



Simonkylän tontin 92-65-19-1 määräalan ja Korson tontin 92-81-358-11 maanvuokrasopimusten muuttaminen, VAV Hoiva-asunnot Oy / AK

VD/3830/10.00.02.02/2026

AK/LT/HR

Esitetään VAV Hoiva-asunnot Oy:lle vuokrattujen Simonkylän tontin 92-65-19-1 määräalaa ja Korson tonttia 92-81-358-11 koskevien maanvuokrasopimusten ehtojen muuttamista.

Kaupunginhallitus on käsitellyt 11.5.2026 § 11 kaupunkikonsernin tilojen vuokraamista Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle. Päätös käsittelee muun ohella myös kaupungin VAV Hoiva-asunnot Oy:lle vuonna 2021 myytyjä osoitteissa Simontie 5 B ja Metsotie 23 sijaitsevia palvelurakennuksia, joissa hyvinvointialue on vuokralaisena. VAV Hoiva-asunnot Oy on näissä kohteissa tonttien maanvuokralaisena. Hyvinvointialue on irtisanonut kohteiden rakennuksia koskevat vuokrasopimukset päättymään vuoden 2026 lopulla.

Vuokrasopimusten päättymisen takia hyvinvointialueen kanssa on käyty neuvottelut VAV Hoiva-asuntojen kohteiden vuokrausten jatkamisesta. Neuvotteluissa on saavutettu kohteiden ja tilojen osalta kokonaisratkaisu. Neuvotteluratkaisun pohjana on suunnitelma siitä, että vuokrasopimusten tekemisen jälkeen VAV Hoiva-asunnot myy Simontie 5 ja Metsotie 23 -kohteet ja siirtää hallitsemansa maanvuokraoikeudet ostajille. Ennen kohteiden myyntiä niitä koskevien maanvuokrasopimusten kesto tulee pidentää nykyisestä. Kaupunginhallitus on tehnyt periaatepäätöksen, jonka mukaisesti kaupunki hyväksyy kokonaisratkaisun ja suunnitellut jatkotoimet. Kaupunginhallitus on 11.5.2026 § 11 päättänyt muun ohella kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan VAV Hoiva-asuntojen myytävien kohteiden osalta yhtiön kanssa pidemmistä maanvuokrasopimuksista.

Simontie 5

Kaupunki on vuokrannut Simonkylästä VAV Hoiva-asunnot Oy:lle noin 4 400 m² suuruisen määräalan tontista 92-65-19-1. Tontti on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten kortteli-alueeksi merkinnällä Y. Vuokra-alueella sijaitsee kerrosalaltaan 4562 m² suuruisen vuokralaisen omistama hoivakoti- ja palvelurakennus.

Kohteen vuosivuokra on 4,5 % kohteen käyvästä arvosta, joka on maanvuokrasopimuksen tekohetkellä ollut 4562 k-m² * 395 e/k-m² * 4,5 %, joka on pyöristetty perusvuokraan 81 000 euroa vuodessa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuonna 2026 vuosivuokra on 94 311,75 euroa. Sopimus on voimassa 22.6.2046 saakka.

Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttamisesta. Muutoksessa tarkistetaan kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti vuokra-aikaa. Sopimuksen kesto päivitetään 50 vuodeksi. Vuokran suuruus pysyy voimassa olevan sopimuksen mukaisena.

Vuokralaisella on kulkuoikeus sekä käyttöoikeus 36 autopaikalle vuokra-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle. Aluetta käyttää vuokralaisen lisäksi vuokra-alueen länsipuolisen, samalle tontille sijoittuvan määräalan vuokralainen VAV Palvelukodit Oy. Maanvuokrasopimuksen muutoksessa sovitaan muutoksista pysäköintialueen käyttöoikeuksiin siten, että VAV Palvelukodit Oy saa käyttöoikeuden 31 autopaikalle ja VAV Hoiva-asunnot Oy saa käyttöoikeuden 5 autopaikalle. Käyttöoikeus on määräaikai-



nen, ja voimassa siihen asti, kunnes alueella vireillä oleva asemakaavamuutos saa lainvoiman. Tämän jälkeen osapuolet neuvottelevat pysäköinnin uudelleen järjestämisestä vuokra-alueen eteläpuolella.

Muut maanvuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Metsoitie 23

Kaupunki on vuokrannut Korsosta VAV Hoiva-asunnot Oy:lle tontin 92-81-358-11. Tontti on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä YSA-1. Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistamat kokonaisalaltaan noin 5352 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus sekä noin 39 m² suuruinen talousrakennus. Tontilla on rakennusoikeutta 6 000 k-m².

Kohteen vuosivuokra on 4,5 % kohteen käyvästä arvosta, joka on maanvuokrasopimuksen tekohetkellä ollut $6000 \text{ k-m}^2 * 350 \text{ e/k-m}^2 * 4,5 \% = 94\ 500$ euroa vuodessa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Sopimus on voimassa 22.6.2046 saakka.

Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttamisesta. Muutoksessa tarkistetaan kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti vuokra-aikaa. Sopimuksen kesto päivitetään 50 vuodeksi. Sopimusmuutoksessa tarkistetaan samalla kohteen vuosivuokraa. Vuokran määrä perustuu ulkopuolisen AKA-arvioijan tekemään kaupallisen palveluasumisen hintavyöhykearvioon. Tontin käyväksi arvoksi on arvioitu 300 e/k-m^2 , ja vuosivuokra on siten $6000 \text{ k-m}^2 * 300 \text{ e/k-m}^2 * 4,5 \% = 81\ 000$ euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokralaiselle annetaan mahdollisuus lunastaa tontti itselleen kaupallisen palveluasumisen mukaiseen käypään hintaan. Mikäli tontin ostaja käyttää tonttia muuhun kuin palveluasumiseen, peritään tontista lisäkauppahintaa.

Muut maanvuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta 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.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) pidentää VAV Hoiva-asunnot Oy:lle vuokratun tontin 92-65-19-1 määräalan maanvuokrasopimusta siten, että se on voimassa 50 vuotta sopimusmuutoksen allekirjoitushetkestä alkaen,
- b) tehdä muut esittelykohdassa mainitut tekniset pysäköintijärjestelyjä koskevat muutokset VAV Hoiva-asunnot Oy:n sekä VAV Palvelukodit Oy:n maanvuokrasopimukseen
- c) muuttaa VAV Hoiva-asunnot Oy:lle vuokratun tontin 92-81-358-11 maanvuokrasopimusta siten, että se on voimassa 50 vuotta sopimusmuutoksen allekirjoitushetkestä alkaen, ja sen vuosivuokraksi asetetaan 81 000 euroa
- d) antaa tontin 92-81-358-11 vuokralaiselle mahdollisuus lunastaa tontti myyntihetken mukaiseen käypään hintaan, ja



- e) oikeuttaa talous- ja hallintopalveluiden lakimies allekirjoittamaan kohteiden maanvuokrasopimusten muutokset.

Liitteet:

- kartta tontin 92-65-19-1 määräalasta
- kartta tontista 92-81-358-11

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)