



Suunnitteluvaraus Pakkalan kaupunginosan toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) kortteliin 51501 / Noste Kiinteistökehitys Oy / TeA

VD/3450/10.00.02.00/2026

TeA/AK/AV-P/JSa/SE

Esitetään annettavaksi Noste Kiinteistökehitys Oy:lle suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Pakkalan 51 kaupunginosaan toimitilarakennusten (KTY) korttelin 51501 n. 3863 m² suuruiselle määräalalle kiinteistöstä 92-422-1-9, n. 20683 m² suuruiselle määräalalle kiinteistöstä 92-423-5-30 sekä n. 2271 m² suuruiselle määräalalle kiinteistöstä 92-423-5-16. Määräalojen rakennusoikeus on yhteensä noin 13 414 k-m² ja kauppahinta on 3 353 500 euroa.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Pakkalan 51 kaupunginosassa korttelissa 51501, 26 828 m² suuruisen määräalan, joka asemakaavassa on merkitty toimitilarakennusten (KTY) korttelialueeksi. Määräala muodostuu kolmesta kiinteistöstä 92-422-1-9, n. 20683 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-423-5-30 sekä n. 2271 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-423-5-16.

Noste Kiinteistökehitys Oy, Combi Cool Ab ja Tapwell Oy ovat yhdessä toimittaneet 24.4.2026 suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Pakkalan kaupunginosan teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten määräalaan, joka muodostetaan kiinteistöistä 92-422-1-9, 92-423-5-30 ja 92-423-5-16.

Combi Cool Oy Ab on kylmä-, ilmastointi- ja lämpöpumppualan maahantuoja sekä tukkuliike, joka toimittaa laitteita, varaosia ja huoltopalveluja ammattiasiakkaille Suomessa. Combi Cool tunnetaan erityisesti kaupallisten kiinteistöjen, teollisuuden ja talotekniikan jäähdytys- ja lämmitysratkaisuista. Yritys työllistää noin 60 henkilöä.

Tapwell on ruotsalainen design- ja sisustusalan yritys, joka valmistaa erityisesti hanoja, suihkuja ja muita keittiö- ja kylpyhuonetuotteita pohjoismaiseen tyyliin. Yhtiön profiili Suomessa perustuu laadukkaisiin, visuaalisesti viimeisteltyihin premium-tason keittiö- ja kylpyhuoneratkaisuihin. Yritys työllistää noin 15 henkilöä. Suunnitteluvarauksen aikana kiinteistöön pyritään varmistamaan vielä kolmannen yrityksen sijoittuminen.

Suunnitteluvaiheen kestoksi on arvioitu kuusi kuukautta, joten tontin ostopäätös voitaisiin tehdä vuoden 2026 lopulla. Combi Cool ja Tapwell ovat sitoutuneet hankkeeseen vahvasti.

Lopullisen tontin luovutus päätöksen osalta kaupunki edellyttää, että suunniteltuun kiinteistöön tulevat 1–3 vuokralaista on tiedossa ja rakennusoikeudesta käytetään vähintään 50 %.

Kiinteistöjohtaja esittää suunnitteluvarauksen antamista Noste Kiinteistökehitys Oy:lle kolmesta kiinteistöstä 92-422-1-9, n. 20683 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-423-5-30 sekä n. 2271 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-423-5-16.

Muodostettavien tonttien kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 250 €/k-m², joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutettuihin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoina. Määräalojen yhteenlaskettu kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien ja asemaakaavan mukaan 3 353 500 euroa.



Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaana kaupunkikuvan, vaati-mikset ja kaupungin tulee hyväksyä tontin toteuttamissuunnitelmat ennen tontin myyntiä/vuokrausta. Lopullisen päätöksen myynnistä tai vuokrauksesta tekee elinvoimajaosto.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2026 asti hankkeen jatkosuunnittelua, -kehittämistä ja neuvotteluja varten.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 6 §:n kohdan 10 mukaan kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää työpaikkatonttien 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 luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026 § 9

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että

- a) Vantaan kaupunki antaa Noste Kiinteistökehitys Oy:lle, Combi Cool Ab:lle ja Tapwell Oy:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Pakkalan kaupunginosan 51 Pakkala 51 korttelin 51501 (KTY) n. 3863 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-422-1-9, n. 20683 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-423-5-30 sekä n. 2271 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä, ja
- b) suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2026 asti hankkeen jatkosuunnittelua, -kehittämistä ja neuvotteluja varten.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Elinvoima- ja työllisyysjaosto 17.6.2026 § 5

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki antaa Noste Kiinteistökehitys Oy:lle, Combi Cool Ab:lle ja Tapwell Oy:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Pakkalan kaupunginosan 51 Pakkala 51 korttelin 51501 (KTY) n. 3863 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-422-1-9, n. 20683 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-423-5-30 sekä n. 2271 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä, ja
- b) suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2026 asti hankkeen jatkosuunnittelua, -kehittämistä ja neuvotteluja varten.

Käsittely:

Merkittiin, että elinvoima- ja työllisyysjaoston 1. varapuheenjohtaja Otso Kivimäki poistui yhteisöjäävinä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Kartta suunnitteluvaraus alueesta

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhaku: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: tonttiasiamies Jari Sainio, puh 0400 419676,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)