



Maanvaihto Senaatti-kiinteistöjen (Suomen valtion) kanssa Maahanmuuttovirasto Migrin säilöönottoyksikön toteuttamiseksi Itä-Hakkilaan / AK

VD/7214/10.00.02.00/2025

AK/THe/AVP/TJ

Esitetään tehtäväksi kiinteistöjen kaupat, joilla Vantaan kaupunki myy Suomen Valtiolle/Senaatti-kiinteistöille (myöhemmin Senaatti) Itä-Hakkilaan kaavoitetun Y-tontin Migrin säilöönottoyksikön sijoittamiseksi ja kaupunki ostaa Senaatilta rakentamattoman YH-tontin sekä sitä palvelevan LPA-tontin Tikkurilasta. Lisäksi kaupoissa sovitaan Senaatin osallistumisesta luonnonsuojelulain (9/2023) mukaiseen vapaaehtoiseen ekologiseen kompensaatioon.

Taustaa ja perusteluja

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 20.10.2025 § 13 asemakaavamuutoksen 002590 ja tonttijaon Itä-Hakkilaan osoitteeseen Siltaniitynkuja 1b. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nelikerroksisen ja laajuudeltaan noin 6 500 k-m²:n suuruisen säilöönottoyksikön toteuttaminen. Hanke mahdollistaa 60–90 asiakaspaikkaa sekä 40–60 työpaikkaa. Kaavassa on osoitettu suojelumerkinnot alueella sijaitsevalle avokalliolle ja siihen liittyvälle metsikölle, kulttuurihistoriallisesti merkittävälle kiviaidalle sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaille puille. Kaavan toteuttamiseen liittyen on neuvoteltu sopimus puolin ja toisin tehtävistä maakaupoista. Tontin myynnin yhteydessä sovitaan myös Senaatin osallistumisesta luonnonsuojelulain mukaiseen vapaaehtoiseen ekologiseen kompensaatioon. Kaupunki puolestaan ostaa tulevaisuuden tarpeisiin Senaatilta rakentamattoman YH-tontin sekä sitä palvelevan LPA-tontin Tikkurilasta. Kauppojen kohteista on teetetty arviolausunnot Catella Property Oy:llä. Kaupat toteutetaan vain yhtenä kokonaisuutena. Kauppojen toteuttaminen edellyttää edellä mainitun asemakaavamuutoksen voimaantuloa sekä Senaatin hallituksen päätöstä hankkeen investoinnista ja tonttikaupoista.

Senaatille myytävä tontti

Kaupan kohteena on yleisten rakennusten korttelialueen (Y) tontti 92-96-103-2 tai kyseisen tontin muodostavat määräalat, mikäli tonttia ei vielä kaupantekohetkellä ole ehditty muodostaa. Tontin pinta-ala on noin 19 408 m² ja sen rakennusoikeus on 6 500 k-m². Tontin kauppahinta on 1 300 000 euroa (200 euroa/k-m²).

Tontin kauppakirjassa Senaatti ja kaupunki sopivat tontin rakentamiseen liittyen luonnonsuojelulain (9/2023, LSL) 11. luvun ja luonnonsuojeluasetuksen (933/2023) mukaisen vapaaehtoisen ekologisen kompensaation toteuttamisesta kauppakirjaluonnoksen mukaisesti.

Kaupunki vastaa siitä, että hyvitetävien toimenpiteiden toteuttamispaikka ja menettely täyttävät kaikilta osin LSL:n edellytykset. Senaatti sitoutuu maksamaan kaupungille Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen hyväksymän hyvityssuunnitelman mukaisesti toteutettavista hyvittävien toimenpiteiden suorittamisesta aiheutuneet kustannukset, kuitenkin siten, että Senaatin kustannuksiin osallistumisen enimmäismäärä on 10 000 euroa. Mikäli kustannukset ylittävät tämän määrän, vastaa niistä kaupunki.

Muilta osin tontin kauppakirja noudattaa soveltuvin osin työpaikkatonttien luovutusehtoja mm. rakentamisvelvoitteineen ja sopimussakkoineen.

Kaupungille ostettavat tontit



Kaupunki ostaa Senaatilta osoitteissa Kielotie 46 ja 46a sijaitsevat rakentamattomat hallinto- ja virastorakennusten korttelialueen (YH) tontin 92-61-304-3 ja autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontin 92-61-304-4.

YH-tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 3 754 m² ja rakennusoikeus 5 500 k-m². LPA-tontin pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 664 m². Tonttien yhteenlaskettu kauppahinta on 1 925 000 euroa (350 euroa/k-m²).

Tonteilla on oikeustalon peruskorjaukseen liittyen NCC Suomi Oy:n työmaatoimintoja 31.8.2026 saakka Senaatin antaman käyttöoikeussopimuksen perusteella. Käyttöoikeussopimus on sovittu siirtyvän kaupungille kaupan yhteydessä sellaisenaan.

Kaupungilla ei ole tällä hetkellä tonteille suunniteltua käyttöä, mutta tonttien ostamisella parannetaan merkittävästi kaupungin tonttivarantoa keskeisellä, kehittyvällä alueella. Senaatti on jo alustavasti ilmoittanut olevansa kiinnostunut tonttien vuokraamisesta oikeustalon pysäköinnin tarpeisiin NCC:n käyttöajan päätyttyä ja oikeustalon toiminnan käynnistyessä. Tästä päätetään tarvittaessa myöhemmin hallintosäännön mukaisesti erikseen.

Yhteenveto

Tonttien vaihdoilla valtiolle mahdollistetaan Migrin uuden säilöönottoyksikön sijoittuminen Vantaalle työpaikkavaikutuksineen. Vantaan kaupunki saa tulevaisuuden tarpeisiin keskeiseltä paikalta rakentamatonta tonttimaata. Kauppojen yhteydessä sovitaan ensimmäisenä Suomessa toteutettavasta rakentamisen luontohaittojen ekologisesta kompensatiosta.

Toimivalta

Vantaan hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan nojalla kaupunkilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 27 kohdan nojalla kaupunkilalautakunta päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkilalautakunta 19.11.2025 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- Vantaan kaupunki myy Suomen valtiolle / Senaatti-kiinteistöille tontin 92-96-103-2 tai tontin muodostavat määräalat Migrin säilöönottoyksikön toteuttamiseksi 1 300 000 euron kauppahinnalla,
- Vantaan kaupunki ostaa tontit 92-61-304-3 ja 92-61-304-4 Suomen valtiolta / Senaatti-kiinteistöiltä 1 925 000 euron kauppahinnalla,
- Kaupat toteutetaan ainoastaan yhtenä kokonaisuutena liitteinä olevien kauppakirjaluonnosten mukaisin ehdoin, ja kauppojen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutoksen 002590 voimaantuloa,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirjat ja tekemään niihin tekniluoteisia muutoksia ja tarkistuksia, ja
- mikäli tämän päätöksen perusteella tehtäviä kauppvoja ei ole allekirjoitettu 31.8.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- karttaliite Senaatille myytävästä tontista
- karttaliite kaupungille ostettavista tonteista
- kauppakirjaluonnokset

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 040 705 5145,
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))