



Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-21-124-9 Piispankylä/ / Hartela-yhtiöt Oy / AK

VD/5184/10.00.02.00/2024

AK/AVP/JSa

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Kiinteistö Oy Vantaan Mestarintie 14 Oy:n kanssa Vantaan kaupungin Piispankylän kaupunginosaan toimitilarakennusten (KTY) korttelialueelle 21124, tontille nro 9. Vuokra-aika on 1.12.2025 –1.12.2045. Vuosivuokra on 52 000 euroa. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 1 040 000 euron kauppahinnalla 1.12.2025 - 31.12.2027 välisenä aikana.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Piispankylän kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelialueen 21124.

Kaupunkitilalautakunta on päättänyt 4.9.2024 antaa tonttivarauksen Hartela-yhtiöt Oy:lle toimitilojen jatkosuunnittelun ja tarkempien kustannussuunnitelmien tekemiseksi Piispankylän kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelialueelle 21124. Varauspäätös koski kiinteistöt 92-21-124-2 ja 3, osaa kiinteistöjä 92-21-9901-1 sekä osaa määräalasta 92-413-7-2 M602. Varausalueen pinta-ala on noin 13 217 m².

Lautakunnan päätöksen jälkeen joulukuussa 2024 ilmeni että, alueen halki kulkee liito-oravien kulkureitti. Ympäristökeskus selvitti ulkopuolinen konsultin avulla, miten tontin käyttö on mahdollista huomioiden luontoarvot.

Selvitystyön jälkeen tehtiin uusi tonttijako, minkä perusteella muodostettiin nyt päätettävänä oleva Korttelin 21124 tontti nro 9. Tontin pinta-ala on 10 656 m². Tontin pinta-ala pieneni noin 3000 m² ja rakennusoikeus puolittui. Tontin reunoille veloitettiin rakentamaan liito-oraville hyppytolppia, turvaamaan liito-oravien kulkua.

Voimassa olevassa asemakaavassa todetaan että, enintään 20 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyvien liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja rakentamiseen. Koska alueelle suunnitellussa hankkeessa valtaosa on liiketilaa, hankkeen toteuttamiseen tarvitaan poikkeuslupa asemakaavasta poikkeamiseen.

Neuvotteluissa päätettiin että, hankkeelle haetaan ensiksi pääkäyttötarkoituksesta poikkeamiseen liittyvä poikkeuslupa ja myöhemmin asemakaava muutosta. Tontin rakennusoikeudeksi haetaan 4000 k-m², jonka voi käyttää liike ja toimistotilojen rakentamiseen. Suunnittelutyötä on tehty yhdessä hankkeeseen tulevien yritysten sekä kaupunkisuunnitteluyksikön kanssa.

Neuvotteluissa sovittiin että, Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-21-124-9 Piispankylä/ / Hartela-yhtiöt Oy / AK tehdään mikäli hankkeelle myönnetään poikkeuslupa. Lupahakemus on vireillä ja sitä on valmisteltu kaupunkisuunnittelu yksikön kanssa.

Tontin vuosivuokra on 52 000 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 260 €/k-m²). Kaupunki ei peri tontista vuokraa 1.12.2025–30.6.2026 väliseltä ajalta, koska tontin perustamisolosuhteet ovat haastavat ja alueelle tulee rakentaa liito-oravien hyppytolppia, joiden rakentamiskustannus on noin 60 000 euroa.



Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 260 €/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 yksikköhinnoista. Tontin kauppahinta on siis 1 040 000 euroa. Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Vuokrattavan/ myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin vuokrauskausi on 1.12.2025–31.12.2045
- Tontin vuosivuokra on 52 000 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 260 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella).
- Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tehdään edellytyksellä että, hankkeelle myönnetään poikkeuslupa asemaavasta poikkeamiseen
- Kaupunki ei peri tontista vuokraa 1.12.2025–30.6.2026 väliseltä ajalta
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisä kauppahinnan määrä on 4000 k-m² kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 260 €/k-m².
- Vastaavasti tontin vuosivuokra tarkistetaan, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 kahden 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.
- Hartela-yhtiö Oy vastaa maanvuokrasopimuksen ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.
- Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 1 040 000 euron kauppahinnalla 1.12.2025–31.12.2027 välisenä aikana, edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty.
- Myöhemmin tehtävän tonttikaupan myyntihinta määräytyy kaupantekohetken yleisen hintatason mukaan.

Korttelin 21124 tontin 9 maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tulee tehdä 28.2.2026 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 23 kohdan 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 22.10.2025 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että



- a) tehdään maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Piispankylän kaupunginosan korttelin 21124, tontin numero 9 osalta Kiinteistö Oy Vantaan Mestarintie 14 Oy:n kanssa toimitilarakennuksen rakentamista varten,
- b) tontin vuokraus on 1.12.2025- 31.12.2045 ja tontin vuosivuokra on 52 000 euroa,
- c) kaupunki ei peri tontista vuokraa 1.12.2025–30.6.2026 väliseltä ajalta,
- d) maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin,
- e) vuokralaisella on oikeus ostaa korttelin 21124 tontti nro 9, 1 040 000 euron kauppahinnalla 1.12.2025-31.12.2027 välisenä aikana edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty,
- f) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 28.2.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös, ja
- g) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja esisopimuksen nojalla tehtävän lopullisen kauppakirjan sekä tekemään niihin teknisluonteisia muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta vuokrattavasta tontista 92-21-124-9

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh 0400 419 676,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)