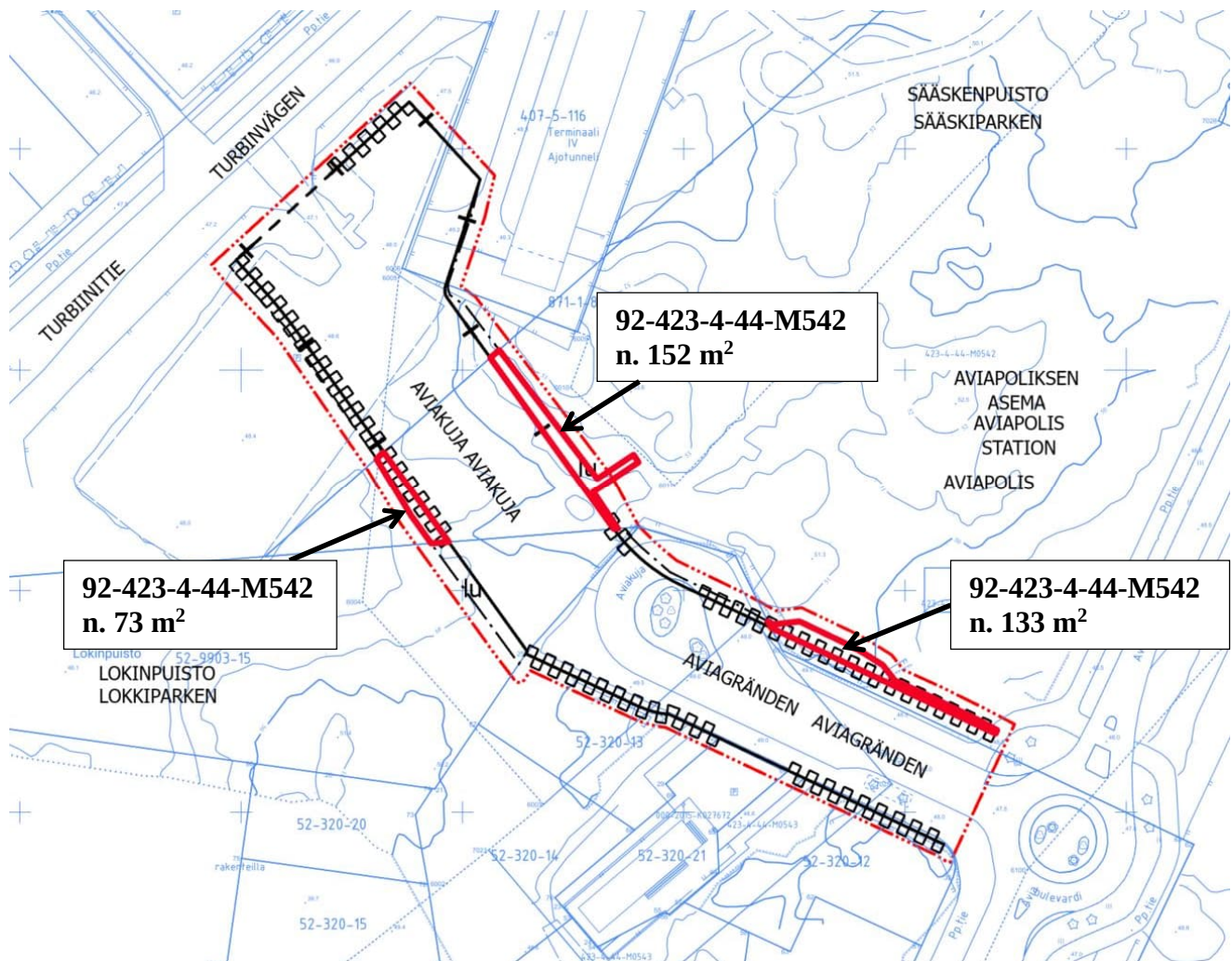
Asemakaavan muutos nro 002598

SOPIMUS
LUISKA-ALUEIDEN KÄYTÖSTÄ
/ Kiinteistö Oy Aviatontti II

Kaupunginosat: VEROMIES (52)
LENTOKENTTÄ (53)

Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

n. 358 m²:n suuruinen määräala
määräalasta: 92-423-4-44-M542





15

Maankäyttösopimus / Asemakaavamuutos nro 002598 Aviakuja / Finavia Oyj /AK

VD/8563/10.00.01.05/2025

AK /AVP/MV

Kaavamuutosalue nro 002598 sijaitsee Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa Aviapoliksen juna-aseman eteläisen sisäänkäynnin pohjoispuolella. Kaavalla tihennetään ja parannetaan Aviapoliksen raitiotien viereistä katuverkkoa ja itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä. Asemakaavamuutokseen liittyen Finavia Oyj ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta, katualueen luovutuksesta kaupungille ja luiska-alueiden käytöstä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa Aviapoliksen juna-aseman eteläisen sisäänkäynnin pohjoispuolella. Kaavalla tihennetään ja parannetaan Aviapoliksen raitiotien viereistä katuverkkoa ja itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä jatkamalla Aviakujaa Turbiinitielle asti. Alueen pinta-ala on n. 0,7 ha.

Asemakaava -alue sijoittuu valtaosaltaan 13.9.2022 allekirjoitetun Vantaan kaupungin ja Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Aviatontti I ja Kiinteistö Oy Aviatontti II:n välisen Yhteistyösopimuksen alueelle.

Asemakaavamuutokseen liittyen Finavia Oyj sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajina ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta, katualueen luovutuksesta kaupungille ja luiska-alueiden käytöstä. Maankäyttösopimukseen kuuluvat A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä.

Asemakaavamuutokseen liittyy myös maankäyttösopimus kaava-alueen toisen maanomistajan Kiinteistö Oy Aviatontti II:n kanssa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Finavia Oyj:n sekä Kiinteistö Oy Aviatontti II:n omistamista kiinteistöistä, jotka on merkitty asemakaavamuutoksessa Aviakujan katualueeksi tai ovat luiska-alueita. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).

Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Aviakujan katualueen ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki rakentaa Aviakujan Vantaan ratikan allianssin mukaisessa aikataulussa. Tarkempi aikataulu selviää allianssin kehitysvaiheessa.

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Finavia Oyj luovuttaa Vantaan kaupungille noin 2 133 m²:n suuruisen määräalan Lentokentän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-5-117. Määräalan asemakaavamerkintä on Aviakujan katualuetta. Määräala on merkitty karttaliitteeseen (liite B1).

Määräalan kauppahinta on **21 330 euroa**. Määräala on hinnoiteltu 10 €/m².

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002598 on tullut voimaan.

C . Sopimus luiska-alueiden käytöstä ja työmaa-alueista



Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 0407337447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

xxxx.2024 päivätty asemakaavan muutos nro 002598, Aviakuja (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [pääöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [pääötönumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa Aviapoliksen juna-aseman eteläisen sisäänkäynnin pohjoispuolella. Kaavalla tihennetään ja parannetaan Aviapoliksen raitiotien viereistä katuverkkoa ja itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä jatkamalla Aviakujaa Turbiinitielle asti.

Alueeseen kuuluu Aviakujan katualue, kaistale metsäistä kallioaluetta ja osa ulkovarastointi-/pysäköintikäytössä olevaa aluetta. Alue rajautuu idässä Aviabulevardiin, lännessä Turbiinitiehen, pohjoisessa metsään ja kehäradan huoltotunnelin rakennusta ympäröivään alueeseen, sekä etelässä metsään, Kehäradan huoltokuilun piha-alueeseen ja ulkovarastointi-/pysäköintikäytössä olevaan alueeseen. Alueen pinta-ala on n. 0,7 ha.

Suunnitelman pohjana on Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnos (052400), joka esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 9.5.2023. Aviakujan katualue oli alun perin osa kaavaa 002564, Asuinkortteli Aviakujan pohjoispuolelle, jonka OAS:issa se oli alun perin mukana ja josta se erotettiin omaksi kaavakseen OAS:in jälkeen.

Asemakaava -alue sijoittuu valtaosaltaan 13.9.2022 allekirjoitetun Vantaan kaupungin ja Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Aviatontti I ja Kiinteistö Oy Aviatontti II:n välisen Yhteistyösopimuksen alueelle.

Asemakaavaan liittyen Finavia Oyj sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajina ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta, katualueen luovutuksesta kaupungille ja luiska-alueiden käytöstä. Asemakaavaan liittyy myös maankäyttösopimus kaava-alueen toisen maanomistajan Kiinteistö Oy Aviatontti II:n kanssa.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Finavia Oyj (Y-tunnus: 2302570-2)

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025**[asian VD-numero]**

PL 50
015301 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

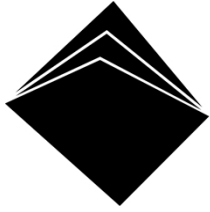
- 2.1 Sopimusalue koostuu Asemakaavan alueella Yhtiön sekä Kiinteistö Oy Aviatontti II:n omistamista kiinteistöistä, jotka on merkitty Asemakaavassa Aviakujan katualueeksi tai ovat luiska-alueita. (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Aviakujan katualueen ja vesihuollon rakentamista.
- 3.2 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä.
- Kaupunki rakentaa Aviakujan Vantaan ratikan allianssin mukaisessa aikataulussa. Tarkempi aikataulu selviää allianssin kehitysvaiheessa.
- 3.3 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.
- 3.4 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella tarpeettomaksi jäävien katurakenteiden purkamista, Kaupunki suorittaa purkutyöt kustannuksellaan.

4. Sopimuksen voimaantulo

- 4.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 4.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.
- 4.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.



4.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

5. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

5.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

5.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.

5.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

6.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kaupan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltyään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia,

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025**[asian VD-numero]**

joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeralein] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä **Finavia Oyj** (Y-tunnus: 2302570-2)
PL 50
015301 Vantaa
(jäljempänä "Luovuttaja")

Ostaja **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Kaupan kohde Noin 2 133 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lentokentän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-407-5-117

(jäljempänä yhdessä "Määräala").

Määräalan asemakaavamerkintä on Aviakujan katualuetta.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **21 330 euroa**. Määräala on hinnoiteltu 10€/m². Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoittamishetkellä, kuitenkin pois lukien hallintaoikeus Destia Oy:n hallussa maanvuokrasopimuksen perusteella olevan vuokra-alueen osalta. Em. vuokra-alueen hallinta siirtyy kaupungille kohdassa 5.2 yksilöidyn maanvuokrasopimuksen päättyttyä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallinto-oikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallinto-oikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräala luovutetaan Kaupungille kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.
- 5.2 Määräalaan kohdistuu Destia Oy:n maanvuokrasopimus, jonka irtisanomisaika on 6 kuukautta. Destia Oy:n maanvuokra-alue sijoittuu suurimmalta osaltaan Finavia Oy:n omistukseen jäävälle maa-alueelle, ja Osapuolet sopivat, että maanvuokrasopimuksen vuokratuotto kuuluu myyjälle koko maanvuokrasopimuksen voimassaoloajan, kuitenkin vähintään maanvuokrasopimuksen sopimuksenmukaisen irtisanomisajan. Luovuttajan tulee irtisanoa ed. mainittu maanvuokrasopimus välittömästi tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

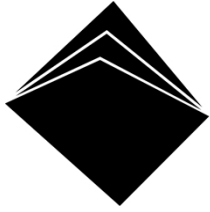
- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

- 8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.
- 9.2 Luovuttaja ei vastaa mahdollisista ympäristövahinkoihin liittyvistä kustannuksista missään tilanteessa milloin osin.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025

[asian VD-numero]

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]

C. SOPIMUS LUISKA-ALUEIDEN KÄYTÖSTÄ JA TYÖMAA-ALUEISTA

Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

Finavia Oyj (Y-tunnus: 2302570-2)

PL 50

015301 Vantaa

(jäljempänä "Yhtiö")

Aviakujan katualueen ulkopuolelle sijoittuu luiska-alueita seuraaville alueille:

Noin 143 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lentokentän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-407-5-117 (jäljempänä yhdessä "Luiska-alueet").

Luiska-alueiden asemakaavamerkintä on Lentokenttäaluetta LL.

Luiska-alueet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite C1](#)).

1. Sopimuksen ehdot

Alueen viimeistelytöiden toteutuksen tarkoituksena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa. Selvyiden vuoksi todetaan, että yhteensovittaminen koskee vain ratikkakadun rakentamisen aikana valmistuvien kiinteistöjen viimeistelyitä.

Yhtiön on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Rakentaminen tulee sovittaa katusuunnitelmien mukaiseen kadun korkeusasemaan. Jos katu ei ole vielä rakennettu katusuunnitelman mukaiseksi, rakennuksien ja piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida suunnitelman mukaiset korkeusasemat.

- 1.1 Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kanssa.
- 1.2 Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa. Katualueella sijoittuvien rakenteiden osalta tulee huomioida kadun alla olevat rakenteet sekä ennallistaa ne sekä katurakenne rakenteiden omistajan hyväksymällä tavalla. Tämä koskee myös tontin rakenteita, joiden rakentamisen tarvitsema työalue tulee ulottumaan katualueen puolelle. Tarkemmat ehdot määritetään Hakijalle tulevassa erillisessä sijoitus- ja/tai kaivuutyöluvasssa.

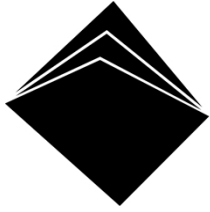
- 1.3 Yhtiön tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.
- 1.4 Yhtiö myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät tilapäiset tai pysyvät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat, ulkovalaisimet sekä aitojen sijoittamisen katualueen louhinnasta aiheutuvien jyrkänteiden päälle. Kaupunki käyttää sopimusalueelle ulottuvissa penger- ja katurakenteissa tiivistämiskelpoisia, routimattomia materiaaleja, joidenka raekoko on enintään 150 mm. Kallioleikkausluiskissa sopimusalueille voidaan jättää irti louhittua kiviainesta tai louhetta. Luiskat verhoillaan tarkoitukseen sopivilla materiaaleilla.
- Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Yhtiö vastaa omalla kustannuksellaan tällä sopimuksella sijoitettujen luiskien mahdollisesta korvaamisesta rakenteellisella ratkaisulla, esim. tukimuureilla. Mahdollisen korvaavan rakenteen suunnittelussa on huomioitava mm. maanpaine, liikennekuormat kadulla, rakenteen perustaminen, lumitilat sekä suojaetäisyydet kiinteään esteeseen. Korvaavan rakenteen suunnittelussa ja toteutuksessa on toimittava tämän sopimuksen soveltuvien ehtojen mukaisesti. Korvaavan rakenteen suunnitelmat on esitettävä Kaupungille ennen niiden toteuttamiseen ryhtymistä. Em. rakenteet jäävät tontin omistukseen ja kunnossapitoon.
- 1.5 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.
- 1.6 Yhtiö antaa tällä sopimuksella luvan sopimuksen mukaisten rakennustöiden vaatimien työtilojen käyttöön. Esim. Kallioleikkausten yläpuolisilla alueilla tarvittavat puunkaadot ja pintamaan poistot.
- 1.7 Tällä sopimuksella Yhtiö valtuuttaa Kaupunkia hakemaan sopimusalueiden toimenpiteiden toteuttamiselle välttämättömät luvat esim. maisematyöluvut.

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [sopimuspvm numeralein]

VANTAAN KAUPUNKI

Finavia Oyj



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025

[asian VD-numero]

[lakimiehen nimi]

lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1

Sopimusalue

Liite B1

Kartta luovutettavasta kiinteistöstä

Liite C1

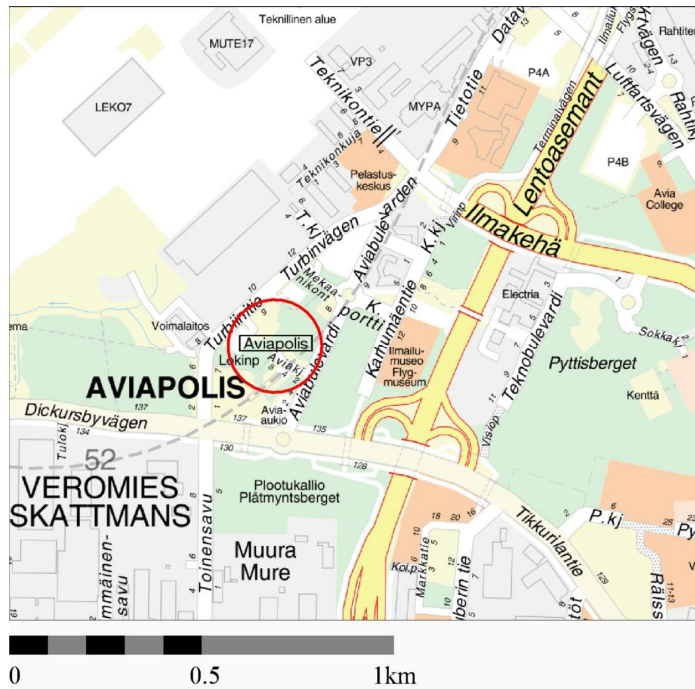
Kartta luiska-alueista

KAUPANVAHVISTUS

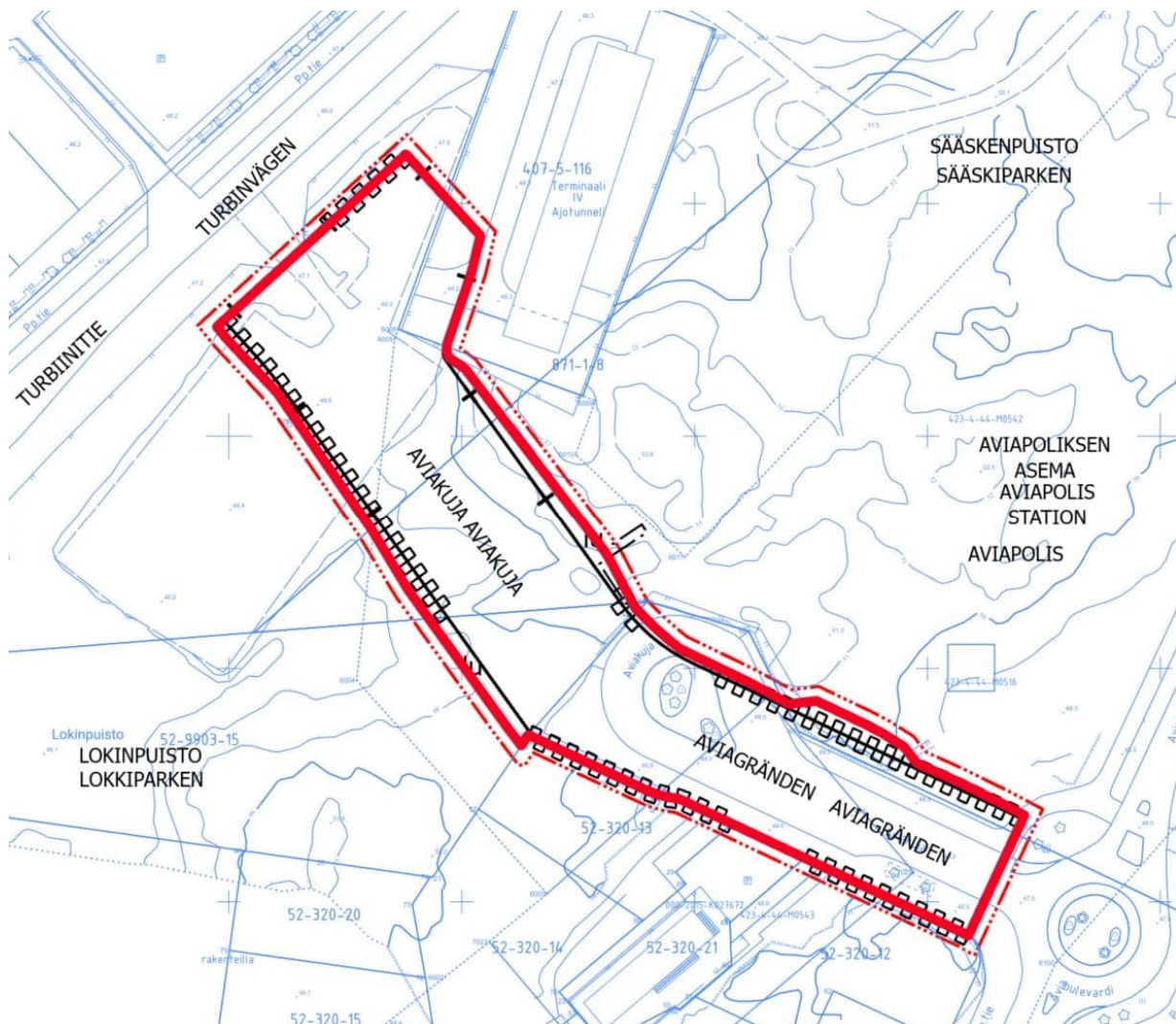
Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] [hakijan nimi] puolesta ja [toteuttajan allekirjoittajan nimi] [toteuttajan nimi] puolesta ovat allekirjoittaneet esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [sopimuspvm numeralein]

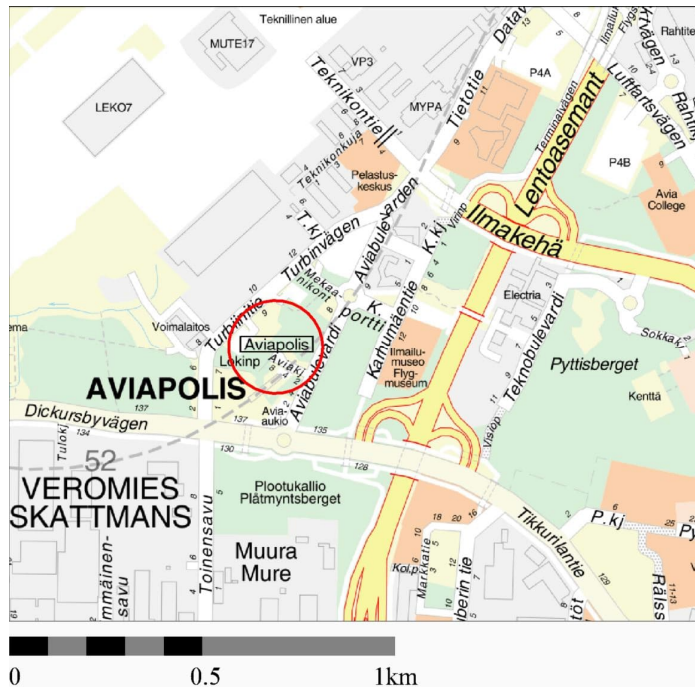
KOHTEN SIJAINTI

MAANKÄYTÖSOPIMUS / FINAVIA
OYJSOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002598



KOHTTEEN SIJAINTI



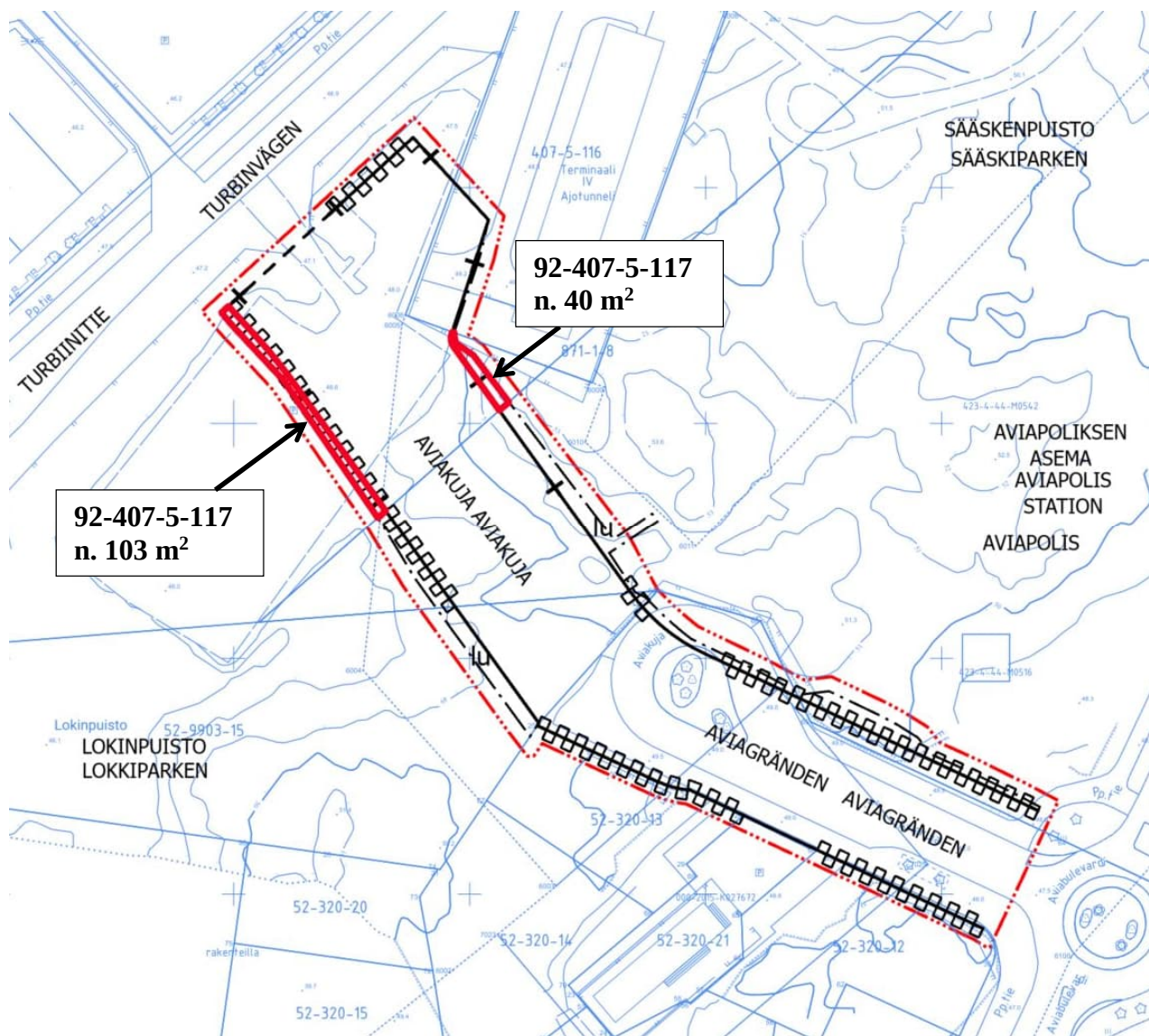
Asemakaavan muutos nro 002598

SOPIMUS
LUISKA-ALUEIDEN KÄYTÖSTÄ /
Finavia Oyj

Kaupunginosa: LENTOKENTTÄ (53)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 143 m²:n suuruisen määräala
tilasta: 92-407-5-117





VD/8542/10.00.01.05/2025

AK/AVP

Sopimusalue muodostuu n. 10,75 ha suuruisesta Sanoma Oyj:n, Sponda Oy:n ja Vantaan kaupungin omistamasta asemakaavoittamattomasta alueesta Vantaanlaakson aseman koillispuolella Martinlaakson kaupunginosassa. Yhteistyösopimuksella sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, sopimusalueen kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, asemakaavojen kaavoituksen käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista.

Sopimusalue sijaitsee aivan Kehä III:n tuntumassa, lentokentän ja Vuosaaren sataman yhteyksien äärellä. Alue täydentää Petikon, Vehkalan, Vantaanlaakson ja Piispankylän yritysverkostoa. Sopimusalue on asemakaavoittamatonta aluetta, joka on Vantaan yleiskaavan 2020 mukaista monipuolista työpaikka-aluetta TP. Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille.

Sopimusalueen muodostavat Martinlaakson kaupunginosassa Sanoma Oyj:n omistaman tilan 92-412-1-39 noin 39 639 m²:n suuruinen palsta, Sponda Oy:n hallinnoiman yhtiön Kiinteistö Oy Isontammentie 4:n omistama n. 53 625 m²:n (KTJ 49 281 m²) suuruinen tila Övre Månsas 92-412-1-37 ja Vantaan kaupungin omistama n. 14 275 m²:n suuruinen palsta tilasta Vastamäki 92-412-5-57. Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä 10,75 ha. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Sanoma Oyj, Sponda Oy ja Varte Oy ovat käyneet neuvotteluita alueen kehittämistä, siten että Varte Oy olisi alueen kehittäjä ja tuleva rakentaja.

Yhteistyösopimuksella kaupungin, Sanoma Oyj:n, Sponda Oy:n ja Varte Oy:n välillä sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen kaavoituksen käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista.

Osapuolten tavoitteena on kehittää ja asemakaavoittaa sopimusalueelle vähintään 40.000 k-m² suuruinen työpaikka-alue, joka tarjoaa yrityksille ainutlaatuisen yhdistelmän sijaintia, joustavuutta, näkyvyyttä ja kestävä kehitystä. Se on suunniteltu tukemaan monipuolista liiketoimintaa ja luomaan ympäristön, jossa yritykset voivat kasvaa, kehittyä ja menestyä.

Sopimusalueen tulevan asemakaavan toivotaan mahdollistavan kevyen teollisuuden, tukkukaupan ja logistiikan sekä näitä palvelevien toimintojen, kuten showroom-, korjaamo ja toimistotilojen sekä vähäisessä määrin myymälätilojen sijoittamisen alueelle. Logistiikkarakentamisen osuus saa olla korkeintaan 1/3 Sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudesta.



Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus yhteistyösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Yhtiöt ja kehittäjä ovat valmiita avustamaan ja hankkimaan tarvittavat resurssit kaavoitusta varten ja yhtiöt ja kehittäjä sitoutuvat teettämään tai hankkimaan kaavan laatimiseen vaadittavat selvitykset ja kaavan laatimisen yhteydessä esiin tulleet tarpeelliset selvitykset, kuten ympäristö- ja liikennevaikutukset, vihertehokkuuslaskelma, hulevesiselvitys ja hiilineutraaliusselvitys.

Yhtiöiden ja kaupungin tulee hakea asemakaavaa sopimusalueelle viimeistään 1.4.2026 mennessä, jotta Kaupunki voi ottaa alueen kaavoitettavaksi vuoden 2026 aikana. Alustavan aikataulun mukaan (OAS) on mahdollista asettaa vireille sopimusalueelle vuonna 2026. Arkeologiset, rakennushistorialliset, luonto- ja maisemaselvitykset tulee tehdä kesällä 2026, jotta sopimusalueen asemakaava on mahdollista viedä nähtäville ja hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2027 aikana.

Laadittavaan asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus

Ennen laadittavan asemakaavan voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kaava-alueita koskevat yksityiskohtaiset maankäyttösopimukset, jossa osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

Yhtiöt sitoutuvat tulevaan asemakaavaan liittyvän maankäyttösopimuksen yhteydessä suorittamaan kaupungille maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen maankäyttökorvauksen.

Maankäyttösopimuksessa määriteltävällä MRL:n 91 a §:n mukaisella yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (maankäyttökorvaus) kaupunki toteuttaa sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen mukaisen kunnallistekniikan.

Sanoma Oyj sitoutuu luovuttamaan Yhteistyösopimuksen allekirjoituksin kaupungille yhteensä **57 427 m²:n** suuruisen kiinteistön 92-406-8-0, joka on asemakaavan mukaista rautatiealuetta (LR), liitteen 5 mukaisen kauppakirjan ehdoin. Alueen kauppahinta on 30 000 €/ ha eli **172 281 €**. Kaupan kohde on esitetty Liitekartassa 2.

Sanoma Oyj sitoutuu luovuttamaan sopimusalueen asemakaavojen tullessa voimaan kaupungille Vantaankosken aseman alueelta kolmepalstaisen n. 9 229 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-412-1-39 sekä n. 6 623 m²:n suuruisen määräalan 92-411-2-44-M601. Luovutettavat alueet ovat Vantaan yleiskaava 2020 mukaista monipuolista työpaikka-alueita (TP), minkä lisäksi yksi 879 m²:n suuruinen palsta on asemakaavan mukaista toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) tehokkuudella e=1,2. TP-alueiden kauppahinta on **85 000 € / ha** eli **127 194 €**. KTY-korttelin osan kauppahinta on **250 €/k-m² eli 263 700 €**. Kaupan kohde on esitetty Liitekartassa 3.

Sponda Oy sitoutuu omistamansa Kiinteistö Oy Keimolan Radioasema nimisen kiinteistöyhtiön puolesta luovuttamaan Vantaan kaupungille Vantaan Keimolan kaupunginosasta n. 16,9 suuruisen määräalan tilasta 92-406-6-0, mikäli sopimusalueen asemakaava tulee voimaan yhteistyösopimuksen ehtojen mukaisesti. Luovutettava alue on Vantaan yleiskaava 2020 mukaista monipuolista lähivirkistysaluetta (VL) n. 157 180 m² ja luonnonsuojelualuetta (SL) n. 11 820 m², yhteensä n. 16,9 ha. VL ja SL alueiden kauppahinta on 30.000 € / ha eli 507.000 €. Kaupan kohde on esitetty Liitekartassa 4.

Toimivalta yhteistyösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 27 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista ja kaavoitussopimuksista.



Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sanoma Oyj:n, Sponda Oy:n ja Varte Oy:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Liitteet:

- Yhteistyösopimus
- liite 1: sopimusalue
- liite 2: Sanoma Oyj:n luovuttama kiinteistö
- liite 3: Sanoma Oyj:n luovuttama kiinteistö
- liite 4: Sponda Oy/ KOY Keimolan Radioaseman luovuttama kiinteistö
- liite 5: Kauppakirjaluonnos liite 2:ssa esitystä kiinteistöstä.

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

17.12. 2025

Övre Månsaksen Yhteistyösopimus

Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "**Kaupunki**")**Sanoma Oyj** (Y-tunnus: 1524361-1)

PL 60

00089 Sanoma

Sponda Oy (Y-tunnus: 2696437-7)

00100 Helsinki

(Sanoma Oyj ja Sponda Oy jäljempänä yhdessä "**Yhtiöt**")**Varte Oy** (Y-tunnus 0974176-1)

Malmin Kauppatie 8

00700 Helsinki

(jäljempänä "**Kehittäjä**")(Sopimuksen osapuolet jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**")**1. Sopimusalue**

Sopimusalueen muodostavat Vantaan Martinlaakson kaupunginosassa Sanoma Oyj:n omistaman tilan 92-412-1-39 noin 39 639 m²:n suuruinen palsta, Sponda Oy:n hallinnoiman yhtiön Kiinteistö Oy Isontammentie 4:n omistama n. 53 625 m²:n (KTJ 49 281 m²) suuruinen tila Övre Månsas 92-412-1-37 ja Vantaan kaupungin omistama n. 14 275 m²:n suuruinen palsta tilasta Vastamäki 92-412-5-57 (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä **10,75 ha**. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tällä yhteistyösopimuksella Kaupungin, Yhtiöiden ja Kehittäjän välillä sovitaan Sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, Sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, Sopimusalueen kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen kaavoituksen käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Osapuolet ovat tietoisia ja ymmärtävät, että tämä yhteistyösopimus ei ole tarkoitettu eikä se muodosta oikeudellisesti sitovaa sopimusta Osapuolten välillä muutoin kuin siltä osin, kun on sovittu kaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä kustannuksista. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta käynnistyvät asemakaavaprosessit eivät välttämättä johda asemakaavojen ja asemakaavojen muutosten hyväksymiseen. Edelleen todetaan selvyyden vuoksi, että lopullisista maankäyttösopimuksista ja maankäyttösopimusten ehdoista (mukaan lukien mahdollisten

17.12. 2025

maanluovutuksen ehdoista) sovitaan erillisissä maankäyttösopimuksissa. Lopullisten maankäyttösopimusten allekirjoittaminen edellyttää kunkin Yhtiön hallituksen lopullista hyväksyntää. Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä toiselleen korvausvaatimuksia sillä perusteella, että käynnistettävät kaavoitusprosessit eivät johda asemakaavojen tai asemakaavan muutosten hyväksymiseen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten (Kaupunginvaltuusto 10.10.2022) mukaan Vantaa kaavoittaa ensisijaisesti Kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia tavoitteita tai ovat asemakaavoitetulla alueilla sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita. Tässä yhteistyösopimuksessa on kyse laajasta ja tärkeästä Kaupungin strategisten tavoitteiden tukevasta kokonaisuudesta, jonka yhtenä osana otetaan kaavoitusohjelmaan myös asemakaavoittamattomia alueita.

Osapuolten tavoitteena on kehittää ja asemakaavoittaa Sopimusalueelle vähintään 40.000 k-m² suuruinen työpaikka-alue, joka tarjoaa yrityksille ainutlaatuisen yhdistelmän sijaintia, joustavuutta, näkyvyyttä ja kestävää kehitystä. Se on suunniteltu tukemaan monipuolista liiketoimintaa ja luomaan ympäristön, jossa yritykset voivat kasvaa, kehittyä ja menestyä.

Yhtiöt ja Kehittäjä ovat käyneet neuvotteluita alueen kehittämisestä, siten että Kehittäjä olisi alueen kehittäjä ja tuleva rakentaja.

3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Vantaan Yleiskaava 2020

Sopimusalue sijaitsee aivan Kehä III:n tuntumassa, lentokentän ja Vuosaaren sataman sujuvien yhteyksien äärellä. Alue täydentää Petikon, Vehkalan, Vantaanlaakson ja Piispankylän yritysverkostoa, ja tarjoaa erinomaiset yhteydet Helsingin keskustaan sekä koko pääkaupunkiseudun ulosmenoväylille.

Osapuolten yhteisinä tavoitteina Sopimusalueella on saada lisää työpaikkoja ja elinvoimaa Vantaalle, säilyttää Kuninkaantien ympäristö, maisema ja luontoarvot. Samalla on tavoitteena kaavoittaa Voimalantien puuttuva osuus Sanomalantielle ja ottaa huomioon Isotammentien, joka on osa Suurta Rantatietä, tarvitsema riittävä suojavyöhyke.

Sopimusalue on asemakaavoittamatonta aluetta, joka on 11.1.2023 voimaan tulleen yleiskaavan 2020 mukaista Monipuolista työpaikka-aluetta TP. Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Tulevaisuuden työpaikka-alue Vantaalle – moderni, joustava ja vetovoimainen

Vantaalle suunnitteilla oleva työpaikka-alue tarjoaa ainutlaatuisen mahdollisuuden sijoittua kasvavaan, kansainvälisesti kiinnostavaan ympäristöön. Kehitettävän alueen tavoitteena on luoda moderni, nykyaikainen ja monipuolinen työpaikkakeskittymä, joka palvelee 100–250 työntekijää erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä.

17.12. 2025

Kaavoituksen keskiössä on Vantaan elinvoiman vahvistaminen. Alue tarjoaa yrityksille houkuttelevan sijainnin, kestävän ja elinkaariyhteisen toimintaympäristön sekä mahdollisuuden olla osa vetovoimaista kokonaisuutta. Tavoitteena on houkutella alueelle myös kansainvälisiä toimijoita, jotka arvostavat tehokasta logistiikkaa ja laadukasta infrastruktuuria.

Monipuolinen rakennusoikeus – tavoitteena vähintään 40 000 k-m²

Osapuolten tavoitteena on mahdollistaa kevyen teollisuuden, tukkukaupan, logistiikan ja niitä tukevien toimintojen – kuten showroomien, korjaamoiden, toimistojen ja myymälöiden – sijoittamisen alueelle. Rakennusten suunnittelu tukee joustavaa käyttöä, ja tilat mukautuvat erikokoisiin tuotantoprosesseihin sekä varastointitarpeisiin.

Osapuolten tavoitteena on, että alueelle sijoittuvat logistiset toiminnot liittyvät alueella olevien yritysten palvelemiseen. Logistiikkarakentamisen osuus saa olla korkeintaan 1/3 (tähän lasketaan myös tuotannollisten yritysten omat varastotilat) Sopimusalueen rakennusoikeuden kokonaismäärästä. Rajoitus ei koske yksittäisen Yhtiön omistuksessa olevia alueita, vaan Sopimusaluetta kokonaisuudessaan.

Logistinen huippusijainti

Kehä III:n välittömässä läheisyydessä sijaitseva alue tarjoaa yrityksille erinomaiset edellytykset materiaaalivirtojen hallintaan ja tehokkaaseen jakeluun. Alueen rakenteet tukevat suurtenkin tavaravirtojen käsittelyä, ja huoltoliikenne sekä pysäköinti on huomioitu jo suunnitteluvaiheessa.

Kestävä kehitys ja laadukas ympäristö

Alueen suunnittelussa korostuvat ympäristöystävällisyys ja viherrakentamisen monimuotoisuus. Voimalinjan suoja-alueet hyödynnetään liikenteen, pysäköinnin ja maisemoinnin tarpeisiin, luoden viihtyisää ja laadukasta ympäristöä. Matala kasvillisuus tuo alueelle vehreyttä ja visuaalista ilmettä ilman korkeiden puiden rajoitteita.

Kaupunkikuvallinen identiteetti

Kaareva sisään tuloväylä saa bulevardimaisen ilmeen puurivistöillä ja arkkitehtonisilla korostuksilla. Toimistotilat, asiakaspalveluun liittyvät tilat ja pienimittakaavaiset myymälät sijoittuvat näkyvästi väylän varteen, luoden kutsuvan ja tunnistettavan kaupunkikuvan.

Rajapinta pientaloalueeseen – rauhaa ja toimivuutta

Alue rajautuu Isontammentien pientaloalueeseen, jonka läheisyys on huomioitava huolellisesti. Rauhoittava puistovyöhyke toimii visuaalisena ja toiminnallisena rajana, eikä alueelle suunnitella ajoliittymiä tältä puolelta. Raskas liikenne ohjataan tehokkaasti kiertoliittymän kautta, ja korkeuserot ratkaistaan rakennusmassojen ja maanpaineeseinien avulla – samalla tarjoten näkösuojaa ja melunhallintaa Kehä III:n suuntaan.

Sopimusalueen kulttuurihistorialliset, maisema- ja luontoarvot

Kehittäjän ja Yhtiöiden tulee laatia kaavaan tarvittavat arkeologiset, rakennushistorialliset, maisema- ja luontoinventoinnit ja vaikutusten arvioinnit.

Hiilivapaa rakentaminen

Elinkaariviisaalla suunnittelulla ja rakentamisella tavoitellaan hiilineutraalia aluetta. Rakennukset suunnitellaan siten, että niiden käyttötarkoituksen muuttaminen on joustavaa, nopeaa ja kustannustehokasta.

4. Suunnittelun vaiheet ja aikataulu

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan Sopimusalueen asemakaavoitus tämän yhteistyösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Yhtiöt ja Kehittäjä ovat valmiita avustamaan ja hankkimaan tarvittavat resurssit kaavoitusta varten ja Yhtiöt ja Kehittäjä sitoutuvat teettämään tai hankkimaan kaavan laatimiseen vaadittavat selvitykset ja kaavan laatimisen yhteydessä esiin tulleet tarpeelliset selvitykset, kuten ympäristö- ja liikennevaikutukset, vihertehokkuuslaskelma, hulevesiselvitys ja hiilineutraaliusselvitys. Tämä lista ei ole tyhjentävä.

Sopimusalueen suunnittelutyö aloitetaan Kaupungin, Yhtiöiden ja Kehittäjän yhteisellä tavoitteiden ja laatutason asettamisella, joilla jalostetaan alueen kiinnostavuutta työpaikkamarkkinoilla. Suunnitelmissa tulee huomioida tavoiteltava toiminnallinen sisältö, kaupunkikuvalliset ja toteuttamisen laatua koskevat tavoitteet, lähtökohdat ja reunaehdot sekä määritellään tavoitteellinen työsuunnitelma, aikataulu, osallisuuden järjestäminen ja vastuunjako. Yhtiöiden ja Kehittäjän tulee laatia selvitys myös resurssiviisaudesta ja rakennusten purkamisesta. Luonnonympäristön heikennykset tulee kompensoida, mistä Yhtiöiden ja Kehittäjän tulee esittää suunnitelma. Yhtiöiden ja Kehittäjän tulee laatia Kaupungin ohjauksessa kaavaan riittävät suunnitelmat, havainnepiirrokset ja vaikutusten arvioinnit.

Yhtiöiden ja kaupungin tulee hakea asemakaavaa sopimusalueelle viimeistään 1.4.2026 mennessä, jotta Kaupunki voi ottaa alueen kaavoitettavaksi vuoden 2026 aikana. Alustavan aikataulun mukaan (OAS) on mahdollista asettaa vireille Sopimusalueelle vuonna 2026. Arkeologiset, rakennushistorialliset, luonto- ja maisemaselvitykset tulee tehdä kesällä 2026.. Arkeologinen ja rakennushistoriallinen selvitys tulee tehdä yhteistyössä Vantaan kaupunginmuseon kanssa. Mikäli asemakaavaa haetaan esitetyssä aikataulussa ja selvitykset saadaan ajoissa, on Sopimusalueen asemakaava mahdollista viedä nähtäville ja hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2027 aikana.

Osapuolet voivat yhdessä päättää kaavoituksen aikatauluista toisinkin.

5. Laadittavaan asemakaavaan liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja niissä määriteltävillä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisilla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksilla (jäljempänä **"Maankäyttökorvaus"**) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen mukaisen kunnallistekniikan, mikäli asemakaava saa lainvoiman. Kaupunki huolehtii yhdessä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvassa kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa.

17.12. 2025

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiöt ovat velvollisia liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston ja Sopimusalueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin, mikäli asemakaava saa lainvoiman.

Yhtiöt sopivat Sopimusalueen toteuttamisen edellyttämistä johto-, kaapeli- tai viemärisiirroista ja niiden suojaamisesta ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa. Yhtiöt suorittavat Sopimusalueen edellyttämät johto-, kaapeli- tai viemärisiirrot ja suojaamiset kustannuksellaan.

6. Laadittavaan asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus

Ennen laadittavan asemakaavan voimaantuloa Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kaava- aluetta koskevista yksityiskohtaisista maankäyttösopimuksista. Kukin Yhtiö solmii oman maankäyttösopimuksen Kaupungin kanssa omistamastaan alueesta. Mikäli Sopimusalue jakaantuu useaan asemakaava-alueeseen jokaiseen asemakaavaan, liittyy oma maankäyttösopimuksensa. Näillä sopimuksilla tai sopimuksella Osapuolet sopivat mm. Kaupungille maksettavista Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisista Maankäyttökorvauksista. Osapuolet ovat tietoisia, että Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti maankäyttösopimuksissa, jotka tehdään työpaikka-alueille ja yritystonteille, peritään maanomistajalta sisäiset ja ulkoiset kunnallistekniikan kustannukset. Ulkoisen kunnallistekniikan kustannusten korvaus on alueellinen taksamuotoinen maksu, joka on vuonna 2025 liike- ja toimistoalueilla 150 €/k-m² ja tuotanto- ja varastoalueilla 112 €/k-m². Sisäisillä kustannuksilla tarkoitetaan Sopimusalueella hankkeen toteuttamisesta aiheutuvia menoja, kuten katu-, hulevesi- tai viherrakentamista. Sisäisen kunnallistekniikan korvaus muodostuu hankkeesta aiheutuvan, välttämättömän kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista. Sisäisen ja ulkoisen kunnallistekniikan yhteenlaskettu kokonaiskustannus ei kuitenkaan saa ylittää 50 prosenttia kaavoituksen alueelle tuomasta arvonnoususta. Kaupungin tilaama ulkopuolinen arvioitsija määrittää alueelliset yksikköhinnat, joiden pohjalta Kaupunki laskee arvonnousun määrän. Arvioita tilataan noin kahden vuoden välein tai markkinatilanteen olennaisesti muuttuessa.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana maankäyttösopimuksissa sovituin ehdoin.

Yhteistyösopimuksen allekirjoituksin **Sanoma Oyj** sitoutuu luovuttamaan Vantaan kaupungille yhteensä **57 427 m²:n** suuruisen kiinteistön 92-406-8-0, joka on asemakaavan mukaista rautatiealuetta (LR), liitteen 5 mukaisen kauppakirjan ehdoin. Alueen kauppahinta on 30 000 €/ha eli **172 281 €**. Kaupan kohde on esitetty Liitekartassa 2.

Sopimusalueen asemakaavojen tullessa voimaan **Sanoma Oyj** sitoutuu luovuttamaan Kaupungille Vantaankosken aseman alueelta kolmepalstaisen n. 9 229 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-412-1-39 sekä n. 6 623 m²:n suuruisen määräalan 92-411-2-44-M601. Luovutettavat alueet ovat Vantaan yleiskaava 2020 mukaista monipuolista työpaikka-aluetta (TP), minkä lisäksi yksi 879 m²:n suuruinen palsta on asemakaavan mukaista toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) tehokkuudella e=1,2. TP- alueet on arvioitu voimassa olevan yleiskaavan osoittaman käyvän arvon mukaan, eli maapohjan kauppahinta on **85 000 € / ha** eli **127 194 €**. KTY-korttelin

17.12. 2025

osan kauppahinta on **250 €/k-m2 eli 263 700 €**. Liitekarttaan 3 on merkitty ne edellä mainitut alueet, jotka **Sanoma Oyj** sitoutuu luovuttamaan kaupungin omistukseen.

Sponda Oy sitoutuu omistamansa Kiinteistö Oy Keimolan Radioasema (y-tunnus 2704571-9) nimisen kiinteistöyhtiön puolesta luovuttamaan Vantaan kaupungille Vantaan Keimolan kaupunginosasta n. 16,9 suuruisen määräalan tilasta 92-406-6-0, mikäli Sopimusalueen asemakaava tulee voimaan tämän Yhteistyösopimuksen ehtojen mukaisesti. Luovutettava alue on Vantaan yleiskaava 2020 mukaista monipuolista lähivirkistysaluetta (VL) n. 157 180 m² ja luonnonsuojelualuetta (SL) n. 11 820 m², yhteensä n. 16,9 ha. VL ja SL alueet on arvioitu voimassa olevan yleiskaavan osoittaman käyvän arvon mukaan, eli maapohjan kauppahinta on 30.000 € / ha eli 507.000 €. Luovutettavat alueet ovat merkitty Liitekarttaan 4. Mikäli seuraavassa sopimuskappaleessa mainittu Petas-Piispankylä-osayleiskaavan kaavoituksen yhteydessä rakentamiselle osoitettu alue laajenee Liitteessä 4 merkitylle luovutettavalle alueelle, muutetaan luovutettavan alueen rajoja niin, että luovutettavat alueet ovat edelleen ainoastaan VL ja SL alueita. Kaupungilla ei ole suunnitelmia tai intressiä kaavoittaa kyseistä aluetta muuhun käyttöön. Mikäli Kaupunki kuitenkin asemakaavoittaa aluetta siten, että sen arvo nousee, kymmenen (10) vuoden sisällä Sopimusalueen asemakaavan voimaantulosta, Kaupunki sitoutuu korvaamaan Sponda Oy:lle (tai Kiinteistö Oy Keimolan Radioasemalle) asemakaavoituksen tuoman arvonnousun.

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt Vantaan kaavoitusohjelman 2026–2028 kokouksessaan 9.12.2025. Kaavoitusohjelman 2026–2028 mukaisesti myös edellä mainittuja Sanoma Oyj:n ja Kiinteistö Oy Keimolan Radioaseman omistamia alueita koskeva Petas-Piispankylä-osayleiskaavan kaavoitus on tarkoitus käynnistyä vuoden 2026 aikana. Osayleiskaavatyö käynnistyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla vuonna 2026. Ennen osayleiskaavaluonnoksen laadintaa käydään alueen asukkaiden kanssa keskustelua alueelle laadittujen skenaarioiden pohjalta. Kaavaluonnoksen laatiminen edellyttää myös päätöstä Kehäradan junavarikon, mikä vaikuttaa työn aikatauluun. Tavoitteena on saada osayleiskaava hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2030. Alueen ensimmäisiä asemakaavoja voidaan ryhtyä laatimaan osayleiskaavaprosessin loppuvaiheessa sen rinnalla. Asemakaavoja ei kuitenkaan voida hyväksyä ennen kuin osayleiskaava on saanut lainvoiman. Mikäli osayleiskaavasta tehdään valitus Hallinto-oikeuteen, joudutaan odottamaan vielä osayleiskaavan valitusten käsittelyn ajan.

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan yksityiskohtaisesti maankäyttösopimuksessa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimus ja myöhemmin erillinen luovutuskirja Sopimusaluetta koskevan asemakaavan tultua voimaan.

Maankäyttösopimusneuvotteluissa neuvotellaan mahdollisesti tulevassa asemakaavassa osoitettujen julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueiden korvauksettomasta luovutuksesta Kaupungille. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavan mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Sopimusalueen tulevan asemakaavan toivotaan mahdollistavan kevyen teollisuuden, tukkukaupan ja logistiikan sekä näitä palvelevien toimintojen, kuten showroom-, korjaamo ja

17.12. 2025

toimistotilojen sekä vähäisessä määrin myymälätilojen sijoittamisen alueelle. Nykyisin myymälätiloihin lasketaan myös niihin liittyvät toimisto-, sosiaali- ja varastotilat.

Logistiikkarakentamisen osuus saa olla korkeintaan 1/3 Sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudesta. Tähän määrään lasketaan myös tuotannollisten yritysten omat varastotilat.

Yhtiöiden omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta vastaavat tulevien maankäyttösopimusten ehtojen mukaisesti Yhtiöt, tai mahdollinen kolmas taho/kolmannet muut tahot (jäljempänä "**Kolmas taho/tahot**"), joille Yhtiöt mahdollisesti kiinteistöjään luovuttavat. Selvyyden vuoksi todetaan, että Yhtiöt suunnittelevat kiinteistöjen luovutusta Kehittäjälle. Edelleen todetaan selvyyden vuoksi, että kukin Yhtiö vastaa ainoastaan omistamansa tonttialueen toteuttamisesta. Kaupunki toteuttaa asemakaavojen muutoksien mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen muutoksien yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

7. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joitten takia sopimusta on tarkistettava, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8. Kulut ja kustannukset

Ellei muutoin tästä yhteistyösopimuksesta ilmene, kukin Osapuoli vastaa tämän yhteistyösopimuksen, asemakaavoituksen ja siihen liittyvien sopimusten valmistelusta ja neuvotteluista aiheutuvista omista kuluistaan ja kustannuksistaan. Jos hanke ei toteudu tai sen osaa ei toteuteta, Osapuolet eivät vastaa toiselle Osapuolelle myöskään tästä aiheutuvista kuluista tai kustannuksista miltään osin.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

10. Sopimusalueen ja sopimuksen siirto kolmannelle

Yhtiöt ovat niin halutessaan oikeutettu siirtämään tämän sopimuksen Sopimusaluetta tai sen osaa koskien täysin velvollisuuksin Kehittäjälle, mahdolliselle uudelle omistajalle, perustamalleen kiinteistöyhtiölle tai muulle konserniyhtiölle. Yhtiöt sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin ja siirtämään sopimus uudelle omistajalle. Yhtiöt sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

11. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

17.12. 2025

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa siihen saakka, kunnes erilliset maankäyttösopimukset ovat allekirjoitettu, kuitenkin enintään 31.12.2027 saakka, elleivät Osapuolet yhteisesti sovi, että viivästyksestä huolimatta yhteistyösopimus pysyy voimassa. Mikäli tämän yhteistyösopimuksen voimassaolon aikana käy todistettavasti ilmi, ettei Sopimusalueelle tulla saamaan tämän yhteistyösopimuksen tavoitteita täyttävä asemakaavaa, on kullakin Osapuolella oikeus purkaa tämä yhteistyösopimus päättymään välittömin oikeusvaikutuksin.

Osapuolet eivät voi esittää tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen tai purkamisen johdosta toisilleen minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Allekirjoitukset

Vantaalla, (PVM)

Vantaan kaupunki

Sanoma Oyj

Sponda Oy

Varte Oy

KOHTTEEN SIJAINTI



Övre Månsaxen Yhteistyösopimus /
Sopimusalue

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)
Kylä: MYLLYMÄKI (412)

92-412-1-37 Sponda Oy
mitattu pinta-ala n. 53625 m²
(KTJ: n. 49281 m²)

92-412-1-39 (P1) n. 39639 m²

Sanoma Oyj

92-412-5-57 (P2) n. 14275 m²

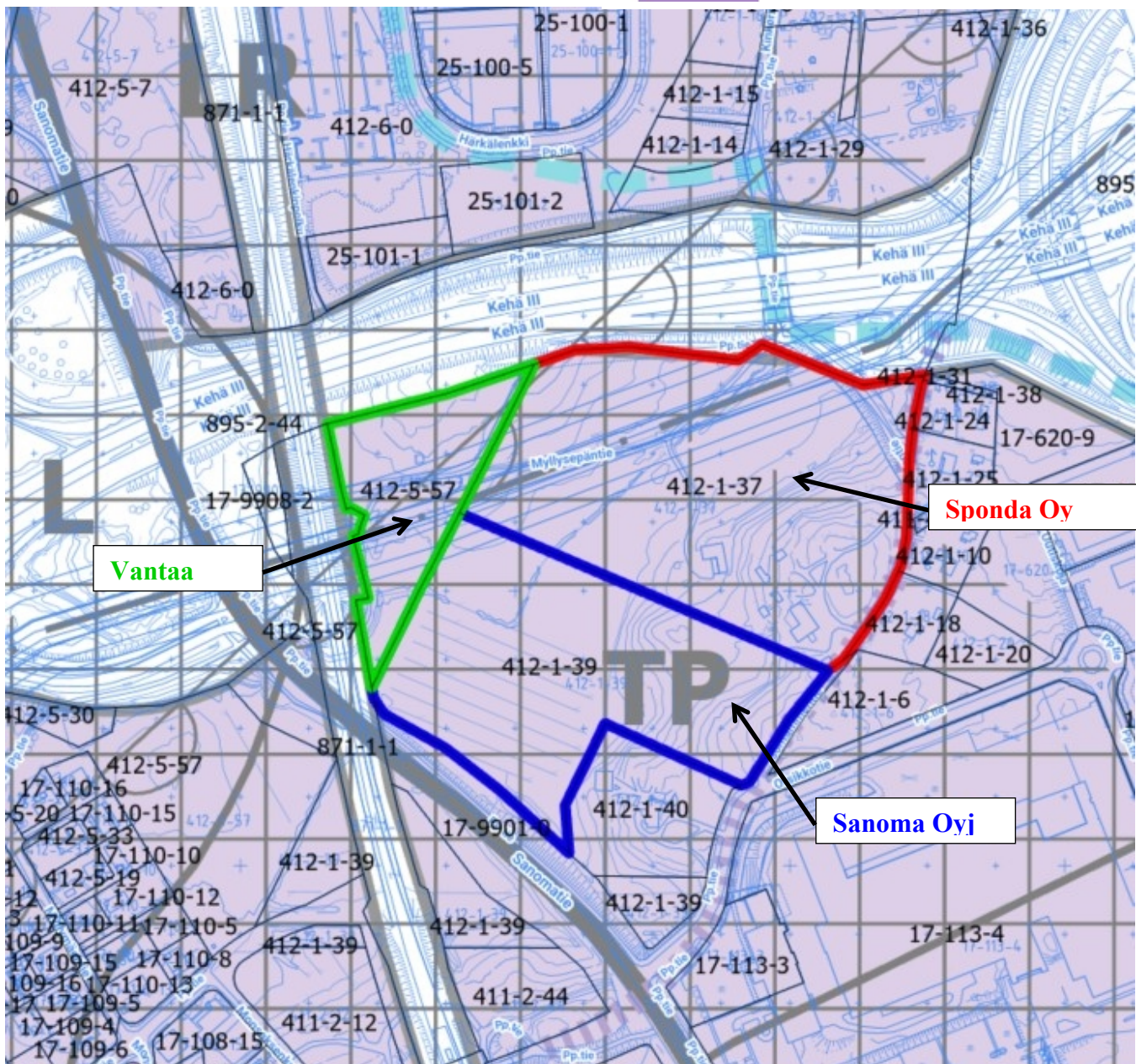
Vantaan kaupunki

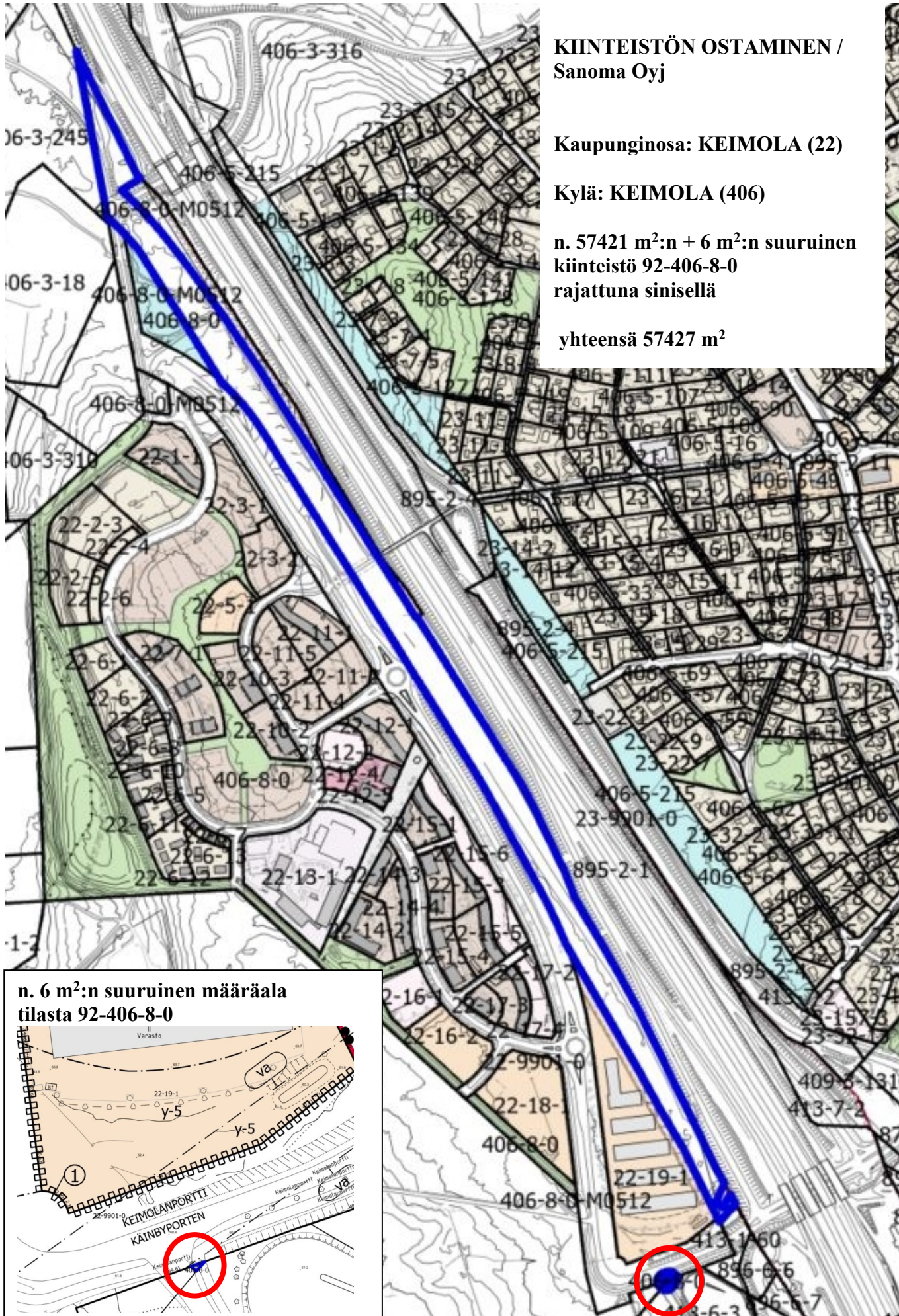
yhteensä n. 107539 m²

Taustana yleiskaava

TP

Monipuolinen työpaikka-alue





KOHTTEEN SIJAINTI



MÄÄRÄALAN OSTAMINEN / Sanoma Oyj

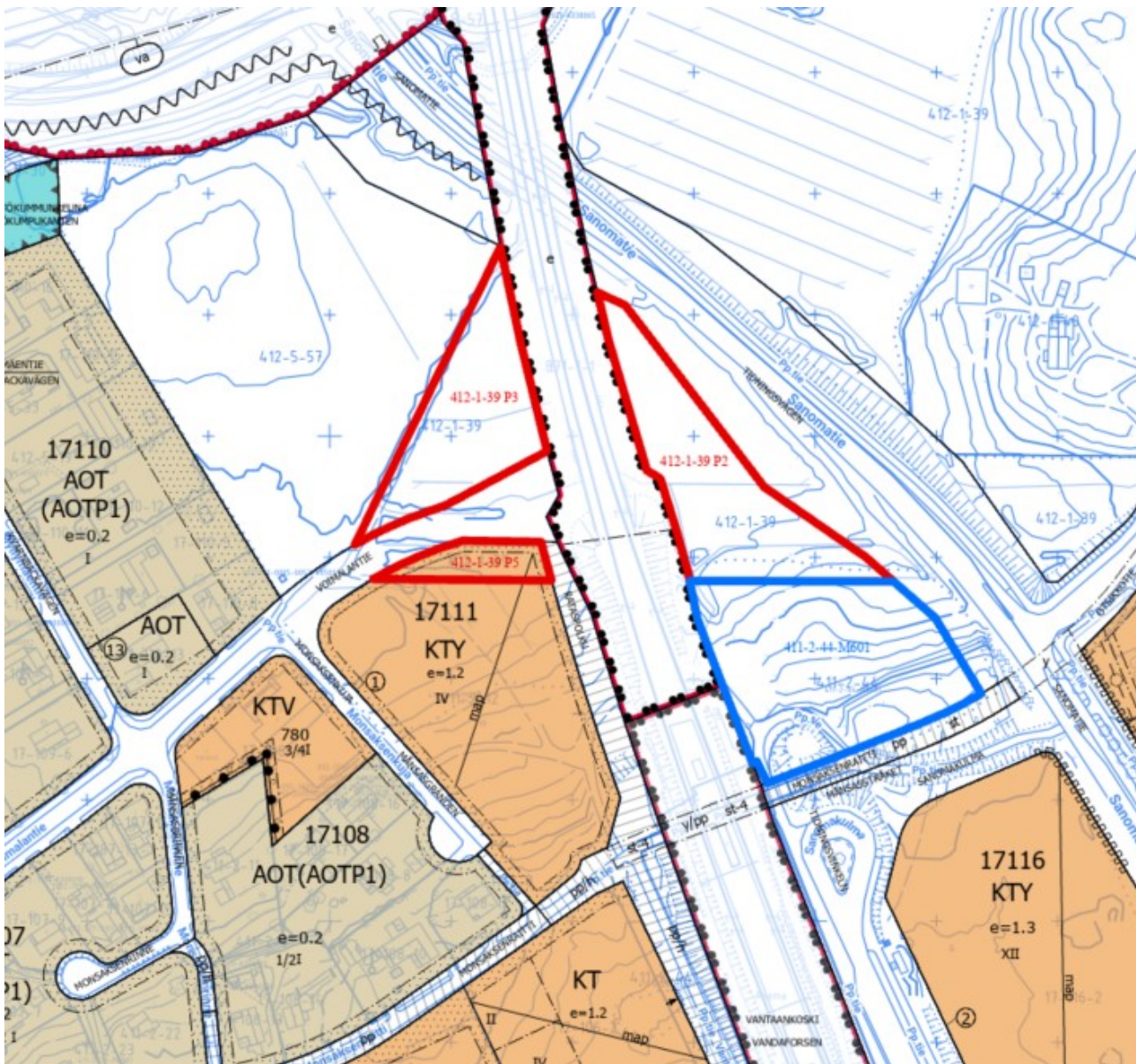
Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

**Kylät: MARTINKYLÄ (411)
MYLLYMÄKI (412)**

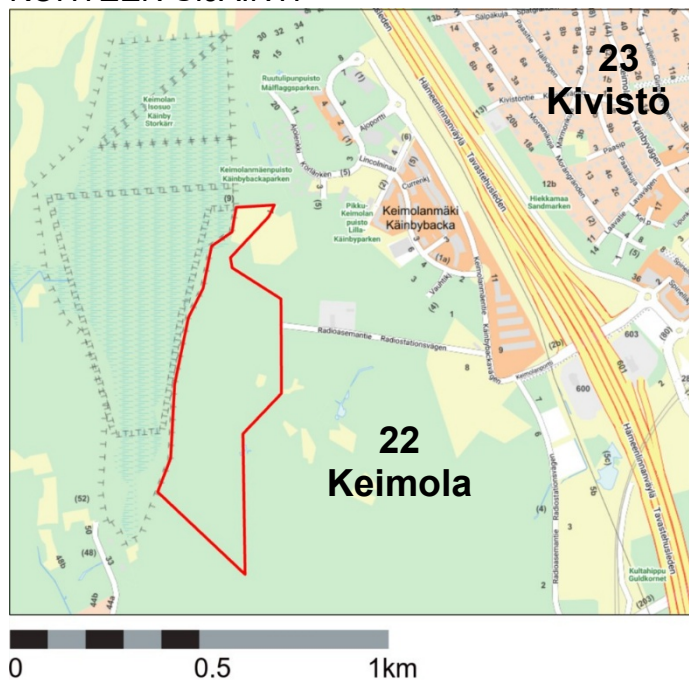
Määräala tilasta (3 palstaa):

92-412-1-39 n. 9220 m²

**Määräala 92-411-2-44-M601
n. 6623 m²**



KOHTEEN SIJAINTI

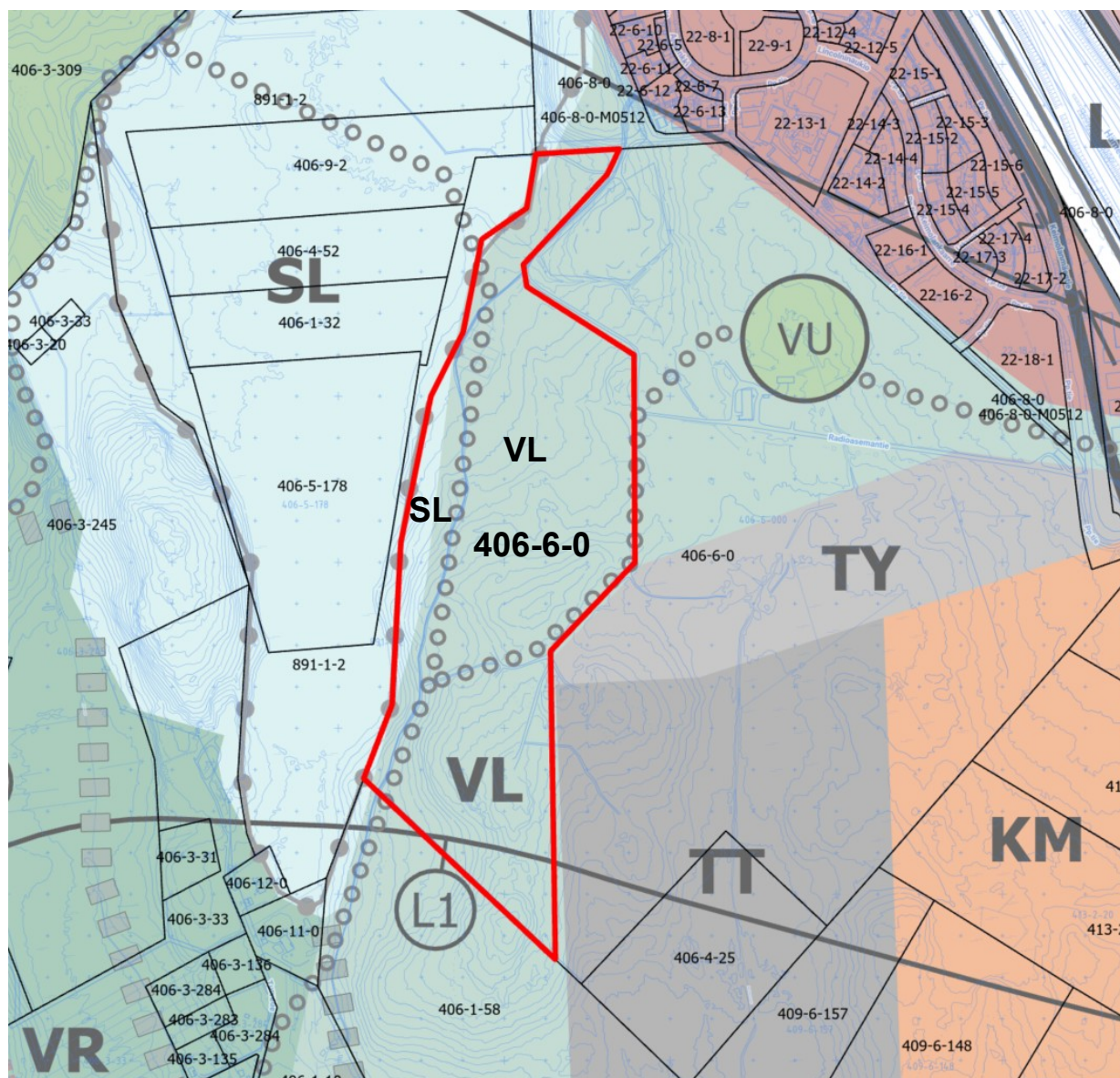


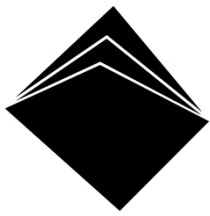
MÄÄRÄALAN OSTAMINEN /

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kylä: KEIMOLA (406)

Määräala tilasta: 92-406-6-0

VL- osuus, n. 157180 m²SL- osuus, n. 11820 m²yhteensä n. 169000 m²



KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin [päättöksentekoeelin genetiivissä] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja [pvm] allekirjoitettuun yhteistyösopimukseen.

Myyjä **Sanoma Oyj** (1524361-1)
PL 60
00089 Sanoma
(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Kaupan kohde Vantaan kaupungin Keimolan kaupunginosassa sijaitseva kaksipalstainen kiinteistö, kiinteistötunnus 92-406-8-0 (jäljempänä "Kiinteistö"). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 57 427 m².

Kiinteistön asemakaavamerkintä on rautatiealue (LR). Kiinteistöön kohdistuva rakennusoikeus on [asemakaavan mukainen rakennusoikeus] k-m².

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **172 281 euroa**. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

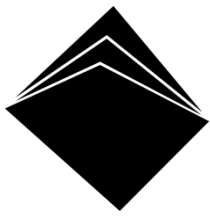
2.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.

3. Verot ja maksut

3.1 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Kiinteistö luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.



5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

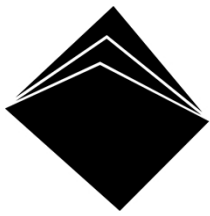
- 8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Myyjän tietojen mukaan Kiinteistöllä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöllä ole jätettä.
- 9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen. Mikäli työn tekemisestä ei päästä sopimukseen, voi Kaupunki toteuttaa työn omalla puitekonsultillaan haluamanaan ajankohtana. Puhdistuksen kulut veloitetaan tällöin täysimääräisesti Myyjältä.
- 9.3 Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista viiden vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 9.4 Myyjän vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.



Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [päivämäärä]

Sanoma Oyj

Vantaan kaupunki

[myyjän allekirjoittajan nimi]

[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

Liitteet

Liite 1 Kartta kaupan kohteesta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [myyjän allekirjoittajan nimi] Sanoma Oyj:n puolesta myyjänä ja lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]



17

Tontin 92-17-565-9 myyminen Martinlaaksossa / Mercuria kauppaoppilaitos Oy / AK

VD/8534/10.00.02.00/2025

AK/TH/AVP/JK

**Esitetään myytäväksi Martinlaaksossa tontti 92-17-565-9 Mercuria kauppaoppilaitos Oy:lle.
Kauppahinta on 3 000 000 euroa.**

Taustaa

Vantaan kaupunki on vuokrannut tontin 92-17-565-9 Mercuria kauppaoppilaitos Oy:lle 28.11.1983 päivätyllä maanvuokrasopimuksella 31.12.2033 asti. Mercuria kauppaoppilaitos Oy on kaupungin 95,5-prosenttisesti omistama tytäryhtiö, joka tarjoaa järjestämisluvanvaraista perus-, ammatti- ja erikoisammattitutkintokoulutusta erityisesti kaupanalalle. Vuokratontilla sijaitsee yhtiön omistama Mercuria-talo.

Vantaan kaupungin sisäisen tarkastuksen raportin mukaan yhtiön ja kaupungin välinen maanvuokrasopimuksen vuokrataso on perusteettoman alhainen. Sisäisen tarkastuksen näkemyksen mukaan kyseessä on ns. kohtuuton sopimusehto.

Vantaan kaupungin konsernijaosto on päättänyt 30.9.2025 § 8 antaa menettelyohjeena Mercuria kauppaoppilaitos Oy:lle, että se käynnistää neuvottelut kaupungin kanssa oppilaitoksen nykyisen tontin ostamisesta ja kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa käynnistämään neuvottelut Mercuria kauppaoppilaitos Oy:n kanssa tontin myynnistä.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on tontti 92-17-565-9 Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Martinlaaksontie 36. Tontti on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin pinta-ala on 18 325 m² ja sen rakennusoikeus on 13 010 k-m² (e=0.71). Kaupan kohde on osoitettu oheisessa liitekartassa. Tontilla sijaitsee Mercuria kauppaoppilaitos Oy:n omistama oppilaitosrakennus.

Kauppahinta

Kauppahinnaksi on sovittu 3 000 000 euroa. Kauppahinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan suorittamaan 21.10.2025 päivättyyn kiinteistöarvioon.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 4 §:n kohdan 24 nojalla kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki myy Mercuria kauppaoppilaitos Oy:lle oheisen liitekartan mukaisen 18 325 m² suuruisen tontin 92-17-565-9 Martinlaakson kaupunginosassa 3 000 000 euron kauppahinnalla,



- b) puretaan tonttia 92-17-565-9 koskeva maanvuokrasopimus päättymään tähän päätökseen perustuvan kauppakirjan tultua allekirjoitetuksi,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia, ja
- d) mikäli päätöksen mukaista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Liitteet:

- Liitekartta kaupan kohteesta

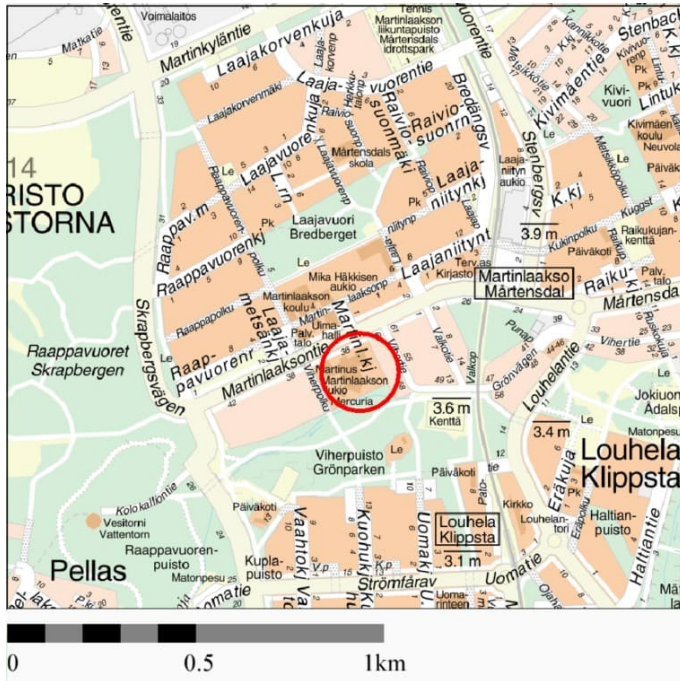
Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



Kiinteistön myynti /
Mercuria kauppapilaitos Oy

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

Kortteli: 17565

Tontti: 9

pinta-ala 18325 m²

