



Esisopimus määräalojen myynnistä / Asemakaava nro 661000 Rusokallio 2 / Jatke toimitilat Oy / AK

VD/6107/10.00.02.00/2025

AK /AVP

Esitetään tehtäväksi esisopimus asemakaavan nro 66100 mukaisten T korttelialueiden määräalojen myynnistä Jatke Toimitilat Oy:lle, perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun. Määräalojen pinta-ala on yhteensä ja 15 947 m² ja kauppahinta on 1 988 683 euroa. Kaupungin omistus T- korttelista on n. 22 %. Asemakaava-alue nro 66100 sijaitsee Tikkurilan suuralueella Hakkilan kaupunginosassa. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 60 500 k-m². Kaava-alueen maanomistajat Spoki Oyj ja yksityinen kuolinpesä ovat sitoutuneet allekirjoitetulla esisopimuksella myymään kaava-alueeseen kuuluvat omistamansa Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) ja Teollisuusrakennusten korttelialueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) Jatke Toimitilat Oy:lle, perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun asemakaavan tullessa voimaan.

Asemakaava-alue nro 66100 sijaitsee Lahdenväylän ja Koivukylänväylän liittymän lounaispuolella Rusokalliolla osoitteessa Vanha Porvoontie 250–252. Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 25,3 ha. Asemakaavaratkaisun perusteena on yleiskaava, jossa alueen pohjoisosa on osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi ja eteläosa tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Niiden länsi- ja pohjoispuolelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL), jolla on ekologinen runkoyhteys ja virkistysalueyhteys. Korttelialueiden rakennusoikeus on asemakaava-alueella yhteensä 60 500 k-m².

Kaava-alueen maanomistajia ovat yksityinen kuolinpesä, Spoki Oy c/o Sponda Oyj ja Vantaan kaupunki. Spoki Oyj ja kuolinpesä ovat sitoutuneet allekirjoitetulla esisopimuksella myymään kaava-alueeseen kuuluvat omistamansa Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) ja Teollisuusrakennusten korttelialueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) Jatke Toimitilat Oy:lle, perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun asemakaavan tullessa voimaan.

Esisopimuksella määräalojen myynnistä Vantaan kaupunki sitoutuu myymään Jatke Toimitilat Oy:lle omistamansa T korttelialueiden määräalat. Kaupungin omistus T- korttelista on n. 22 %.

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimukset Bernt Weckin kuolinpesän sekä Spoki Oy kanssa. Lopulliset kiinteistöjen kaupat toteutetaan samanaikaisesti kiinteistöjen omistajien Vantaan kaupungin, Spoki Oy ja Bernt Weckin kuolinpesän kanssa. Tällöin Vantaan kaupungin omistukseen siirtyy kaava-alueen teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten (TKT) korttelialue 66207 kokonaisuudessaan, lähivirkistysalue (VL) sekä suojaviheralue (EV).

Esisopimusmääräalojen myynnistä

Vantaan kaupunki myy **Jatke Toimitilat Oy perustamansa yhtiön tai määräämänsä yhtiön lukuun** seuraavat Vantaan kaupungin Hakkilan kaupunginosassa sijaitsevat kiinteistöt:

- Noin 1171 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-402-1-206
- noin 2 862 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-402-1-106
- noin 3 652 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-402-1-108
- noin 3 657 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-402-1-107
- noin 4 354 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-402-1-109



- noin 192 m2:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-402-1-112
- noin 59 m2:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-402-1-110

Määräalojen yhteispinta-ala on 15 947 m2 ja niiden asemakaavamerkintä on T-alue.

Kauppahinta on **1 988 683 euroa**.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 661000 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 22 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, korvaamisesta, lunastamisesta ja katualuekorvausten maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus ylittää 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 22.10.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä kiinteistökaupan esisopimus Vantaan kaupungin Hakkilan kaupunginosassa sijaitsevista seitsemästä määräalasta, yhteensä 15 947 m2, liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin, kun asemakaavaehdotus nro 661000 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan, sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Liitteet:

- Esisopimus määräalojen myynnistä
- Liite 1: kartta myytävistä määräaloista

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 043 826 6116,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)