



## Vaaralan varikko, tontin 92-93-203-1 vuokraus / Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy / AK

VD/3129/10.00.02.02/2026

AK/TH/AV-P/TMA

**Esitetään vuokrattavaksi Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle 1.6.2026 alkaen Vaaralan (93.) kaupunginosasta 5,9926 ha:n suuruinen voimassa olevan tonttijaon mukainen tontti 92-93-203-1 Vantaan ratikan Vaaralan varikkoa varten elinkustannusindeksiin sidotulla 170 000 euron vuosivuokralla.**

### Taustaa ja tarkoitus:

Kaupunginvaltuusto on 17.11.2025 § 7 hyväksynyt Vantaan ratikan tarkistetun hankesuunnitelman. Ratikan hankesuunnitelman mukaan Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy (jäljempänä KLOY) rakentaa Vaaralan varikon ja hankkii Vantaan raitiovaunut.

Raitiovaunuvarikko sisältää raitiovaunujen säilytyshallin, huolto- ja kunnossapitotilat, tekniset- ja sosiaalitilat, henkilökunnan pysäköintipaikat ja toimistotilat sekä raitioratojen kunnossapitoon tarvittavan kaluston tilat ja näiden korjaamotilat

Vantaan kaupunki on pienellä osuudella (n. 0,5 %:a) osakas KLOY:ssä, jonka muut osakkeet omistaa Helsingin kaupunki. Yhtiö perustettiin vuonna 2021 harjoittamaan Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen (HKL) toimintaa. HKL:n toiminta metron infra- ja liikennöintisopimukseen liittyviä toimintoja lukuun ottamatta siirrettiin yhtiöön vuonna 2022. KLOY on perustettu siinä tarkoituksessa, että se tuottaa yleisen edun mukaisia, kestävästä liikkumisesta julkisia palveluja, kuten metro-, raitio- ja lauttaliikenteen sekä kaupunkipyöräilyn palveluja ensisijaisesti HSL:n järjestämään joukkoliikenteeseen pääkaupunkiseudulla.

Varikko rakennetaan Vaaralaan Kehä III:n, Länsimäentien ja Fazerintien rajaamalle liitekartassa osoitettulle alueelle.

Asemakaavaratkaisu perustuu Vaaralan varikon hankesuunnitelmaan. Asemakaava mahdollistaa Vantaan ratikalle suunnitellun raitiovaunuvarikon rakentamisen Vantaan Vaaralaan. Kaavassa osoitetaan 20 000 kerrosneliometriä raitiotievaunujen säilytys-, huolto- ja kunnossapitotiloja sekä toimisto- ja sosiaalitiloja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET).

Tavoitteena on rakentaa niin rakenteellisilta ominaisuuksiltaan kuin prosesseiltaanakin energiatehokas ja ympäristöystävällinen moderni raitiovaunuvarikko. Rakennuksen massoittelua sekä sijoittumista rakennuspaikalle ohjaavat voimakkaasti varikon toiminnan sekä raidegeometrian reunaehdot.

Varikon alueen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa KLOY.

Varikkorakennus toteutetaan projektinjohtourakkana, jonka toteuttaja on SRV Rakennus Oy.

Varikkoalueen radan rakentamisesta vastaa ratapiha-allianssi. Allianssin osapuolet ovat Kaupunkiliikenne, Kreate, GRK Suomi, AFRY Finland, SWECO Finland ja WSP Finland.

Kevään 2026 aikana kaupunki on tehnyt valmistelevia töitä tulevan tontin alueella, kuten puiden kaatoa.

Tontin vuokraaminen ei aiemmin ole ollut mahdollista, koska osa tontista on ollut Valio Oy:n omistuksessa. Kaupungin ja Valion välinen kiinteistökauppa tontinosasta on allekirjoitettu 22.4.2026. Edellä mainittu kauppa mahdollistaa tontin 92-93-203-1 muodostamisen. Tontin lohkomista on haettu 23.4.2026.



Rakentamisluvan hakemisen edellytyksenä on, että tontin kaikki maa-alueet ovat saman tahon (kaupungin) hallinnassa ja tontin lohkominen on vireillä. Kaupunki on 23.4.2026 antanut KLOY:lle valtakirjan haakea varikkohankkeen tarvitsemia rakentamislupia.

Rakentamislupaa edellyttävä hankkeen toteutusvaihe alkaa alustavasti kesällä, ja kokonaisuudessaan rakentaminen ajoittuu vuosille 2026–2029. Vaaralan varikko mahdollistaa Vantaan ratikan liikennöinnin aloittamisen aikataulun mukaan vuonna 2029.

## **Tontin 92-93-203-1 vuokraaminen Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle:**

Edellä mainittuun viitaten on tarkoituksenmukaista vuokrata tontti Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle Vantaan ratikan Vaaralan varikkoa varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot ovat:

- Vuokra-aika on 1.6.2026-31.5.2056.
- Vuokra-alue on 5,9926 ha:n suuruinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) osoitettu voimassa olevan tonttijaon mukainen tontti 92-93-203-1.
- Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 170 000 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden (6/2026) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan vuodesta 2027 lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi kuin edellinen indeksiluku, vuokraa ei alenneta. Lisäksi vuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Vuokran määrä perustuu tontit ja maanhankinta tiimin arvioon tontin käyvästä markkina-arvosta (170 €/k-m2 -> 3 400 000 €) ja siitä johdettuun 5 %:n vuotuisen tuottovaatimukseen maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Ulkopuolisen arvioitsijan (LandPro Oy) näkemys tukee arviota.
- Vuosivuokra kahden (2) ensimmäisen vuoden ajalta 31.5.2028 asti on 50 %. Täyttä elinkustannusindeksillä tarkistettua vuokraa peritään 1.6.2028 alkaen.
- Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen ehdoin. Luonnos on laadittu noudattaen soveltuvin osin kaupungilla yleisesti käytettyä sopimusmallia, huomioiden kuitenkin vuokrakohteen erityispiirteet muun muassa edelleen käytettäväksi luovutettavuuden osalta.

## **Toimivalta:**

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

## **Kaupunkilalautakunta 6.5.2026**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) Vantaa kaupunki vuokraa Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle Vantaan ratikan Vaaralan varikkoa varten maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti Vaaralan (93.) kaupunginosasta 5,9926 ha:n suuruisen voimassa olevan tonttijaon mukaisen



- tontin 92-93-203-1. Tontin vuosivuokra on 170 000 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin esittelyosassa esitetysti, ja vuokra-aika on 1.6.2026–31.5.2056,
- b) kahden (2) vuoden ajan vuokrasuhteen alkamisesta vuokrana peritään 50 % täyden vuosivuokran määrästä,
  - c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia, ja
  - d) mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.10.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös.

**Liitteet:**

- Kartta vuokrattavasta tonttijaon mukaisesta tontista
- Maanvuokrasopimusluonnos

**Täytäntöönpano:** Kaupunkiympäristön toimiala

**Muutoksenhakuohje:** 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitalautakunnalle

**Lisätiedot:**

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