



Maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen Tikkurilan korttelissa 61209 / Peab Oy / TeA

VD/2441/10.00.01.05/2019

TeA/AK/JJ

Peab Oy on toimittanut Vantaan kaupungille hakemuksen, jolla yhtiö hakee muutosta asemakaava-muutosta 002352 Tikkurilan korttelissa 61209 koskevaan maankäyttösopimukseen. Esitetään, että maankäyttösopimusta muutetaan rakentamisvelvoitteen vaatimuksen osalta.

Kaupunginhallitus on 8.4.2019 § 20 päättänyt, että kaupunki tekee ja allekirjoittaa Senaatti-kiinteistöjen kanssa maankäyttösopimuksen liittyen asemakaavan muutokseen numero 002352 Kielotie 15. Kaupunki Senaatti-kiinteistöt ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen 5.8.2019.

Kaupunginhallitus on 24.8.2020 § 12 päättänyt hyväksyä mainitun maankäyttösopimuksen velvoitteiden siirtämisen Senaatti-kiinteistöjen ja Peab Oy:n sopiman maankäyttösopimuksen siirtokirjan mukaisesti 24.8.2020 lukien Peab Oy:lle perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun. Siirtokirjan mukaisesti Peab Oy:n velvoitteeksi on tullut mm. rakentamisvelvoite koskien korttelia 61209.

Kaupunginhallitus on 27.8.2018 § 10 päättänyt hyväksyä Peab Oy:n kanssa tehtäväksi kiinteistökaupan esisopimuksen liittyen asemakaavamuutokseen 002354 Kielotie 15. Esisopimus on allekirjoitettu 17.12.2018 ja lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu 17.1.2020.

Peab Oy:n hakemus

Peab Oy on lähestynyt kaupunkia 5.8.2026 päivätyllä hakemuksella (liite 1) pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikoja. Hakemuksessa Peab Oy ilmoittaa toteuttaneensa kokonaisrakennusoikeudesta 13.100 k-m2 (61 %) 30.4.2024 mennessä. Peab Oy ilmoittaa myös, että se ei tule täyttämään 8 vuoden kuluessa (12.11.2027 mennessä) rakentamisvelvoitetta vaaditun 70 % osalta.

Peab Oy pyytää rakentamisvelvoitteen määräajoille pidennystä siten, että kokonaisrakennusoikeudesta 70 % tulisi olla rakennettuna ja käyttöön otettuna 12.11.2032. Perusteluina Peab Oy esittää yleisen talous- ja asuntomarkkinatilanteen, jonka takia useammasta vuosina 2023–2025 järjestetystä ennakkomarkkinoinnista huolimatta rakennustöitä ei ole voitu aloittaa. Lisäksi rakentamista haittaa Ratikan Lumekujalla tapahtuvat rakennustyöt, jotka eivät mahdollista hankkeiden aloittamista ennen vuotta 2028.

Sopimustaustaa Peab Oy:n rakentamisvelvoitteesta korttelissa 61209

Rakentamisvelvoite maankäyttösopimuksessa

Maankäyttösopimuksen kohdassa "11 Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite" on Peab Oy:tä koskien kirjattu vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta seuraavaa.

Sopimusalueelle sovelletaan seuraavia rakentamisvelvoitevaatimuksia.

Vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa

Kilpailualueen vapaarahoitteisen asuntotuotannon rakennusoikeus on yhteensä 18.620 k-m2. Hakija sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta lukien

- 3 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 6 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 8 vuoden kuluessa vähintään 70 %



siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönnettäväksi em. ajassa.

Hakija sitoutuu aloittamaan Kilpailualueen rakentamisen 1,5 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Hakija on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

Rakentamisvelvoite kauppakirjassa

Kauppakirjan kohdassa "9 Rakentamisvelvoite" on todettu, että Peab Oy:lle myytävän koko alueen rakennusoikeus on yhteensä 21.600 k-m² ja että Peab Oy sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta lukien

- 3 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 6 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 8 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönnettäväksi em. ajassa.

Selvennyksenä todetaan, että asemakaavan muutos nro 002352 on tullut voimaan 12.11.2019, josta lukien rakentamisvelvoitteen määräajat ovat alkaneet kulua.

Yhteenveto Peab Oy:n rakentamisvelvoitteesta

Eroavaisuudet edellä mainittujen maankäyttösopimuksen ja kauppakirjan rakennusoikeuksien määrässä johtuu siitä, että kokonaisrakennusoikeuteen sisältyy asuntotuotannon rakennusoikeuden lisäksi myös liikerakennusoikeutta (kl) ja lähipalvelurakennusten rakennusoikeutta (PL).

Molemmat sopimukset ja seurantatavat johtavat samaan lopputulokseen. Kaavanmukaisen asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan samalla myös asuntojen kivijalkaan sijoittuvat liiketilat. Lähipalvelurakennusten tontille on kaupungilla ja Peab Oy:llä sopimus toteuttaa päiväkotia, jonka tilat kaupunki vuokraa omaan käyttöönsä. Päiväkodin rakentaminen on siirtynyt mm. Ratikan rakentamisen vuoksi, sillä päiväkodin tarvitsema piha-alue on suunniteltu toteutettavaksi Kirjastopuistoon, joka toimii nyt Ratikan työmaana.

Jatkossa onkin tarkoituksenmukaista, että seuranta tapahtuu vain yhden sopimuksen kautta. Esitys on, että seuranta perustuisi maankäyttösopimukseen, ja sen Peab Oy:lle siirrettyihin velvollisuuksiin, eli asuntorakentamisen etenemiseen.

Sopimusmuutokset

Kaupunki on arvioinut Peab Oy:n pyyntöä rakentamisvelvoitteen määräaikaisten pidennykselle. Kaupungin näkemyksen mukaan on hakemuksessa esitetyillä seikoilla perusteltua muuttaa rakentamisvelvoitteen määräaikaisten siten, että asuntorakennustuotannon rakennusoikeudesta tulee olla vähintään 70 % olla rakennettuna ja käyttöönnettuna 12.11.2032.

Maankäyttösopimuksen kohta 11 muutetaan Peab Oy:n osalta alla olevaan muotoon
Sopimusalueelle sovelletaan seuraavia rakentamisvelvoitevaatimuksia

Vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa



Kilpailualueen vapaarahoitteisen asuntotuotannon rakennusoikeus on yhteensä 18.620 k-m². Hakija sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta lukien

- 3 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 6 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 12.11.2032 mennessä vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöön otettavaksi em. ajassa.

Hakija sitoutuu aloittamaan Kilpailualueen rakentamisen 1,5 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Hakija on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

Muilta osin maankäytösopimuksen ehdot säilyvät ennallaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 27 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista, maankäyttö- ja kaavoitussopimuksiin liittyvistä kiinteistöluovutuksista sekä alueidenkäyttölain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunginhallitus 21.9.2026 § 9

Kaupunkiympäristön toimialan vs. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) muuttaa Peab Oy:lle siirretyn maankäytösopimuksen kohta 11 esittelytekstissä kuvattuun muotoon,
- b) että korttelin 61209 rakentamisenvoitteen toteutumista seurataan jatkossa maankäytösopimuksen velvoitteisiin perustuen,
- c) valtuuttaa kiinteistökehityspäällikkö ja kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäytösopimuksen muutossopimuksen, ja
- d) että tämä päätös raukeaa, mikäli Peab Oy ei ole 31.12.2026 mennessä allekirjoittanut muutossopimusta.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 5.10.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) muuttaa Peab Oy:lle siirretyn maankäytösopimuksen kohta 11 esittelytekstissä kuvattuun muotoon,
- b) että korttelin 61209 rakentamisenvoitteen toteutumista seurataan jatkossa maankäytösopimuksen velvoitteisiin perustuen,



- c) valtuuttaa kiinteistökehityspäällikkö ja kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen muutossopimuksen, ja
- d) että tämä päätös raukeaa, mikäli Peab Oy ei ole 31.12.2026 mennessä allekirjoittanut muutossopimusta.

Liitteet:

- Hakemus kauppakirjassa asetetun rakentamisvelvoitteen määräaikojen pidentämiseksi, päivätty 5.8.2026, Peab Oy (henkilötiedot poistettu)
- Maankäyttösopimuksen muutossopimus 1, luonnos

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala, kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)