



Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta/ Phof Oy Ab / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266/ LM-H

VD/5659/10.00.01.05/2016
HP/LM-H/HW/AV-P/KK/PJä/JB

Phof Oy Ab:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002266. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen ja osakkeiden luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksen mukaan Phof Oy Ab luovuttaa kaupungille mm. kolme määräalaa, jotka muodostavat kolme tonttia asuinkerrostalojen korttelialueella. Phof Oy Ab on neuvotellut Lehto Group Oyj:n kanssa sopimusalueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä.

Phof Oy Ab:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002266 korttelin 16131 alueelle. Asemakaavamuutoksen mukainen kaava-alue rajautuu idässä Hämeenlinnanväylään ja lännessä Kaivokselantiehen. Asemakaavamuutosalue on Phof Oy Ab:n ja Sarlin Group Oy Ab:n omistuksessa. Phof Oy Ab:n omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T17). Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m².

Asemakaavan muutoksella nro 002266 sopimusalueelle tulee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 30 390 k-m², liiketilaa (kl) 160 k-m², asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) ja autopaikkojen korttelialuetta (LT). Alueen eteläosaan, erikseen muodostettavalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontille, jää nykyinen toimistorakennus sekä yksi tuotantorakennus, jonka laajuus on noin 1 350 k-m².

Phof Oy Ab on neuvotellut **Lehto Group Oyj:n** kanssa sopimusalueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä, johon sisältyy mm. suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen siirtäminen perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kiinteistöyhtiöiden perustamisen yhteydessä Phof Oy Ab siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa ao. yhtiöille. Osapuolten välisen esisopimuksen mukaan kaavamuutoksen nro 002266 tullessa voimaan Phof Oy Ab luovuttaa perustettavat kiinteistöyhtiöt Lehto Group Oyj:lle. Kaupunki hyväksyy suunnitelman ja kiinteistöyhtiöiden perustamisen edellyttäen, että Yhtiö ja Lehto Group Oyj huolehtivat ja vastaavat siitä, että ao. kiinteistöyhtiöt ja Lehto Group Oy ottavat vastatakseen sopimuskokonaisuuden mukaisista velvoitteista.

Asemakaavan muutokseen nro 002266 liittyen Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab kaavamuutosalueen maanomistajana ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista.

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Kaivokselantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöön otettavissa viimeistään 18 kk:n kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Phof Oy Ab maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **4 325 132 €**.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta Phof Oy Ab luovuttaa Kaupungille 2 983 462 € vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin esisopimuksen mukaisessa kiinteistöjen luovutuksessa. Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 1 341 670 € erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan.



Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 4 325 132 euron suuruisen Helsingin OP-Pankki Oyj:n omavelkaisen takauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab sopivat seuraavaa:

Phof Oy Ab luovuttaa Kaupungille n. 663 m²:n, n. 676 m²:n, n. 1 129 m²:n ja n. 1 250 m²:n suuruiset määräalat kiinteistöstä 92-16-131-5. Määräalojen arvo on yhteensä 2 983 462 €. Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteeseen B1.

Määräala 1 (jäljempänä Tontti 2) muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1 500 k-m².

Määräala 2 (jäljempänä Tontti 6) muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 420 k-m².

Määräala 3 (jäljempänä Tontti 9) muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 3 890 k-m².

Määräala 4 muodostaa n. 663m²:n suuruisen maantien alueen (LT).

Yhtiön Kaupungille luovuttamien määräalojen omistusoikeus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille kunkin luovutuskirjan allekirjoitushetkellä asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantultua.

Tulevien tonttien rakentamisesta on sovittu seuraavaa:

Kaupunki pyrkii siihen, että Tontilla 2 rakentaminen aloitetaan 4 kuukauden kuluessa ja että rakennus on valmis 20 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, sekä että Tontilla 6 rakentaminen aloitetaan 11 kuukauden kuluessa ja että rakennus on valmis 24 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki sitoutuu siihen, että Tontilla 9 rakentaminen aloitetaan 19 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 31 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Mikäli osapuolet toteavat 13 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, että on ilmeistä, ettei rakentamista Tontilla 9 pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa, sopivat osapuolet, että Phof Oy Ab suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana 1 431 520 €. Yhtiö suorittaa sen kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Maankäyttösopimuksella osapuolet sopivat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodosta, että asemakaavamuutosalueella Phof Oy Ab:n omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Mikäli Phof Oy Ab ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m².

Esisopimuksella osakkeiden kaupassa Lehto Group Oyj ja Vantaan kaupunki sopivat seuraavaa:

Kortteliin 16131 rakennettavat autopaikat toteuttaa perustettava Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki, joka tulee hallitsemaan Pumppupuiston yhteispihoja ja autopaikkoja. Yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat Pumppupuiston korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia, tulevat omistamaan yhtiön kaikki osakkeet.

Lehto Group Oyj tulee merkitsemään itselleen tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkin A- ja B-sarjan osakkeet. Lehto Group rahoittaa osakkeiden rakentamisaikaiset rahoituskustannukset ennen kaupantekoa. Autopaikat on rakennettava osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse talot rakennettaisiin myöhemmin.

Lehto Group Oyj myy Kaupungille Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki -yhtiön tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat A- ja B-sarjan osakkeet. A-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan rakenteellisia pysäköintipaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä autopaikkaa. B-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan yhteispihoja ja pihapaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä rakennusoikeusneliötä.

Kauppahinta on osakkeita vastaava rahastosuoritusten määrä ostohetkellä. Rahastosuorituksilla on katettu A-sarjan ja B-sarjan osakkeiden rakentamiskustannukset omakustannehintaperiaatteella. Lehto Group Oyj rakentaa A-sarjalle rakennettavat autopaikat ja B-sarjalle rakennettavat yhteispihat



niiden omakustannehinnalla. A-sarjan osakkeiden arvioidut omakustannehinnat ovat 11 000–12 000 €.

Autopaikat tulevat kaupungille luovutettavien tonttien osalta kaupungin tai kaupungilta tontin ostavan tahon omistukseen. Vantaan kaupunki tai sen määräämä taho voi ostaa tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat osakkeet heti asemakaavamuutoksen tultua voimaan, mutta osakkeet on ostettava viimeistään seuraavassa aikataulussa:

Tontille 2 kuuluvien osakkeiden osalta 20 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Tontille 6 kuuluvien osakkeiden osalta 24 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Tontille 9 kuuluvien osakkeiden osalta 31 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Tonttien autopaikoista, yhteispihoista ja pysäköintilaitosten ja -alueiden rakentamisesta ja pysäköintiyhtiön perustamisesta sovitaan tehtävässä **pysäköinti- ja yhteispihasopimuksessa**.

Korttelin pysäköinti- ja pihajärjestelyistä sekä rasitteista sovitaan laadittavassa

yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Phof Oy Ab:n ja Lehto Group Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimuksen osakkeiden kaupasta,
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutus- ja kauppakirjat, kun asemakaavamuutos nro 002266 on tullut voimaan,
- oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopullisiin luovutus- ja kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja lisäsi esittelyosan viidenteen kappaleeseen, että ao. kiinteistöyhtiöt **ja Lehto Group Oyj** ottavat vastatakseen sopimuskokonaisuuden mukaisista velvoitteista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- tehdä ja allekirjoittaa Phof Oy Ab:n ja Lehto Group Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimuksen osakkeiden kaupasta,
- tehdä ja allekirjoittaa lopulliset luovutus- ja kauppakirjat, kun asemakaavamuutos nro 002266 on tullut voimaan, ja
- oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopullisiin luovutus- ja kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.8. – 15.9.2016. Tänä aikana jätettiin 2 muistutusta. Kaupunginhallitus päätti 20.6.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 2 kpl. Lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaan. Muistutusten johdosta tehtiin seuraavia tarkistuksia: Kaivokselantien puoleiset 4-kerroksiset rakennusmassat muutettiin 2-kerroksisiksi. 2-kerroksisten asuinrakennusten rakennusala siirrettiin hieman etäämmälle Kaivokselantiestä. Rakennusoikeutta siirrettiin Kaivokselantien suuntaan poikittaisiin 6-kerroksisiin rakennusmassoihin siten, että niistä tehtiin pääosin 7-kerroksisia, lukuun ottamatta Kaivokselantien puoleisia päätyjä, jotka ovat 6-kerroksisia. Tonttien rakennusoikeuksia tarkennettiin siten, että asumisen kokonaiskerrosala vähenee 30550 k-m²:stä 30390 k-m²:iin. Tämän lisäksi liiketilan kerrosalamerkintää muutettiin 160 k-m²:stä



140 k-m²:iin. Kaavakarttaan tehtiin myös pieniä piirustusteknisiä korjauksia. Tarkistukset eivät oleellisesti muuta kaavan sisältöä, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Edellä mainituista asemakaavamuutosehdotuksen muutoksista johtuen asemakaavan muutokseen liittyvään **maankäyttösopimusta on tarkistettu** vastaamaan uutta kaavaratkaisua. Sopimusalue ja päivitetty kaavaratkaisu on esitetty liitekartassa A1.

Koska kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus laskee, niin se aiheutti maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkennuksia. Päivitetyn kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaan Phof Oy Ab maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **4 295 710 euroa**.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 4 295 710 euron suuruisen Helsingin OP-Pankki Oyj:n omavelkaisen takauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille 2 926 640 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo 2 926 640 euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhtiön luovuttaman kiinteistövarallisuuden arvo on nyt päivitettyssä sopimuksessa hieman aiempaa pienempi, koska nyt ARA -tuotantoon varattujen tonttien rakennusoikeus on aiempaa suurempi ja vastaavasti vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettavien tonttien rakennusoikeus on aiempaa pienempi uuden kaavaratkaisun myötä.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 1 369 070 € erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Esisopimusta määräalojen luovutuksesta on päivitetty ainoastaan luovutettavien tonttien rakennusoikeuksien osalta. Tällä on luonnollisesti edelleen vaikutusta kaupungin saamien maa-alueiden arvoon, mikä on huomioitu.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 663 m²:n, n. 676 m²:n, n.1129 m²:n ja n. 1250 m²:n suuriset määräalat kiinteistöstä 92-16-131-5.

Määräala 1 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 663m²:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 760 k-m².

Määräala 2 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 676 m²:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 3150 k-m².

Määräala 3 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 1129m²:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 3890 k-m².

Määräala 4 muodostaa n. 663m²:n suuruisen maantien alueen (LT).

Luovutettavat määräalat on merkitty oheiseen päivitettyyn karttaliitteeseen B1.

Esisopimukseen osakkeiden kaupasta eikä sopimuskohtaan **tulevien tonttien rakentaminen** ei ole tullut muutoksia.

Päivitetty Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määrä-alojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta on esityksen liitteenä.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Phof Oy Ab:n ja Lehto Group Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimuksen osakkeiden kaupasta,



- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutus- ja kauppakirjat, kun asemakaavamuutos nro 002266 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopullisiin luovutus- ja kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta
- Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta
- Sopimuksen liite B1, kartta luovutettavista määräaloista

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447

kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen puh. 050 312 4852, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi