



Suunnitteluvarauksen antaminen HOK-Elannolle päivittäistavarakaupan hanketta varten Y-tontille Länsimäkeen / AK

VD/2503/10.00.02.00/2026

AK/AV-P/AKo

Esitetään, että HOK-Elannolle myönnetään 31.12.2028 saakka voimassa oleva suunnitteluvaraus Länsimäessä sijaitsevalle kiinteistölle 92-91-200-1 päivittäistavarakaupan hanketta varten.

Taustaa

HOK-Elanto on pyytänyt 31.3.2026 päivättyllä kirjeellä Vantaan kaupunkia varaamaan kaupungin omistaman kiinteistön 92-91-200-2, osoitteessa Länsimäentie 35, päivittäistavarakaupan tarpeisiin soveltuvan liikerakennuksen suunnittelua ja asemakaavan muuttamista varten vuoden 2028 loppuun saakka. Suunnitteluvarausalue on osoitettu karttaliitteessä 1.

Varattava alue

Alue sijoittuu Länsimäentien varteen, kadun itäpuolelle, rajautuen idässä puistoalueeseen, etelässä Kuntopolkuun ja pohjoisessa Suunnistajanpolkuun ja Suunnistajankujaan. Varattava alue on Vantaan yleiskaavassa 2020 osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C) ja se sijoittuu lisäksi kestävän kasvun vyöhykkeelle. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja sillä on rakennusoikeutta 1 500 k-m². Alueen käyttöä rajoittaa kiinteistön länsiosassa Länsimäentien suuntaisesti ilmajohtona kulkeva 110 kV:n voimalinja. Alue on rakentamaton. Alueen pinta-ala on noin 7 500 m².

Vantaan rakenteilla oleva ratikkalinja kulkee Länsimäentietä pitkin ja lähin pysäkki on aivan tontin lounaiskulman tuntumassa. Varattava alue on vuokrattu Vantaan ratikan työmaatukikohdaksi 31.12.2028 saakka.

HOK-Elannon tavoitteita

Hakijan tavoitteena on suunnitella ja kehittää alueelle tilat noin 2 500–3 000 m² kokoiselle päivittäistavarakaupan myymälälle ja täydentäville liike- ja palvelutoiminnoille. Suunnittelussa varmistetaan toimiva pysäköinti ja kaupan huollon logistiset ratkaisut osana kokonaissuunnitelmaa. Suunnittelussa huomioidaan jalankulun ja pyöräliikenteen sujuvuus sekä arkkitehtuuri ja kaupunkikuva. Kehityssuunnitelma sovitetaan lähiympäristöön. Hakijoiden tavoitteena on ostaa kaupungilta asemakaavan muutoksella muodostuva liikerakennuksen rakennusoikeus, jonka lopullinen laajuus ratkaistaan kaavoituksessa.

Asuminen

Hakija tutkii yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa varausalueen osittaisen hyödyntämisen asumiseen. Kaavoituksella mahdollisesti syntyvä asuinrakennusoikeus jäisi tällöin kaupungin hallintaan. Kaupunki etsii tähän erikseen kumppanit ja asiaan liittyvät esitykset tuodaan erikseen päätöksentekoon.

Pakkalan vaihtomaa

Kaupunki on valmistelutyön yhteydessä todennut, että HOK-Elannolla on omistuksessaan rakentamaton n. 9200 m² suuruinen määräala tilasta 92-423-35-0 Pakkalassa. Määräala on voimassa olevassa



asemakaavassa rakennussuojelualueetta (SR) ja sille sijoittuu uudisrakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 3 600 k-m². Määräala on osoitettu karttaliitteessä 2. Vaihtomaata tarvitaan tulevaisuuden tarpeisiin.

Kaupunki on alustavasti neuvotellut HOK-Elannon kanssa siitä, että mikäli he saavat päivittäistavarakaupan tarpeisiin soveltuvan liikerakennuspaikan Länsimäestä, voidaan se vaihtaa tähän Pakkalan määräalaan. Tonttien arvot ja muut yksityiskohdat neuvotellaan suunnitteluprosessin aikana.

Kaupunki myöntää varauksen seuraavin ehdoin

- Hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Asemakaavassa tullaan määrittelemään mm., että rakennettavan hankkeen tulee täyttää laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja soveltua ympäristöönsä. Hakija vastaa kustannuksellaan asemakaavamuutoksen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista oman hankkeensa osalta.
- Varausta voidaan tarvittaessa perustellusta syystä jatkaa.
- Kaupungin tavoitteena on sijoittaa alueelle myös asumista. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan alueen osittaista hyödyntämistä asumiseen.
- Varausalueelle syntyvä päivittäistavarakaupan tarpeisiin soveltuva liikerakennusoikeus on tarkoitus luovuttaa varauksen saajalle.
- Tonttivaraus ei ole päätös kaupungin omistaman alueen luovutuksesta. Lopullinen päätös kiinteistön luovuttamisesta tehdään erikseen kaupungin hallintosäännön mukaisesti.
- Maan hallinta- ja omistusoikeus pysyy kaupungilla eli kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavanmuutos on tullut voimaan ja maa on luovutettu hakijalle.
- Kaupunki voi yksipuolisesti perua suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen.
- Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista kuin mitä erikseen on kaupungin vastuulle osoitettu, jotka suunnitteluvarauksen saajalle saattaa aiheutua siitä, että
 - o varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,
 - o kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavan toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
 - o kaupunki yksipuolisesti peruu suunnitteluvarauksen.

Toimivalta. Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 6 §:n kohdan 10 mukaan kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää työpaikatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutus-hinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 15.4.2026 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että

- a) Vantaan kaupunki antaa esityslistatekstissä mainituin ehdoin HOK-Elannolle suunnitteluvarauksen kiinteistölle 92-91-200-2 liikerakennuksen sijoittamiseksi alueelle,
- b) mahdollisen myöhemmin toteutettavan tonttikaupan ehtona on kaupungin mahdollisuus saada Pakkalan n. 9 200 m² suuruinen määräala tilasta 92-423-35-0 omistukseensa, ja



c) suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2028 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkitalautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalauseuman:
"Vantaan kaupungilla on pulaa päiväkotij- ja koulurakentamiseen sopivista Y-tonteista. Suunnitteluvarausasiassa Y-tontin käyttötarkoitusta ollaan muuttamassa päivittäistavarakaupan ja asuntorakentamisen tontiksi. On tärkeää, että jatkossa kaavoitetaan riittävästi tarkoituksenmukaisia Y-tontteja. Y-tontin käyttötarkoituksen mahdollisesti muuttuessa pitäisi kaavoittaa toinen Y-tontti kompensationsa myös tulevaisuuden tarpeet huomioiden. "

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Karttaliite 1. Suunnitteluvarausalue 91-200-2
- Karttaliite 2. Pakkalan määräala tilasta 92-423-35-0

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Anniina Korkeamäki, puh. 040 574 3342
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)