



Tilan 92-413-4-1 osto Piispankylän kylästä / Yksityinen henkilö /AK

VD/293/10.00.01.00/2026

AK/TH/AV-P/TMA

Esitetään ostettavaksi 670 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Piispankylän (413) kylässä sijaitseva noin 5,8230 ha:n suuruinen Murtobacka -niminen tila 92-413-4-1 yksityiseltä henkilöltä.

Tontit ja maanhankinta sekä yksityinen henkilö ovat neuvotelleet Piispankylän kylässä sijaitsevan liitekartalla osoitetun yksityisen henkilön omistaman Murtobacka -nimisen tilan 92-413-4-1 kiinteistökaupasta.

Tila on rakentamaton. Maalajikartan mukaan Tilan alueesta noin puolet on maaperältään savimaata (Sa) ja noin puolet alueen maaperästä on silttiä (Si), hiekkaa (Hk) ja aluetta, jolle on tehty kaivua tai täyttämistä (T). Tila rajoittuu pohjoisosasta Kivistö 2 -nimiseen asemakaavaan no 230200 (katua ja erillispientalojen korttelialuetta AO). Tilan välittömässä läheisyydessä eteläpuolella on asemakaava no 231000 – Marja-Vantaan asuntomessualue.

Tila rajoittuu HSY:n vesihuollon toiminta- ja huleveden viemärintialueeseen. Tilan itäreunassa kulkee kaukolämpöjohto ja sähkökaapeleita.

Tilan eteläosassa on muutama pieni alue luokiteltu ohjeellisesti liito-oravan elinympäristöksi ja lahokaviosammalen ydinalueeksi.

Tilalla ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin, eikä erityisiin etuuksiin. Tilaan kohdistuu esisopimus kiinteistökaupasta 5.10.2022 (L2022-152258) Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa sekä 410 000 euron suuruinen kiinnitys, jossa panttikirjan haltijana on Skanska Talonrakennus Oy. Esisopimus kiinteistökaupasta on irtisanottu 31.12.2025 alkaen. Kaupunki on saanut panttikirjan haltijalta kirjallisen suostumuksen panttikirjan kuolettamiseen.

Tila sijaitsee alle yhden (1) kilometrin päässä suunnitteilla olevasta Lapinkylän asemasta.

Kaavoitustilanne:

Yleiskaavassa 2020 Murtobacka -niminen tila 92-413-4-1 on kokonaisuudessaan osoitettu asuinalueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen.

Murtobacka -niminen tila sijoittuu kaupunginhallituksen 22.3.2021 hyväksymän Kivistön keskustan kaavarunkoalueen pohjoisosaan. Kaavarungolla ei ole yleiskaavan tai asemakaavan kaltaisia oikeusvaikutuksia, vaan yksityiskohdista päätetään edelleen erikseen tarkempien suunnitelmien, kuten asemakaavojen, yhteydessä.

Alueella ei ole asemakaavaa, eikä alueen asemakaavoituksen aikataulu ole tiedossa.

Hinnoittelun perusteita:

Hinnoittelu perustuu uuden yleiskaava 2020:n mukaiseen maankäyttöön, vertailukelpoiseen toteutuneisiin kauppoihin ja maa- ja vesioikeuden näkemykseen raakamaan hinnasta Vantaalla. Hinnoittelussa käytetään odotusarvon sisältävää hintaa. Lisäksi hinnoittelussa huomioidaan mm. maasto-olosuhteet, kohteen koko ja voimassa olevien asemakaavojen sekä olemassa olevan kunnallistekniikan etäisyys.



Neuvotteluissa on päädytty 670 000 (kuudensadanseitsemänkymmenentuhannen) euron kauppahintaan. Hinnassa on huomioitu mm. maasto-olosuhteet ja voimassa olevien asemakaavojen sekä olemassa olevan kunnallistekniikan etäisyys. Hintaa voidaan toteutuneiden vertailukelpoisten kauppojen perusteella pitää tilan käypänä hintana.

Yleiskaava 2020:ssä monipuoliseen rakentamiseen (A) osoitetun maa-alueen hinnoittelussa on käytetty odotusarvon sisältävää raakamaan hintaa 11,50 €/m². Yleiskaavassa rakentamiseen osoitettuun alueeseen sisältyy myös kadut ja muut tarvittavat yleiset alueet.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 4 §:n kohdan 27 nojalla kaupunkitilalautakunta päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa

Kaupunkitilalautakunta 11.2.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ostaa yksityiseltä henkilöltä 670 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Piispankylän kylässä sijaitseva karttaliitteen osoittama 5,8230 ha:n suuruinen Murtobacka -niminen tila, kiinteistötunnus 92-413-4-1
- b) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2026 mennessä tämä päätös raukeaa.

Liitteet:

- Kohdekartta

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut / lakimies

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)