



Övre-Månsaksen Yhteistyösopimus/ Sanoma Oyj, Sponda Oy ja Varte Oy

VD/8542/10.00.01.05/2025

TeA/AK/AVP/JK

Sopimusalue muodostuu n. 10,75 ha suuruisesta Sanoma Oyj:n, Sponda Oy:n ja Vantaan kaupungin omistamasta asemakaavoittamattomasta alueesta Vantaanlaakson aseman koillispuolella Martinlaakson kaupunginosassa. Yhteistyösopimuksella sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, sopimusalueen kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, asemakaavojen kaavoituksen käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista.

Sopimusalue sijaitsee aivan Kehä III:n tuntumassa, lentokentän ja Vuosaaren sataman yhteyksien äärellä. Alue täydentää Petikon, Vehkalan, Vantaanlaakson ja Piispankylän yritysverkostoa. Sopimusalue on asemakaavoittamatonta aluetta, joka on Vantaan yleiskaavan 2020 mukaista monipuolista työpaikka-aluetta TP. Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille.

Sopimusalueen muodostavat Martinlaakson kaupunginosassa Sanoma Oyj:n omistaman tilan 92-412-1-39 noin 39 639 m²:n suuruinen palsta, Sponda Oy:n hallinnoiman yhtiön Kiinteistö Oy Isontammentie 4:n omistama n. 53 625 m²:n (KTJ 49 281 m²) suuruinen tila Övre Månsas 92-412-1-37 ja Vantaan kaupungin omistama n. 14 275 m²:n suuruinen palsta tilasta Vastamäki 92-412-5-57. Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä 10,75 ha. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Sanoma Oyj, Sponda Oy ja Varte Oy ovat käyneet neuvotteluita alueen kehittämistä, siten että Varte Oy olisi alueen kehittäjä ja tuleva rakentaja.

Yhteistyösopimuksella kaupungin, Sanoma Oyj:n, Sponda Oy:n ja Varte Oy:n välillä sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen kaavoituksen käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista.

Osapuolten tavoitteena on kehittää ja asemakaavoittaa sopimusalueelle vähintään 40.000 k-m² suuruinen työpaikka-alue, joka tarjoaa yrityksille ainutlaatuisen yhdistelmän sijaintia, joustavuutta, näkyvyyttä ja kestävää kehitystä. Se on suunniteltu tukemaan monipuolista liiketoimintaa ja luomaan ympäristön, jossa yritykset voivat kasvaa, kehittyä ja menestyä.

Sopimusalueen tulevan asemakaavan toivotaan mahdollistavan kevyen teollisuuden, tukkukaupan ja logistiikan sekä näitä palvelevien toimintojen, kuten showroom-, korjaamo ja toimistotilojen sekä vähäisessä määrin myymälätilojen sijoittamisen alueelle.

Logistiikkarakentamisen osuus saa olla korkeintaan 1/3 Sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudesta.



Suunnittelun lähtökohdat, vaiheet ja aikataulu

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus yhteistyösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Yhtiöt ja kehittäjä ovat valmiita avustamaan ja hankkimaan tarvittavat resurssit kaavoitusta varten ja yhtiöt ja kehittäjä sitoutuvat teettämään tai hankkimaan kaavan laatimiseen vaadittavat selvitykset ja kaavan laatimisen yhteydessä esiin tulleet tarpeelliset selvitykset, kuten ympäristö- ja liikennevaikutukset, vihertehokkuuslaskelma, hulevesiselvitys ja hiilineutraaliusselvitys.

Yhtiöiden ja kaupungin tulee hakea asemakaavaa sopimusalueelle viimeistään 1.4.2026 mennessä, jotta Kaupunki voi ottaa alueen kaavoitettavaksi vuoden 2026 aikana. Alustavan aikataulun mukaan (OAS) on mahdollista asettaa vireille sopimusalueelle vuonna 2026. Arkeologiset, rakennushistorialliset, luonto- ja maisemaselvitykset tulee tehdä kesällä 2026, jotta sopimusalueen asemakaava on mahdollista viedä nähtäville ja hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2027 aikana.

Laadittavaan asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus

Ennen laadittavan asemakaavan voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kaava-alueita koskevat yksityiskohtaiset maankäyttösopimukset, jossa osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

Yhtiöt sitoutuvat tulevaan asemakaavaan liittyvän maankäyttösopimuksen yhteydessä suorittamaan kaupungille maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen maankäyttökorvauksen. Maankäyttösopimuksessa määriteltävällä MRL:n 91 a §:n mukaisella yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (maankäyttökorvaus) kaupunki toteuttaa sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen mukaisen kunnallistekniikan.

Sanoma Oyj sitoutuu luovuttamaan Yhteistyösopimuksen allekirjoituksin kaupungille yhteensä **57 427 m²:n** suuruisen kiinteistön 92-406-8-0, joka on asemakaavan mukaista rautatiealuetta (LR), liitteen 5 mukaisen kauppakirjan ehdoin. Alueen kauppahinta on 30 000 €/ ha eli **172 281 €**. Kaupan kohde on esitetty Liitekartassa 2.

Sanoma Oyj sitoutuu luovuttamaan sopimusalueen asemakaavojen tullessa voimaan kaupungille Vantaankosken aseman alueelta kolmepalstaisen n. 9 229 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-412-1-39 sekä n. 6 623 m²:n suuruisen määräalan 92-411-2-44-M601. Luovutettavat alueet ovat Vantaan yleiskaava 2020 mukaista monipuolista työpaikka-alueita (TP), minkä lisäksi yksi 879 m²:n suuruinen palsta on asemakaavan mukaista toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) tehokkuudella e=1,2. TP- alueiden kauppahinta on **85 000 € / ha** eli **127 194 €**. KTY-korttelin osan kauppahinta on **250 €/k-m² eli 263 700 €**. Kaupan kohde on esitetty Liitekartassa 3.

Sponda Oy sitoutuu omistamansa Kiinteistö Oy Keimolan Radioasema nimisen kiinteistöyhtiön puolesta luovuttamaan Vantaan kaupungille Vantaan Keimolan kaupunginosasta n. 16,9 suuruisen määräalan tilasta 92-406-6-0, mikäli sopimusalueen asemakaava tulee voimaan yhteistyösopimuksen ehtojen mukaisesti. Luovutettava alue on Vantaan yleiskaava 2020 mukaista monipuolista lähivirkistysaluetta (VL) n. 157 180 m² ja luonnonsuojelualuetta (SL) n. 11 820 m², yhteensä n. 16,9 ha. VL ja SL alueiden kauppahinta on 30.000 € / ha eli 507.000 €. Kaupan kohde on esitetty Liitekartassa 4.

Toimivalta yhteistyösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n 5 momentin kohdan 8 mukaan kaupunginhallitus päättää koko kaupunkia koskevista sopimuksista.



Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sanoma Oyj:n, Sponda Oy:n ja Varte Oy:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.1.2026 § 23

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sanoma Oyj:n, Sponda Oy:n ja Varte Oy:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhteistyösopimus
- liite 1: sopimusalue
- liite 2: Sanoma Oyj:n luovuttama kiinteistö
- liite 3: Sanoma Oyj:n luovuttama kiinteistö
- liite 4: Sponda Oy/ KOY Keimolan Radioaseman luovuttama kiinteistö
- liite 5: Kauppakirjaluonnos liite 2:ssa esitystä kiinteistöstä.

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)