Vantaa

Maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoitteen määräaikojen pidentäminen Tikkurilan korttelissa 61097 / TeA

VD/6224/10.00.01.05/2021

TeA/AK/JJ

Tontin 92-61-97-3 omistajat ja Silkinkulman Kehitys Oy ovat toimittaneet Vantaan kaupungille hakemuksen, jolla haetaan muutosta asemakaavan muutokseen 002435 Silkkitehtaantie koskevaan maankäyttösopimukseen. Esitetään, että rakentamisvelvoitteen määräaikoja pidennetään.

Kaupunginhallitus on 6.9.2021 § 29 päättänyt, että kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Silkinkulman (y-tunnus 0458867-3) kanssa asemakaavan muutokseen nro 002435 Silkkitehtaantie liittyvän maankäyttösopimuksen. Kaupunki ja Kiinteistö Oy Silkinkulma ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen 26.11.2021. Sopimusalueeseen kuuluivat kiinteistöt 92-61-97-1 ja 92-421-6-358 sekä määräala 92-421-6-356-M3.

Kiinteistö Oy Silkinkulma on sittemmin jakautunut neljään asunto-osakeyhtiöön ja yhteen kiinteistöosakeyhtiöön. **Kaupunginhallitus** on 17.4.2023 § 23 hyväksynyt maankäyttösopimuksen velvoitteiden siirtämisen jakautumisessa muodostetuille yhtiöille. Yhtiöt ovat ottaneet maankäyttösopimuksen velvoitteet yhteisvastuullisesti vastattavikseen.

Selvennyksenä todetaan, että jakautumisessa muodostettujen asunto-osakeyhtiöiden toiminimet on myöhemmin muutettu seuraavasti:

- Asunto Oy Vantaan Silkinkulman Kreivi (y-tunnus 3322681-5) on nykyiseltä nimeltään Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkihymni. Nykyinen toiminimi on rekisteröity 20.5.2026.
- Asunto Oy Vantaan Silkinkulman Paroni (y-tunnus 3322683-1) on nykyiseltä nimeltään Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkisinfonia. Nykyinen toiminimi on rekisteröity 27.4.2026.
- Asunto Oy Vantaan Silkinkulman Herttua (y-tunnus 3322685-8) on nykyiseltä nimeltään Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkisonaatti. Nykyinen toiminimi on rekisteröity 27.4.2026.
- Asunto Oy Vantaan Silkinkulman Jaarli (y-tunnus 3322687-4) on nykyiseltä nimeltään Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkiballadi. Nykyinen toiminimi on rekisteröity 27.4.2026.

Lisäksi jakautumisessa muodostunut Kiinteistö Oy Vantaan Silkki (y-tunnus 3322688-2) on sulautunut Bont Oy:hyn (y-tunnus 2838715-5) 27.3.2024.

Hakemus rakentamisvelvoitteen määräaikojen pidentämisestä
Tontin nykyiset omistajat ja Silkinkulman Kehitys Oy ovat lähestyneet kaupunkia 6.10.2026 päivätyllä hakemuksella, jossa maankäyttösopimukseen sisältyville rakentamisvelvoitteen määräajoille haetaan viiden vuoden jatkoaikaa. Hakemuksen mukaan tontin omistavat yhdessä:

- Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkihymni, y-tunnus 3322681-5
- Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkiballadi, y-tunnus 3322687-4
- Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkisinfonia, y-tunnus 3322683-1
- Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkisonaatti, y-tunnus 3322685-8.

Hakijat perustelevat pyyntöä poikkeuksellisen heikolla asuntomarkkinatilanteella, korkotason nousulla ja kuluttajien luottamuksen heikentymisellä. Hakemuksen mukaan markkinaolosuhteet ovat estäneet hankkeen käynnistämisen maankäyttösopimuksessa tarkoitetussa aikataulussa.

Rakentamisvelvoite maankäyttösopimuksessa
Maankäyttösopimuksen kohdassa "6.5 Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite" on kirjattu seuraavaa.

> *Sopimusalueen rakennusoikeus on yhteensä 12.004 k-m2. Hakija sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta Asemakaavamuutoksen voimaantulosta lukien*
> - *5 vuoden kuluessa vähintään 20 %*
> - *7 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja*
> - *10 vuoden kuluessa vähintään 70 %*
>
> *siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönotettavaksi em. ajassa.*
>
> *Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Hakija on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä. Tätä sopimussakkoa laskettaessa huomioidaan vähentävänä summana aiemmin maksetut ao. sopimussakot, eli ao. viivästyssakkoja ei makseta moninkertaisina.*
>
> *Hakija sitoutuu aloittamaan Sopimusalueen rakentamisen 1,5 vuoden kuluessa Asemakaavamuutoksen voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.*
>
> *Mikäli rakentamisen aloittaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Hakija on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 50.000 €.*

Asemakaavan voimaantulo ja sopimuksen määräajat
Asemakaavan muutos nro 002435 on tullut voimaan 15.2.2022, josta lukien rakentamisvelvoitteen määräajat ovat alkaneet kulua. Hakemuksessa asemakaavan voimaantulopäiväksi on merkitty virheellisesti 13.12.2021, joka selvennyksenä vastaa asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksymispäivää.

Sopimuksen nykyiset määräajat ovat siis
- vähintään 20 prosenttia eli 2 400,8 k-m² viimeistään 15.2.2027
- vähintään 50 prosenttia eli 6 002 k-m² viimeistään 15.2.2029
- vähintään 70 prosenttia eli 8 402,8 k-m² viimeistään 15.2.2032.

Lisäajan myöntämistä puoltavat perusteet
Lisäajan myöntämistä puoltaa se, että hakijat ovat toteuttaneet hankkeen edistämiseksi konkreettisia ja rakentamisen käynnistymisen kannalta olennaisia toimenpiteitä. Tontilla aiemmin sijainnut rakennus on purettu, korttelikokonaisuutta on suunniteltu, ensimmäisen kohteen rakentamislupa on saatu ja toteutussuunnittelua sekä ennakkomarkkinointia on viety eteenpäin ja on edelleen käynnissä. Hakemusasiakirjojen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella viivästyminen ei johdu hankkeen valmistelun keskeyttämisestä tai rakentamisvelvoitteen tietoisesta välttämisestä.

Hakemuksessa kuvatut asuntojen kysyntään, rahoitukseen ja kuluttajien luottamukseen liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Maankäyttösopimuksessa on varauduttu siihen, että sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tapahtuvat huomattavat olosuhdemuutokset voivat johtaa tarpeeseen tarkistaa sopimusta osapuolten välisissä neuvotteluissa.

Lisäajan myöntäminen vahvistaa edellytyksiä toteuttaa kortteli suunniteltuna kokonaisuutena. Määräaikojen pidentäminen ei poista rakentamisvelvoitetta eikä siihen liittyvää sopimussakkoa, vaan siirtää velvoitteen täyttämisen ajankohtia. Maankäyttösopimuksen muut ehdot säilyvät ennallaan.

Asia ratkaistaan tapauskohtaisena sopimusmuutoksena hakemuksessa kuvattujen olosuhteiden, hankkeen valmisteluasteen ja hakijoiden toimenpiteiden perusteella. Lisäajan myöntäminen ei sellaisenaan anna muille hankkeille oikeutta vastaavaan pidennykseen, vaan mahdolliset myöhemmät hakemukset arvioidaan niiden omien olosuhteiden, toteutumisasteen, toteuttajan toimenpiteiden ja viivästymisen syiden perusteella.

Sopimusmuutokset
Kaupunki on arvioinut hakijoiden pyyntöä rakentamisvelvoitteen määräaikojen pidentämisestä. Hakemuksessa esitetyt olosuhteet ja hankkeen edistämiseksi tehdyt toimenpiteet huomioon ottaen on perusteltua myöntää rakentamisvelvoitteen täyttämättömille määräajoille lisäaikaa siten, että ensimmäistä eli 20 prosentin rakentamisvelvoitteen määräaikaa pidennetään 4 vuodella ja seuraavia määräaikoja 5 vuodella.

Maankäyttösopimuksen kohta ”6.5 Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite” muutetaan kuulumaan seuraavasti:

> *6.5 Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite*
> *Sopimusalueen rakennusoikeus on yhteensä 12 004 k-m². Hakijat sitoutuvat yhteisvastuullisesti rakentamaan edellä mainitusta rakennusoikeudesta:*
> - *15.2.2031 mennessä vähintään 20 %*
> - *15.2.2034 mennessä vähintään 50 %*
> - *15.2.2037 mennessä vähintään 70 %*
>
> *siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönotettavaksi edellä mainittuun määräaikaan mennessä.*
>
> *Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, hakijat ovat yhteisvastuullisesti velvollisia maksamaan kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä. Tätä sopimussakkoa laskettaessa huomioidaan vähentävänä summana aiemmin maksetut ao. sopimussakot, eli ao. viivästyssakkoja ei makseta moninkertaisina.*
>
> *Selvennyksenä todetaan, että rakentamisen aloittamista koskeva velvoite on täytetty sopimusalueella sijainneen rakennuksen purkamisen aloittamisella.*

Muilta osin maankäyttösopimuksen 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.

Vantaa

Kaupunginhallitus 1.12.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) muuttaa 26.11.2021 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen rakentamisaikataulua ja rakentamisvelvoitetta koskeva kohta esittelytekstissä kuvattuun muotoon,
b) todeta, että maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoitteista vastaavat yhteisvastuullisesti:
    - Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkihymni (y-tunnus 3322681-5)
    - Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkiballadi (y-tunnus 3322687-4)
    - Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkisinfonia (y-tunnus 3322683-1)
    - Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkisonaatti (y-tunnus 3322685-8)
    - Bont Oy, (y-tunnus 2838715-5) Kiinteistö Oy Vantaan Silkin sulautumisessa vastaanottavana yhtiönä,
c) valtuuttaa kiinteistökehityspäällikkö ja kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen muutossopimuksen sekä tekemään siihen teknisluonteisia tarkistuksia, ja
d) että tämä päätös raukeaa, mikäli kaikki maankäyttösopimuksen velvoitteista yhteisvastuullisesti vastaavat osapuolet eivät ole allekirjoittaneet muutossopimusta 15.2.2027 mennessä.

Liitteet:
- Esitys jatkoajasta maankäyttösopimuksen aikarajoihin, päivätty 6.10.2026, Silkinkulman Kehitys 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)