



Muutos maankäyttösopimukseen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta / Asemakaavamuutos 002357 / TeA

VD/9542/10.00.01.05/2018

TeA/AK/ER/ThE/MT

Vantaan kaupunginhallitus on kokouksessaan 2.6.2025 päättänyt muuttaa maankäyttösopimuksen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen kohtaa 7.1. Maankäyttösopimuksen muutosta ei kuitenkaan ole ehditty allekirjoittamaan määräaikaan 31.12.2025 mennessä. Esitetään, että maankäyttösopimuksen muutoksen allekirjoitusaikaa jatketaan 30.9.2026 saakka.

Vantaan kaupunginhallitus on 7.10.2019 § 31 hyväksynyt maankäyttösopimuksen koskien asemakaavamuutosta 002357 Veromiehen kaupunginosassa. Vantaan kaupunki ja Posiber Oy ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen 22.4.2020. Posiber Oy on maankäyttösopimuksen kohdan 9.3 mukaisesti siirtänyt kunnallistekniikan rakentamissopimuksen sopimusvelvoitteet SRV Rakennus Oy:lle, joka toteuttaa alueella asuntorakentamisen kohteita. Näin ollen SRV Rakennus Oy on oikeutettu allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen mahdolliset muutokset, jotka koskevat maankäyttösopimuksen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen sopimusvelvoitteita.

SRV Rakennus Oy on lähestynyt kaupunkia hakemuksella muuttaa maankäyttösopimuksen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotovaatimusta. SRV on toteuttanut alueelle kaksi asuinrakennushanketta ja aloittanut pysäköintilaitoksen rakennustyöt. SRV:n mukaan alue on kehittynyt merkittävästi ennakoitua hitaammin ja yleinen markkinatilanne on entisestään heikentänyt omistusasuntojen kysyntää alueella.

Allekirjoitetun maankäyttösopimuksen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen kohdassa 7.1. on edellytetty, että sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta yhtiö toteuttaa vähintään 11 300 k-m² vapaarahoitteisina omistusasuntoina. SRV Rakennus Oy on esittänyt maankäyttösopimuksen muutoshakemuksessa, että alueen kortteli 52250 tontit 16 ja 17 toteutettaisiin valtion tukeman pitkän korkotuen asuntokohteina omistusasuntotuotannon sijaan. SRV Rakennus Oy sitoutuu toteuttamaan loput sopimusalueen tontit 14 ja 15 alkuperäisen sopimuksen mukaisesti omistusasuntotuotantona.

Vantaan kaupunki omistaa kaava-alueelta 002357 korttelista 52306 tontit 13 ja 14, jotka ovat alun perin suunniteltu toteutettavaksi valtion pitkän korkotuen asuntokohteina. Näiden tonttien luovutus on viivästynyt muun muassa alueen maanpuhdistustöiden takia. SRV Rakennus Oy:n hallinnoima kortteli 52250 on jäänyt vaikean taloustilanteen takia keskeneräiseksi rakennustyömaaksi ja pysäköintialue (LPA) toistaiseksi toteuttamatta. Keskeneräisen alueen toteuttamisen edistämiseksi Vantaan kaupunki ja SRV Rakennus Oy ovat neuvotelleet, että SRV:n tonteille 16 ja 17 korttelissa 52250 toteutettaisiin valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntokohde, yhteensä 4700 k-m². Samalla rakennettaisiin valmiiksi myös aluetta palveleva pysäköintialue (LPA). Vantaan kaupungin omistama tontti 14 korttelissa 52306, yhteensä 4400 k-m², puolestaan luovutettaisiin tulevaisuudessa omistusasuntotuotantoon.

Vaihdon myötä kaava-alueen asuntopoliittiset tavoitteet pysyvät edelleen tasapainossa ja alueen rakentaminen korttelissa 52250 jatkuu uuden asuntotuotannon ja valmistuvan pysäköintilaitoksen myötä. Alueen rakentuminen valmiimmaksi ja rakennustyömaan edistyminen edesauttaa todennäköisesti tulevaisuudessa myös alueen omistusasuntotuotannon kysyntää.



Maankäyttösopimuksen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen kohta 7.1 muutetaan kuulumaan:

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta yhtiö toteuttaa vähintään 6800 k-m² vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 4700 k-m² valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina.

Muilta osin maankäyttösopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 37 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunginhallitus 2.12.2024 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) muuttaa maankäyttösopimuksen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen kohta 7.1 kuulumaan seuraavasti:
Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta yhtiö toteuttaa vähintään 6800 k-m² vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 4700 k-m² valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina.
- b) että tämä päätös raukeaa, mikäli SRV Rakennus Oy ei ole allekirjoittanut 30.4.2025 mennessä maankäyttösopimuksen muutosta, ja
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen muutos.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Maankäyttösopimuksen muutosta ei ole allekirjoitettu 2.12.2024 päätettyyn määräaikaan 30.4.2025 mennessä. SRV Rakennus on pyytänyt lisää aikaa maankäyttösopimuksen muutoksen allekirjoittamiseen 31.12.2025 saakka, jotta valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntohankkeelle ehditään saada päätös Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta (Varke).

Esitetään, että kaupunginhallituksen 2.12.2024 § 17 päätös säilytetään voimassa muilta osin, mutta maankäyttösopimuksen muutoksen allekirjoittamiselle myönnetään jatkoaikaa 31.12.2025 saakka.

Kaupunginhallitus 2.6.2025 § 44

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) muuttaa maankäyttösopimuksen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen kohta 7.1 kuulumaan seuraavasti:



Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta yhtiö toteuttaa vähintään 6800 k-m2 vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 4700 k-m2 valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina.

- b) että tämä päätös raukeaa, mikäli SRV Rakennus Oy ei ole allekirjoittanut 31.12.2025 mennessä maankäyttösopimuksen muutosta, ja
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen muutos.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Maankäyttösopimuksen muutosta ei ehditä allekirjoittamaan 2.6.2025 päätettyyn määräaikaan 31.12.2025 mennessä. SRV Rakennus on pyytänyt lisää aikaa maankäyttösopimuksen muutoksen allekirjoittamiseen 30.9.2026 saakka, jotta valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntohankkeelle ehditään saada päätös Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta (Varke). Esitetään, että kaupunginhallituksen 2.6.2025 § 44 päätös säilytetään voimassa muilta osin, mutta maankäyttösopimuksen muutoksen allekirjoittamiselle myönnetään jatkoaikaa 30.9.2026 saakka.

Kaupunginhallitus 15.12.2025

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) muuttaa maankäyttösopimuksen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen kohta 7.1 kuulumaan seuraavasti: Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta yhtiö toteuttaa vähintään 6800 k-m2 vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 4700 k-m2 valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina,
- b) että tämä päätös raukeaa, mikäli SRV Rakennus Oy ei ole allekirjoittanut 30.9.2026 mennessä maankäyttösopimuksen muutosta, ja
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen muutos.

Liitteet:

- SRV Rakennus Oy:n hakemus maankäyttösopimuksen muutoksen allekirjoitusajan jatkamisesta (henkilötiedot peitetty)
- Karttaliite

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)