



Tonttien 92-52-131-4, -5- ja -6 ostaminen Veromiehen kaupunginosassa / Kiinteistö Oy:t Avia Centre 1, Avia Centre 2A ja Avia Centre 2B / c/o YIT Rakennus Oy / AK

VD/3410/10.00.01.00/2025

AK/TH/AVP/TJ

Esitetään tehtäväksi kiinteistöjen kauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa kolme rakentamatonta tonttia Veromiehessä YIT Rakennus Oy:n (jäljempänä YIT) omistamilta kiinteistöosakeyhtiöiltä. Kaupan kohteella on voimassa toimitilarakennusten (KTY) korttelialueen asemakaava, ja sen kokonaisrakennusoikeus on 13 600 k-m². Kauppahinta on 2 500 000 euroa.

Perusteluja ja taustaa

YIT:n omistamalla kolmella kiinteistöosakeyhtiöllä on ollut vuosia myytävänä kolme toimitilarakennusten tonttia Veromiehessä Markkatiellä. Tontit ovat rakentamattomia ja niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 13 600 k-m². Tonttien haasteina ovat mm. toimitilarakentamisen tulevaisuuden suuri epävarmuus sekä huomattavan kallis kaksikerroksinen maanalainen pysäköintiratkaisu.

Kaupungin haasteena puolestaan alueella muun ohella on ollut saada osoitettua tilavaraus Lentoasemantien ylittävälle Muuran puistosillalle, jota on kaavailtu nyt ostettavaksi esitettävän tonttikokonaisuuden eteläosalle mm. Aviapolis-kaavarungossa (tunnusnumero 052200) sekä Muuran kaupunkikylät 1 asemakaavassa (002356).

Lisäksi tonttien ostamisella lisättäisiin merkittävästi kaupungin maavarantoa keskeiseltä tulevaisuudessa kehitettävältä alueelta. Tontit rajautuvat Lentoasemantien lisäksi kolmelta sivultaan kaupungin ennestään omistamiin alueisiin.

Kaupunki on myynyt kaupan kohteen (silloinen määräala tontista 92-52-102-2) YIT:lle perustettavien yhtiöiden lukuun vuonna 2000, jolloin sen toimistorakennusoikeus (KT) oli 10 600 k-m² ja kauppahinta oli noin 2 228 490 euroa (13 250 000 markkaa).

Vuonna 2013 osana laajempaa kaavamuutosta (001835) kaupan kohteen rakennusoikeus nousi nykyiseen 13 600 k-m²:iin ja käyttötarkoitus muutettiin toimitilarakennusten (KTY) korttelialueeksi. Kaavamuutoksesta YIT maksoi kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 527 000 euroa.

Kaupan kohteesta

Kaupan kohteena on kolme tonttia. Tontti 92-52-131-4 (om. Kiinteistö Oy Avia Centre 1), tontti 92-52-131-5 (om. Kiinteistö Oy Avia Centre 2B) ja tontti 92-52-131-6 (om. Kiinteistö Oy Avia Centre 2A). Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet em. järjestyksessä ovat 3 547 m² ja 6 800 k-m², 2 052 m² ja 3 400 k-m² sekä 2 025 m² ja 3 400 k-m². Kauppa toteutetaan vain yhtenä kokonaisuutena.

YIT:n omistusaikana kaupan kohteelle ei ole tehty käytännössä mitään. Alue on luonnontilaista metsää.

Hinnoittelu ja kaupan erityisehdot



Neuvotteluissa päädyttiin 2 500 000 euron kauppahintaan. Tämä vastaa rakennusoikeuden yksikköhintaa noin 183 euroa/k-m². Kauppahinta vastaa kohteen markkina-arvoa, ja siinä on huomioitu edellä esitetyt haasteet tonttien toteuttamisessa sekä markkinatilanteen epävarmuus. Kauppahinta jakautuu tonteittain/myyjien välillä niiden rakennusoikeuksien suhteissa.

Yhteenveto

Kiinteistöjen hankkiminen Vantaan kaupungille on merkittävä lisäys kaupungin maanomistukseen tulevaisuudessa kehitettävällä alueella. Neuvoteltu kauppahinta vastaa kiinteistöjen markkina-arvoa.

Toimivalta

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

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa edellä esitetyn mukaisesti ja ehdoin 2 500 000 euron kauppahinnalla tontin 92-52-131-4 Kiinteistö Oy Avia Centre 1:ltä, tontin 92-52-131-5 Kiinteistö Oy Avia Centre 2B:lta ja tontin 92-52-131-6 Kiinteistö Oy Avia Centre 2A:lta, ja
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 15.11.2025 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

-kohdekartta ostettavista tonteista (kaupan kohde)

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145,
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)