



Maankäyttösopimuksen muutos / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta / Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266 / AK

VD/5659/10.00.01.05/2016

AK/AV-P/HPi/ET

Phof Oy Ab, Lehto Group Oy ja Vantaan kaupunki ovat allekirjoittaneet asemakaavamuutokseen nro 002266 liittyvän maankäyttösopimuksen 1.12.2016. Kaavamuutos on tullut voimaan 1.2.2017, ja maankäyttösopimus on pääosin toteutunut sovitun mukaisesti. Maankäyttösopimukseen esitetään tehtäväksi muutosta, jonka mukaan Lehto Group Oyj / Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja suorittaa tontin 16131/9 luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan tarkistetun maankäyttömaksun rahana.

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 sovitun mukaisesti, eli Kaivokselantien vesihuollon rakentaminen on käynnissä. Kunnallistekniikan korvausten maksu on myös hoidettu sovitun 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:

"Pumpppupuiston 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 Pumpppupuiston nykyinen pysäköintijärjestely estää rahoituksen pysäköinnin osalta. Pumpppupuistossa 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 Pumpppupuiston Parkki, joka tulee hallitsemaan Pumpppupuiston yhteispihoja ja autopaikkoja. Yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat Pumpppupuiston 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 Pumpppupuiston Parkin A- ja B-sarjan osakkeet. Lehto Group rahoittaa osakkeiden rakentamisaikaiset rahoituskustannukset ennen kaupantekoa. Autopaikat on rakennettava osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse talot rakennettaisiinkin 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 muutos

Edellä esitetystä tilanteesta johtuen maankäyttösopimuksen 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 $3890 \text{ k-m}^2 * 550\text{€/k-m}^2 = 2\,139\,500 \text{ €}$. Yksikköhinta vastaa alueen käypää hinta ja se perustuu Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen "Asuntotonttien hintavyöhykkeet Vantaan kaupungissa 15.12.2017".

Näin ollen 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.

Tontille 16131/ 9 on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja lisäksi kohteen asuntoja voidaan myydä vain yksi asiakasta kohti. Mikäli Yhtiö ei täytä asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m^2 .

Maankäyttösopimuksen muutos on esityksen liitteenä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Konepajan ja Lehto Group Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen muutoksen
- b) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Mikko Merelä poistui palvelussuhdejäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Maankäyttösopimuksen muutos
- Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta
- Sopimuksen liite B1, alkuperäisen esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi