

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN MUUTOS 1.12.2016 ALLEKIRJOITETTUUN SOPIMUKSEEN: A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA JA C. ESISOPIMUS OSAKKEIDEN KAUPASTA / Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN MUUTOKSEN TAUSTA

Phof Oy Ab:n hakemuksesta on laadittu asemakaavan muutos nro 002266. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki, Lehto Group Oyj ja Phof Oy Ab ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen ja osakkeiden luovutuksesta varmistettiin kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavan muutoksella nro 002266 sopimusalueelle tuli asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 30 390 k-m², liiketilaa (kl) 140 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. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002266 12.12.2016 ja se on tullut voimaan 1.2.2017.

Phof Oy Ab on sopinut **Lehto Group Oyj:n** kanssa kaava-alueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä, johon sisältyy mm. suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen siirtäminen perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kiinteistöyhtiöiden perustamisen yhteydessä Phof Oy Ab on siirtänyt maankäyttösopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa ao. yhtiöille. Osapuolten välisen esisopimuksen mukaan kaavamuutoksen nro 002266 tultua voimaan Phof Oy Ab luovuttaa perustettavat kiinteistöyhtiöt Lehto Group Oyj:lle. Phof Oy Ab ja Lehto Group Oyj huolehtivat ja vastaavat siitä, että ao. kiinteistöyhtiöt ja Lehto Group Oy ottavat vastatakseen sopimuskokonaisuuden mukaisista velvoitteista. Phof Oy Ab, Lehto Group Oy ja Vantaan kaupunki ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen 1.12.2016.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa sovittu kunnallistekniikan rakentaminen on toteutunut sovittun mukaisesti, eli Kaivokselantien vesihuollon rakentaminen on käynnissä. Kunnallistekniikan korvausten maksu on myös hoidettu sovittun mukaisesti.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab ovat sopineet, että Phof Oy Ab luovuttaa Kaupungille seuraavat 4 määräalaa kiinteistöstä 92-16-131-5.

Määräala 1 muodosti n. 663m²:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin 20, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 760 k-m².

Määräala 2 muodosti n. 676 m²:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin 14, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 3 150 k-m².

Määräala 3 muodosti n. 1 129m²:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin 9, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 3 890 k-m².

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

Tonttien 16131/14 ja 20 sekä maantiealueen omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt kaupungille sopimuksen mukaisesti. Tonttihaku tontista 14 asumisoikeustuotantoon järjestettiin kesällä 2016. Arvonnan voitti AVAIN Asumisoikeus Oy, jolle tontti myytiin 12.12.2017. Tontin rakentaminen on käynnissä. Tontista 20 järjestettiin tarjouskilpailu vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon keväällä 2017. Tarjouskilpailun voitti Rakennuskartio Oy, jolle tontti myytiin 6.10.2017. Rakentamista ei vielä ole aloitettu.

Maankäyttösopimuksessa tontin 16131/ 9 luovutuksesta ja rakentamisesta on sovittu seuraavaa:

”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 euroa. Yhtiö suorittaa sen kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.”

Tontti 9 on osoitettu valtion tukemaan asuntotuotantoon, ja Vantaan kaupunki on tarjonnut tonttia VAV Asunnot Oy:n toteutettavaksi.

Vav Asunnot Oy ilmoitti 18.1.2018, että sillä ei ole edellytyksiä toteuttaa ARA-vuokrakohdetta Pumppupuistosta tarjotulle tontille mm. seuraavin perustein:

”Pumppupuiston pysäköintijärjestelyt on suunniteltu toteutettavaksi pysäköintiyhtiössä, jonka omistussuhteet on järjestetty osakkeiden hallintaoikeuden kautta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on ottanut viime vuoden lopulla kannan, että se ei rahoita ARA-kohteiden autopaikka -kustannuksia mikäli autopaikkojen omistus on sellaisessa pysäköintiyhtiössä, jossa omistus perustuu osakkeiden hallintaoikeuteen. Perusteena on, että rakentamislainaan vaadittavat ensisijaiset vakuudet eivät osakkeiden kautta toteudu, koska ARA edellyttää reaalivakuutena kiinteistökiinnitystä ja panttioikeutta VAV:lle. VAV on keskustellut kohteesta ARA:n kanssa ja ARA on ilmoittanut, että Pumppupuiston nykyinen pysäköintijärjestely estää rahoituksen pysäköinnin osalta. Pumppupuistossa pysäköintiyhtiö vastaa myös yhteisistä piha-alueista, joten rahoitusongelma koskisi myös niitä.”

Esisopimuksella osakkeiden kaupassa Lehto Group Oyj ja Vantaan kaupunki ovat sopineet mm. 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. 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. Autopaikat tulevat kaupungille luovutettavien tonttien osalta kaupungin tai kaupungilta tontin ostavan tahon omistukseen.

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN MUUTOKSEN TARKOITUS

Edelle esitetystä tilanteesta johtuen maankäyttösopimuksen nykyiset osapuolet ovat todenneet, että rakentamista tontilla 9 ei pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa eikä pitkän korkotuen vuokra-asuntokohteena. Alkuperäisessä maankäyttösopimuksessa oli kirjattu, että Phof Oy Ab suorittaa tällöin tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana. Korvaus oli laskettu Valtion tukeman asuntotuotannon hinnoittelun mukaisesti.

Tontin 9 omistaa tällä hetkellä Phof Oy Ab:stä jakautunut **Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja**. Lehto Group Oyj:llä on sopimus kiinteistöyhtiön ostosta, mutta osakkeiden omistus ja hallinta siirtyy heille kesäkuussa 2018.

Koska Lehto Group Oyj ei ole toteuttamassa tontille 9 Valtion tukemaa asuntotuotantoa, tontin hinta määritetään nyt vapaarahoitteisen tuotannon hinnan mukaan eli $3890 \text{ k-m}^2 * 550\text{€}/\text{k-m}^2 = 2\,139\,500 \text{ €}$. Yksikköhinta vastaa alueen käypää hinta ja se perustuu Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen ”Asuntotonttien hintavyöhykkeet Vantaan kaupungissa 15.12.2017”.

Lehto Group Oyj / Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana. Aiemman sopimuksen maankäyttömaksua 1 431 520 euroa korotetaan tontin 9 uuden arvon mukaisella korvauksen lisäyksellä. Tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaava maankäyttömaksu on nyt 1 785 510 euroa. Yhtiö suorittaa maksun kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta eli 30.6.2018 mennessä.

Tällä maankäyttösopimuksen muutoksella muutetaan 1.12.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen kohdan C. III. 2 neljättä kappaletta, jolla on sovittu edellä mainitusta maankäyttömaksun maksamisesta rahana. Lisäksi sopimusmuutoksessa huomioidaan asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon muutos.

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN MUUTOS

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”)
- 1.2 **Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja (Y: 2778124-9)**
c/o Sarlin Group Oy Ab
PL 750, 00101 Helsinki
(jäljempänä ”Yhtiö”)

2. SITOUTUMINEN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN MUUTOKSEN VELVOITTEISIIN

Lehto Group Oyj (Y: 2235443-2) sitoutuu tämän maankäyttösopimuksen muutoksen Yhtiötä koskeviin velvoitteisiin yhteisvastuullisesti Yhtiön kanssa, kunnes velvoitteet on täytetty.

3. MUUTOS

Sopijapuolet sopivat tällä maankäyttösopimuksen muutoksella muutoksesta Vantaan kaupungin, Phof Oy Ab:n ja Lehto Group Oy:n välillä 1.12.2016 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen, joka on otsikoitu: A. kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. esisopimus osakkeiden kaupasta / Phof Oy Ab / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266. Sopijapuolet toteavat, että Yhtiölle on siirretty alkuperäisen maankäyttösopimuksen Phof Oy Ab:ta koskevat oikeudet ja velvollisuudet, jotka liittyvät tähän maankäyttösopimuksen muutokseen.

Tällä maankäyttösopimuksen muutoksella muutetaan 1.12.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen kohdan C. III. 2 neljättä kappaletta. Sopijapuolet toteavat selvennyksenä, että alkuperäisen maankäyttösopimuksen kohdan C. III. 2. neljännellä kappaleella on sovittu asiasta, joka olisi kuulunut maankäyttösopimuksen kohtaan B. III. Tämä kohta on jäänyt kokonaan kirjoittamatta alkuperäiseen maankäyttösopimukseen.

Lisäksi maankäyttösopimuksen muutoksella muutetaan kohtaa A. 5. ja lisätään Yhtiölle asuntojen myyntiä koskeva velvoite.

Sopijapuolet ovat sopineet seuraavasta muutoksesta alkuperäiseen maankäyttösopimukseen:

1) Maankäyttösopimuksen kohdan C. III. 2. (Tulevien tonttien rakentaminen) neljäs kappale muutetaan kuulumaan:

Mikäli osapuolet toteavat 13 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, että on ilmeistä, ettei rakentamista Tontilla 9 pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa, sopivat osapuolet, että Yhtiö suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana. Ko. rahakorvaus on 1 785 510 euroa. Yhtiö suorittaa sen kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta eli 30.6.2018 mennessä. Tällöin Kaupungille maksettava kohdassa A. 3. sovittu kunnallistekniikan korvaus sekä kohdissa A. 3. ja B. II. 2. sovittu määräalojen arvo kasvaa Tontin 9 osalta 353 990 eurolla.

2) Maankäyttösopimuksen kohta A. 5. (Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto) muutetaan kuulumaan:

Tontille 9 on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Yhtiö on velvollinen toimittamaan kaupungille yhteenvedon asunnon ostajista pyydettyäessä.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

4. MUUT EHDOT

Samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden Tontille 9 rakennettavan asunnon.

Alkuperäisen maankäyttösopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Koska tällä maankäyttösopimuksen muutoksella tehtävät muutokset eivät koske alkuperäisen maankäyttösopimuksen muita sopijapuolia, eli yhtiöitä, joille alkuperäisen maankäyttösopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet on siirretty, eivät nämä ole sopijapuolina tässä sopimuksessa.

Koska tällä maankäyttösopimuksen muutoksella muutetaan määräalojen luovutuksesta tehdyn esisopimuksen ehtoja (alkuperäisen sopimuksen kohdat B. ja C. III. 2.), vahvistaa kaupanvahvistaja tämän maankäyttösopimuksen muutoksen. Muutos liittyy kiinteistöön 92-16-131-9.

Tätä maankäyttösopimuksen muutosta on tehty neljä 4 yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Yhtiölle, yksi Lehto Group Oyj:lle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Liite A1: Sopimusalue

Liite B1: Alkuperäisen esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat