



Esisopimus tontin 92-97-20-7 (Pohjolantie 2) myynnistä Vivamus Kiinteistöt Oy:lle omaan, perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun / AK

VD/6581/10.00.02.00/2026

AK/TH/AVP/TJ

Esitetään osana kaupungin konserniomistusten järjestelyjä tehtäväksi kiinteistön kaupan esisopimus, jolla Vantaan kaupunki myy Vivamus Kiinteistöt Oy:lle omaan, perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun KY-tontin 92-97-20-7 Itä-Hakkilassa. Kauppahinta on 1 260 000 euroa.

Taustaa ja kaupan kohde

Konsernijaosto päätti 18.5.2026 § 5 antaa ennakkosuostumuksen Vivamus Kiinteistöt Oy:n (jäljempänä Vivamus) kiinteistökehityshankkeelle Itä-Hakkilassa.

Vivamus hallinnoi maanvuokraoikeuden nojalla Vantaan kaupungin omistamaa tonttia 92-97-20-7 osoitteessa Pohjolantie 2. Tontilla on Kolohongan ostoskeskus. Tontin pinta-ala on noin 7 872 m² ja sillä on voimassa oleva asemakaava liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueena (KY). Rakennusoi-keutta tontilla on 3 149 k-m². Tontilla sijaitsee kaksi erillistä Vivamuksen omistamaa liikerakennusta, joista toisessa toimii K-Supermarket ja toinen on liike- ja toimistorakennus, jonka käyttäjinä on ollut Vantaan kaupungin nuorisotila sekä muita yksityisiä toimijoita. Vantaan kaupungin nuorisotilalle on järjestetty korvaavat tilat, mikä mahdollistaa kiinteistön kehittämisen. Suunnitellun kehityshankkeen tavoitteena on purkaa nykyinen monikäyttäjärakennus ja toteuttaa tilalle toisen rakennuksen laajennus. Hanke on tarkoitus toteuttaa siten, että se myydään sijoittajalle joko hankkeen aikana tai sen valmistumisen jälkeen. Ostaja voi siis olla Vivamus, Vivamus perustettavan yhtiön lukuun tai kohteen hankkiva Vivamuksen osoittama sijoittaja.

Hinnoittelu

Kauppahinta on 1 260 000 euroa. Kauppahinta vastaa 400 euron kerrosneliömetrihintaa kerrottuna tontin asemakaavan mukaisen rakennusoi-keuden määrällä. Kauppahinta on kohteesta laaditun ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan (Newsec Advisory Finland Oy, 16.10.2025) arvioima kohteen käypä hinta. Kauppahinta vastaa myös kaupungin asiantuntijoiden mukaan sekä alueella ja sen läheisyydessä toisistaan riippumattomien osapuolten välillä tehtyjen vertailukelpoisten kauppojen hintatasoa. Kauppahinta vastaa kiinteistön markkina-arvoa.

Erityisehtoja

Selvyiden vuoksi todetaan, että Vivamus hallitsee tonttia maanvuokrasopimuksen nojalla, ja että se omistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen / rakennukset.

Tonttia koskeva maanvuokrasopimus purkautuu tontin omistusoikeuden siirtyessä ostajalle.

Esisopimuksessa ja lopullisessa kiinteistön kaupassa noudatetaan soveltuvin osin kaupungin yleisiä luovutusehtoja.

Toimivalta

Vantaan hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 23 nojalla kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta



silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 7.10.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki tekee esittelytekstissä kuvatun mukaisesti ja ehdoin 1 260 000 euron kauppahinnalla esisopimuksen tontin 92-97-20-7 myymisestä Vivamus Kiinteistöt Oy:lle omaan, perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun ja
- b) tämän päätöksen perusteella tehtävä esisopimus on voimassa 30.10.2028 saakka, minkä jälkeen esisopimus raukeaa, mikäli lopullista kiinteistön kauppaa ei ole toteutettu.

Liitteet:

- karttaliite

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)