



Suunnitteluvarauksen jatkaminen Tikkurilan terveys- ja sosiaalikeskukselle Tikkurilaan osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevalle kiinteistöille 92-61-206-7 / Vantaan ja Keravan hyvinvointialue tai sen myöhemmin osoittama taho / AK

VD/5072/10.00.02.02/2023

AK/JJ

Esitetään jatkettavaksi suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosaan osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevalle kiinteistöille 92-61-206-7 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle, tai sen myöhemmin osoittamalle taholle, Tikkurilan terveys- ja sosiaalikeskuksen jatkosuunnittelua, neuvotteluja ja tontinluovutuksen valmistelua varten 31.1.2028 asti.

Taustaa

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 19.12.2022 § 11 periaatteet, joilla mahdollistetaan terveys- ja hyvinvointikeskuksen sijoittuminen tontille 92-61-206-7 osoitteessa Kielotie 13 Tikkurilassa. Päätöksessä todettiin, että kyseisen tontin ostaminen saatetaan erikseen kaupunginvaltuuston päätettäväksi, ja että tontin kauppahinta tulee perustumaan ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatimaan markkinahintaiseen arvonmääritykseen.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.3.2023 § 10 kiinteistön 92-61-206-7 ostamisen VTK Kiinteistöt Oy:ltä kauppahinnalla 10 650 000 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettu 17.5.2023 ja kiinteistö on kaupungin omistuksessa.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluehallitus päätti 13.6.2023 § 172 jättää osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevaa kiinteistöä 92-61-206-7 koskevan suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungille Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentamista varten. Hakemus on kirjattu saapuneeksi 20.6.2023. Hakemuksessa Vantaan ja Keravan hyvinvointialue esittää lisäksi Vantaan kaupungille, että Vantaan kaupunki käynnistäisi kiinteistön asemakaavan muutosprosessin yhteistyössä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentamista varten.

Kaupunginhallitus päätti 4.9.2023 § 18 antaa suunnitteluvarauksen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle tai sen myöhemmin osoittamalle keskuksen toteuttavalle taholle Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja tontinluovutuksen valmistelua varten Tikkurilan kaupunginosaan osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevalle kiinteistöille 92-61-206-7, ja että suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 asti.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluehallitus päätti 23.9.2025 § 214 esittää Vantaan kaupungille, että se myöntää Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle tai hyvinvointialueen myöhemmin osoittamalle taholle Tikkurilan terveys- ja sosiaalikeskuksen jatkosuunnittelua varten (aikaisemmin Tikkurilan terveys- ja perhekeskus) aikaisemmin myönnetyn 31.12.2025 asti voimassa olevan suunnitteluvarauksen jatkamista 31.1.2028 saakka Tikkurilan kaupunginosaan osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevalle kiinteistölle, jonka kiinteistötunnus on 92-61-206-7. Hakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2025.

Aiemman suunnitteluvarauksen aikana Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen hankkeen nimi on vaihtunut Tikkurilan terveys- ja sosiaalikeskukseksi (aiemmin Tikkurilan terveys- ja perhekeskus). Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluehallitus on linjannut toteutusmuodosta, että keskus tullaan toteuttamaan vuokrahankkeena. Kaupungin ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialue ovat yhteistyössä valmistelleet kiinteistön asemakaavan muutoksen, joka on kuulutettu voimaan 23.5.2025. Kiinteistön



asemakaavamerkinneen mukainen käyttötarkoitus on keskustatoimintojen korttelialue, mikä mahdollistaa keskuksen rakentamisen. Tontin rakennusoikeuden mukainen kerrosala on määrältään 21 000 k-m². Kiinteistön asemakaava sallii enintään seitsemän kerroksen ja lisäksi kahden maanlaisen pysäköintikerroksen rakentamisen. Vantaan ja Keravan hyvinvointialue on aloittanut keskuksen hankintaan johtavat valmistelut. Hankkeen aikatauluun vaikuttaa merkittävästi Vantaan ratikka - hankkeen rakentamisaikataulu, sillä keskuksen perustuksia ei voi rakentaa ennen kuin ratikkatunnelin kaivannon tuennan tarve on poistunut, arviolta marraskuussa 2027.

Suunnitteluvarauksen jatkaminen

Varausalueen omistaa Vantaan kaupunki Tikkurilan kaupunginosassa osoitteessa Kielotie 13. Varausalue koostuu kiinteistöstä 92-61-206-7, jonka pinta-ala on 6 221 m² ja voimassaolevan asemakaavan osoittama käyttötarkoitus on keskustatoimintojen korttelialue (C).

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle, tai sen myöhemmin osoittamalle taholle, joka toteuttaa keskuksen, esitetään suunnitteluvarauksen jatkamista Tikkurilan terveys- ja sosiaalikeskuksen jatkosuunnittelua, neuvotteluja ja tontinluovutuksen valmistelua varten Tikkurilan kaupunginosaan osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevalle kiinteistölle 92-61-206-7. Suunnitteluvarausalue on esitetty liitekartassa.

Kaupunki antaa suunnitteluvaraukselle jatkoa seuraavin ehdoin:

- Tikkurilan terveys- ja sosiaalikeskus -hankkeen edellyttämä asemakaavan muutos on tullut voimaan. Hanke vastaa hankekehityksestä sekä hankkeen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista. Suunnittelussa tulee noudattaa mm. asemakaavan määräyksiä ja vaatimuksia.
- Tikkurilan keskusta on voimakkaan kehityksen, muutoksen ja rakentamisen kohteena. Hankkeen tulee huomioida suunnittelussa ja toteutuksessa hankkeen vaikutuspiirissä olevat muut hankkeet. Vantaan kaupunki on mm. päättänyt rakentaa raitiotien, jonka linjaus kulkee varattavan kiinteistön välittömässä läheisyydessä.
- Varattava kiinteistö on tarkoitus vuokrata varauksen saajalle. Varauksen voimassaolon aikana käydään läpi alueen luovuttamiselle asetettavat ehdot ja laaditaan maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimuksen pääehtoja ovat mm.:
 - vuokra-aika olisi lähtökohtaisesti 60 vuotta.
 - vuokran määräytymisperuste tulee olemaan kaupungin kiinteistöstä maksama kauppahinta.
 - maanvuokramäärä eli perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Kaupunki edellyttää, että kaupunki maanomistajana hyväksyy hankkeen toteuttamissuunnitelmat ennen tulevan tontin vuokrausta.
- Rakentamista ei saa aloittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.
- Varausta voidaan tarvittaessa perustellusta syystä jatkaa.
- Kaupunki saa varausaikana käyttää ja luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes maanvuokrasopimus on allekirjoitettu ja tullut voimaan.
- Suunnitteluvaraus ei ole päätös kaupungin omistaman alueen luovutuksesta. Lopullinen päätös maanvuokraamisesta tehdään erikseen kaupungin hallintosäännön mukaisesti.
- Kaupunki voi yksipuolisesti perua suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen tai hakija ei aktiivisesti edistä hanketta.
- Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista kuin mitä erikseen on kaupungin vastuulle osoitettu, jotka suunnitteluvarauksen saajalle saattaa aiheutua siitä, että
 - kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavan toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista tai kaupungin toimitelimit hylkäävät neuvotellut sopimukset,
 - kaupunki yksipuolisesti peruu suunnitteluvarauksen.



Tikkurilan terveys- ja sosiaalikeskuksen jatkotoimenpiteet

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue jatkaa Tikkurilan terveys- ja sosiaalikeskus -hankkeen edistämistä ja vastaa keskuksen hankekehityksestä, suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunki vuokraa tontin pitkäaikaiselle maanvuokrasopimuksella varauksen saajalle. Kaupunginhallitus tekee lopullisen päätöksen maanvuokrasopimuksen tekemisestä hankkeen edistämisen mukaisessa aikataulussa ennen rakentamisen aloittamista.

Toimivalta. Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 6 §:n kohdan 10 mukaan kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkilautakunta 22.10.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että

- a) Vantaan kaupunki jatkaa suunnitteluvarausta esittelyosassa mainituin ehdoin Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle tai sen myöhemmin osoittamalle taholle Tikkurilan terveys- ja sosiaalikeskuksen jatkosuunnittelua, neuvotteluja ja tontinluovutuksen valmistelua varten Tikkurilan kaupunginosaan osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevalle kiinteistöille 92-61-206-7, ja
- b) suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2028 asti.

Liitteet:

- Kartta suunnitteluvarausalueesta
- Vantaan ja Keravan hyvinvointialue, ote aluehallituksen pöytäkirjasta 23.9.2025 § 214, saapunut 1.10.2025.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540
projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 682 4287
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)