



Maankäyttösopimus / Asemakaava nro 661000 Rusokallio 2 / yksityinen kuolinpesä

VD/6103/10.00.01.05/2025

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. Yksityisen kuolinpesän omistama kiinteistö 92-402-1-153 sijoittuu asemakaavan alueelle. Asemakaavaan liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja kuolinpesä sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta, yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta, suojaviher- ja katualueen luovutuksesta sekä korttelinosien myynnistä kaupungille. Yksityinen kuolinpesä maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1 510 470 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 yksityinen kuolinpesä sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja kuolinpesän osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen. Maankäyttösopimukseen kuuluvat A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu kuolinpesän omistamasta kiinteistöstä 92-402-1-153. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen ([liite A1](#)).

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.

Yksityinen kuolinpesä maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 510 470 euroa**. Kuolinpesä suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille **867 100 euron** arvoisen määräalan. Loppuosaa korvauksesta, **643 370 euroa**, maksetaan kaupungille yhdessä erässä kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on tullut voimaan.



Kuolinpesä luovuttaa kaupungille korvauksen suorittamisen vakuudeksi **656 955 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden. Vakuus vapautetaan välittömästi, kun korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Yksityinen kuolinpesä luovuttaa Vantaan kaupungille Noin 21 140 m²:n suuruisen määräalan Hakkilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-402-1-153. Määräalan asemakaavamerkintä on EV-alue ja katualue. Määräala on merkitty karttaliitteisiin (liitteet B1 ja B2). Luovutus on vastikkeeton.

C. Esisopimus määräalan kaupasta

Yksityinen kuolinpesä myy kaupungille Noin 7 243 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Hakkilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-402-1-153. Määräalan asemakaavamerkintä on TKT-alue. Määräala on merkitty karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppahinta on **867 100 euroa**. Kauppahinta kuitataan osana kuolinpesän maksettavana olevaa kunnallistekniikan korvausta.

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

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 22.10.2025 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa tilan 92-402-1-153 omistajan, yksityisen kuolinpesän kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, 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 § 14

Kaupunkiympäristön toimialan vs. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) että kaupunki tekee ja allekirjoittaa tilan 92-402-1-153 omistajan, yksityisen kuolinpesän, kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, 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.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1 ja B2: kartta luovutettavista alueista
- Liite C1: kartta kaupan kohteesta
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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