



Maankäyttösopimus / Asemakaavan muutos 002586 Rälssitie 6 / Kiinteistö Oy Rälssitie 16 / AK

VD/2652/10.00.01.05/2026

AK/TH/AVP/JK/MV

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan keskustatoimintojen korttelialueen (C) rakentuminen entiselle teollisuus- ja varistorakennusten (T) korttelialueelle tulevan ratikkapysäkin viereen. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 16 400 kerrosneliometriä. Kiinteistö Oy Rälssitie 16 maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 4 353 930 euroa. Esisopimuksilla määräalojen luovutuksista varmistetaan yleisten alueiden luovutus kaupungille sekä tontin osien luovutus Kiinteistö Oy Rälssitie 16:lle.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Rälssitien ja Tikkurilantien risteyksessä tulevan ratikan varrella ratikkapysäkin välittömässä läheisyydessä. Kiinteistö Oy Rälssitie 16 omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-52-121-3. Kiinteistö on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T) ja sillä on rakennusoikeutta 7002 k-m². Kiinteistöllä on purettaviksi tarkoitettuja rakennuksia.

Asemakaavan muutoksella 002586 kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), johon on suunniteltu asumista, päivittäistavarakauppaa, liike- ja toimistotilaa sekä pysäköintilaitos. Tuleva kokonaisrakennusoikeus on 23 400 k-m², josta asumista on enintään 17 450 k-m² ja toimisto-, liike- ja palvelutiloja on vähintään 5950 k-m².

Asemakaavan muutoksen nro 002586 ehdotus on ollut kaupunginhallituksen päätöksen 26.1.2026 § 17 mukaisesti nähtävillä 11.2. – 12.3.2026.

Maankäyttösopimukseen liittyy A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Kiinteistö Oy Rälssitie 16:n omistamasta kiinteistöstä 92-52-121-3 ja Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-52-121-10 ja 92-52-9901-0. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002586 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Rälssitie 16 ovat alueidenkäyttölain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Rälssikujan, Rälssipolun ja Rälssipuistopolun sekä aluetta palvelevan vesihuollon ja hulevesiviemärin rakentamista. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän HSY:n kanssa vesihuollon rakentamisesta.
- Asemakaavassa Rälssitien reunaan esitettyjen rakennusten rakentaminen tulee aikatauluttaa siten, että rakentaminen ei häiritse Rälssitielle tulevan ratikan rakentamista.
- Maanomistaja purkaa omistamallaan kiinteistöllä olevat rakennukset ja muut rakenteet kustannuksellaan. Purkutyöt tulee olla suoritettuina ennen Sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisen aloittamista.



- Kiinteistö Oy Rälssitie 16 maksaa kaupungille alueidenkäyttölain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 4 353 930 euroa. Korvaus maksetaan asemavaan tultua voimaan kolmessa erässä kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan.
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Kiinteistö Oy Rälssitie 16 luovuttaa kaupungille 4 353 930 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.

Asuntojen hallinta-, rahoitus- ja huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20 % on toteutettava valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina. Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kerrostalojen asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua kerrostalojen asuntojen kokonaismäärävelvoitetta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sekä sallittujen kokoisten asuntojen määrän (kpl) ylittävien että sallittujen kokoisten asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

Rakentamisen energiatehokkuus

Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinrakennusten tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen 50 euroa/k-m².

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

- Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan tontinosan luovutus. Vantaan kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Rälssitie 16:lle noin 248 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-9901-0. Määräala on osa tulevaa keskustatoimintojen korttelialuetta (C). Luovutus on vastikkeeton. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen (Liite B1).
- Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan Rälssikujan ja Rälssipuistonpolun luovutus kaupungille. Kiinteistö Oy Rälssitie 16 luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-52-121-3 noin 1312 m² suuruisen määräalan. Luovutus on vastikkeeton. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen (Liite C1).
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002586 on tullut voimaan.



Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-52-121-3 omistajan Kiinteistö Oy Rälssitie 16:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaava-muutosehdotus nro 002586 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olen- naisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutukses- ta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavasta määrälasta
- Liite C1: kartta luovutettavasta määrälasta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)