



Katu- ja lähivirkistysalueen ostaminen Vaaralan kaupunginosassa / Oy Karl Fazer Ab ja Fazer Makeiset Oy

VD/2311/10.00.01.00/2025

AK/TH/AVP

Esitetään tehtäväksi kiinteistön kauppaa, jolla Vantaan kaupunki ostaa Vaaralan kaupunginosasta useita määräaloja ja kiinteistöjä, joiden asemakaavamerkintä on asemakaavan ja asemakaavanmuutosehdotuksen 931400 mukaista katu- ja lähivirkistysaluetta. Ostettavien maa-alueiden pinta-ala on yhteensä n. 28597 m². Kiinteistöjen ja määräalojen kauppahinta on yhteensä 2 230 653 euroa.

Taustaa

Oy Karl Fazer Ab:n ja Vantaan kaupungin välillä on allekirjoitettu 11.12.2024 **Yhteistyösopimus ja Esisopimus määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta** (KH 5.11.2024 § 14).

Yhteistyösopimuksella sovittiin sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, sopimusalueen kaupunkirakenteellisesta suunnittelusta, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten käynnistämisestä sekä kunnallistekniikan rakentamissopimusten, maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista.

Esisopimuksella määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta yhtiö sitoutui luovuttamaan kaupungin omistukseen ratikan vaatimat katu- ja puistoalueiden levennykset. Luovutettavien alueiden pinta-ala on n. 28597 m² ja kauppahinta on 1 366 119 euroa. Esisopimuksen mukaisesti osapuolet allekirjoittavat lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos 931400 Vantaan Ratikka: Eteläinen Vaarala ja Pohjoinen Länsimäki on tullut voimaan. Esisopimuksen mukaisesti määräalojen ja kiinteistöjen hallintaoikeus siirtyy kaupungille silloin, kun niitä tarvitaan Vantaan ratikan toteuttamiseen. Kaupunki on velvollinen ilmoittamaan tarpeestaan luovuttajalle 12 kuukautta ennen hallintaoikeuden siirtymistä.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 931400 on viivästynyt. Arvion mukaan kaavaehdotus nro 931400 voisi siis tulla lainvoimaiseksi aikaisintaan loppukeväästä tai kesällä 2026.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 931400 viivästymisen johdosta Oy Karl Fazer Ab, Fazer Makeiset Oy ja Vantaan kaupunki neuvottelivat ja sopivat tekevänsä esisopimuksen mukaisen **kiinteistökaupan** jo nyt keväällä 2025, **jotta Vantaan ratikan rakentuminen ei viivästyisi Fazerintiellä.** Kiinteistökaupan kohteena olevat määräalat ja kiinteistöt ovat asemakaavan ja asemakaavanmuutosehdotuksen 931400 mukaista katualuetta ja VL-aluetta.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Vantaan kaupungin Vaaralan kaupunginosasta seuraavat määräalat ja kiinteistöt:

- Kiinteistöstä 92-410-1-67 n. 250 m²:n suuruinen määräala,
- Kiinteistöstä 92-410-13-21 n. 280 m²:n suuruinen määräala,
- Kiinteistöstä 92-410-6-67 n. 8 482 m²:n suuruinen määräala,
- Kiinteistöstä 92-410-4-40 n. 1 661 m²:n suuruinen määräala,
- Kiinteistöstä 92-410-21-0 n. 2 204 m²:n suuruinen määräala,



- Kiinteistöstä 92-93-201-6 n. 3 677 m²:n suuruinen määräala,
- Kiinteistöstä 92-93-201-5 n. 481 m²:n ja n. 6 m²:n suuruinen määräala,
- Kiinteistöstä 92-93-201-4 n. 6 875 m²:n ja n. 1 397 m²:n suuruinen määräala,
- Kiinteistö 92-410-13-45 (pinta-ala n. 1 109 m²),
- Kiinteistö 92-410-6-36 (pinta-ala n. 1 430 m²) ja
- Kiinteistö 92-410-6-25 (pinta-ala n. 745 m²)

Kaikki yhteensä n. 28597 m². Määräalat ja Kiinteistöt on merkitty karttaliitteeseen ([liite 1](#)).

Määräalojen ja Kiinteistöjen asemakaavamerkintä on asemakaavan ja asemakaavanmuutosehdotuksen 931400 mukaista katualuetta ja lähivirkistysaluetta (VL).

Hinnoittelu ja kaupan erityisehdot

Kauppahinta on maa-alueen osalta **1 366 119 euroa**.

Luovutettavilla Määräaloilla ja Kiinteistöillä olevan inventoidun omaisuuden (mm. puusto, pensaat, nurmikko, pysäköintipaikat, valaisinpylväät, lämpötolpat, asfaltti, kivetys, aidat, pylonit, portit, ym.) arvo Kaupan kohteella on **864 534 euroa**. Korvaus maksetaan viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Inventointiraportti (Landpro) on liitteenä ([liite 2](#)).

Määräalojen ja Kiinteistöjen omistusoikeus siirtyy kaupungille kauppahinnan maksua vastaan. Määräalojen ja Kiinteistöjen hallintaoikeus siirtyy Kaupungille 1.1.2026.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 23 nojalla kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on yli 2 000 000 euroa ja enintään 3 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 9.4.2025 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa kauppakirjassa ja edellä esitetyn mukaisesti ja ehdoin 2 230 653 euron kauppahinnalla yhteensä n. 28 597 m² suuruiset esittelyosassa ja liitteessä 1 yksilöidyt määräalat ja kiinteistöt sekä näillä olevan inventoidun omaisuuden Oy Karl Fazer Ab:ltä ja Fazer Makeiset Oy:ltä, ja
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2025 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 28.4.2025 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa kauppakirjassa ja edellä esitetyn mukaisesti ja ehdoin 2 230 653 euron kauppahinnalla yhteensä n. 28 597 m² suuruiset esittelyosassa ja liit teessä 1 yksilöidyt määräalat ja kiinteistöt sekä näillä olevan inventoidun omaisuuden Oy Karl Fazer Ab:ltä ja Fazer Makeiset Oy:ltä, ja
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2025 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kauppakirja
- Kartta kaupan kohteesta ([liite 1](#))
- Inventointiraportti (Landpro) ([liite 2](#))

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi