



Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-68-176-5 Koivuhaka / PW

VD/3359/10.00.02.00/2025

AK/AV-P/JSa

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Telika Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Vantaan kaupungin Koivuhaka 68 kaupunginosasta teollisuusrakennusten (TY-3) korttelialueelle 68176 tontille numero 5, jonka pinta-ala on 5189 m². Alueen rakennusoikeus on 2 595 k-m² ja kauppahinta on 570 900 euroa. Vuokra-aika on 1.11.2025 – 1.12.2045. Vuosivuokra on 28 500 euroa. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 570 900 euron kauppahinnalla 1.11.2025 -30.11.2028 välisenä aikana.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Koivuhaan kaupunginosassa ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten (TY-3) korttelialueen 68176 tontin numero 5.

Kaupunkitilalautakunta on 14.5.2025 päättänyt antaa tonttivarauksen Telika Oy:lle toimitilojen jatkosuunnittelun ja tarkempien kustannussuunnitelmien tekemiseksi Koivuhakaan korttelin 68176 tontille 5. Tontin pinta-ala on noin 5189 m² ja rakennusoikeus 2595 k-m². Tonttivaraus on voimassa 30.9.2025 asti.

Telika Oy konserniin kuuluvat Peltec Oulussa ja Peltineloset Vantaalla keskittyvät metallituotteiden valmistukseen teollisuuteen ja rakennusallalle. Peltineloset työllisti vuona 2024 23 henkilöä. Varauksen yhteydessä sovittiin tontin kauppahinnaksi 570 900 euroa (rakennusoikeuden osalta 220 €/k-m²), joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin vastaaviin teollisuus-, liike ja toimistorakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoina.

Kauppakirja tai vuokrasopimus laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Rakentamisvelvoite tulee täyttää kolmen (3) vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta. Samalla sovittiin että, nyt sovittu kauppahinta on voimassa kolme (3) vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan vaatimukset ja kaupungilla tulee hyväksyttää tontin toteuttamissuunnitelmat ennen tontin myyntiä tai vuokrausta.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut Telika Oy:n kanssa ratkaisun, jonka mukaan kaupunki vuokraa yhtiöllä Koivuhaasta korttelin 68176 tontin 5. Samalla sovittiin, että vuokralaisilla on oikeus ostaa tontti 570 900 euron kauppahinnalla 1.11.2025 - 30.11.2028 välisenä aikana, edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty. Myöhemmin tehtävän tonttikaupan myyntihinta määräytyy kaupantekohetken yleisen hintatason mukaan.

Mikäli hankkeen rakennusluvassa rakennusoikeus nousee yli 2595 k-m²:n, kaupunki perii ylityksestä lisäkauppahintaa 220 euroa/ k-m².

Vuokrattavan/ myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin vuokraus on 1.11.2025-30.11.2045
- Tontin vuosivuokra on 28 500 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 220 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella).



- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisä kauppahinnan määrä on 2595 k-m2 kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 220 €/k-m2.
- Vastaavasti tontin vuosivuokra tarkistetaan, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 kolmen vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta.
- Vuokralaisella on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen sekä toimintavelvoitteen rikkomisen estämiseksi otetaan maanvuokrasopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sopimussakkolauseke.
- Telika Oy vastaa maanvuokrasopimuksen ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.
- Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 570 900 euron kauppahinnalla 1.11.2025 -30.11.2028 välisenä aikana, edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty.
- Myöhemmin tehtävän tonttikaupan myyntihinta määräytyy kaupantekohetken yleisen hintatason mukaan.

Korttelin 68176 tontin 5 maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tulee tehdä 31.1.2026 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin luovutushinta on yli 400 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 3.9.2025 § 7

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) tehdä maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Koivuhaan korttelin 68176, tontin nro 5 osalta Telika Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimitilarakennuksen rakentamista varten,
- b) että tontin vuokrakausi on 1.11.2025- 30.11.2045 ja tontin vuosivuokra on 28 500 euroa,
- c) laatia maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus esittelyosassa esitetyin pääehdoin,
- d) että vuokralaisella on oikeus ostaa korttelin 68167 tontti nro 5, 570 900 euron kauppahinnalla 1.11.2025-30.11.2028 välisenä aikana edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty,
- e) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.1.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös, ja
- f) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja esisopimuksen nojalla tehtävän lopullisen kauppakirjan ja tekemään niihin tekniseluonteisia muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Kartta vuokrattavasta tontista 92-68-176-5

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)