



Maankäyttösopimus / Asemakaava nro 661000 Rusokallio 2 / Spoki Oy c/o Sponda Oy / TeA

VD/6105/10.00.01.05/2025

AK/AVP/MV/MT

Asemakaava-alue nro 66100 sijaitsee Tikkurilan suuralueella Hakkilan kaupunginosassa. Asemakaava-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) Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 60 500 k-m2. Spoki Oy:n omistama kiinteistö 92-402-1-213 sijoittuu asemakaavan alueelle. Asemakaavaan liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja Spoki Oy sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta, yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja lähivirkistysalueen (VL) luovutuksesta kaupungille. Spoki Oy maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 626 194 euroa.

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.

Asemakaavaan liittyen Spoki Oy sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja kuolinpesän osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen. Maankäyttösopimukseen kuuluvat A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määrääalan luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Spoki Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-402-1-213. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen ([liite A1](#)).

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.

Spoki Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **626 194 euroa**. Korvaus maksetaan kaupungille yhdessä erässä kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on tullut voimaan

Spoko Oy luovuttaa kaupungille korvauksen suorittamisen vakuudeksi **626 194 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden. Vakuus vapautetaan välittömästi, kun korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.



B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Spoki Oy luovuttaa Vantaan kaupungille Noin 22 775 m²:n suuruisen määräalan Hakkilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-402-1-213. Määräalan asemakaavamerkintä on VL-alue. Määräala on merkitty karttaliitteeseen (liite B1). Luovutus on vastikkeeton.

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

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 27 kohdan nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 22.10.2025 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa tilan 92-402-213 omistajan Spoki Oy:n c/o Sponda Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta 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 maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan, sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 4.11.2025

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) että Kaupunki tekee ja allekirjoittaa tilan 92-402-213 omistajan Spoki Oy:n c/o Sponda Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta kun asemakaavaehdotus nro 661000 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan, sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavasta alueesta



Vantaa

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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