



Maankäyttösopimus / Asemakaavan muutos 002562 Joukontie 42 / Vivamus Kiinteistöt Oy / TeA

VD/4616/10.00.01.05/2025

AK/MV/AVP/JK/EK

Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistama tontti 92-73-273-1 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-3). Asemakaavan muutoksella 002562 tontti muutetaan asuinpientalojen (AO) ja erillispientalojen (AP) korttelialueeksi, jolla on rakennusoikeutta 2566 kerrosneliömetriä. Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja Vivamus Kiinteistö Oy sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta. Vivamus Kiinteistöt Oy maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 77 695 euroa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttötarkoituksen muutos asumiseen. Alueeseen kuuluu Joukontie 42:n kiinteistö, joka koostuu toimistorakennuksena toimivasta Pihkalan talosta sekä tuotanto- ja varastorakennuksesta. Kiinteistöltä on tarkoitus purkaa muut rakennukset paitsi suojeltu Pihkalan talo.

Alue on nykyisin ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-3), jolla on rakennusoikeutta 3292 k-m². Asemakaavassa alue muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO), joilla on rakennusoikeutta yhteensä 2566 k-m². Tästä suojellun Pihkalan talon osuus on 346 k-m².

Maankäyttösopimukseen liittyy ainoastaan kunnallistekniikan rakentamissopimus. Maankäyttösopimukseen ei liity kiinteistöluovutuksia.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistamasta tontista 92-73-273-1. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002562 liittyen Vantaan kaupunki ja tontin 92-73-273-1 omistaja Vivamus Kiinteistöt Oy ovat alueidenkäyttölain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Osapuolet toteavat, että Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.
- Tontin 92-73-273-1 omistaja maksaa kaupungille alueidenkäyttölain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 77 695 euroa.
- Korvaus maksetaan Kaupungille yhdessä erässä välittömästi, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- Maanomistaja luovuttaa Kaupungille korvauksen suorittamisen vakuudeksi 77 695 euroa suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.
- Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle AP-korttelialueelle rakennettavien yhtiömuotoisten rakennusten tulee olla vähintään A2018-energiatehokkuusluokkaa.



- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 11.2.2026 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa tontin 92-73-273-1 omistajan Vivamus Kiinteistöt Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002562 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan varajäsen Pekka Virkamäki poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.2.2026

Kaupunkiympäristön apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa tontin 92-73-273-1 omistajan Vivamus Kiinteistöt Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002562 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- Liite A1: kartta sopimusalueesta

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116



Vantaa

projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi