



## Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta / VAV Asunnot Oy /Asemakaavamuutos nro. 002263

VD/7708/10.00.01.05/2018  
HP/AK/HW/AVP/HP/AV

**Asemakaavamuutoksella nro. 002263 purettavan kerrostalon ja päiväkodin paikalle kaavoitetaan tontit kuudelle asuinkerrostalolle (12 000 k-m<sup>2</sup>) ja uudelle päiväkodille (2000 k-m<sup>2</sup>) Tikkurilassa. Puolet asuinrakennuksista tulee VAV Asunnot Oy:n omistukseen, ja toinen puoli varataan vapaarahoitteisille puukerrostaloille. MRL 91 a §:n mukainen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus riippuu siitä, toteutetaanko kaava-alueella VAV Asunnot Oy:n omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina vai kaupungin erillisellä hyväksynnällä kohtuuhintaisina vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina. Kaupunki päättää asiasta ennen maankäyttösopimuksen allekirjoitusta. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.**

VAV Asunnot Oy (jäljempänä "Yhtiö") on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 61220 omistamaa kiinteistöä 92-61-220-2 kaupunginosassa 61, Tikkurila (jäljempänä "Sopimusalue"). Voimassa olevassa asemakaavassa Sopimusalue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueelle sijoittuu viisikerroksinen erityisasumisen kerrostalo sekä yksikerroksinen päiväkotiki. Kaupunki omistaa osan kaavamuutosalueesta. Kaupungin tavoitteena on rakentaa alueelle uusi päiväkotiki sekä asumista. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro. 002263 purettavan kerrostalon ja päiväkodin paikalle kaavoitetaan tontit kuudelle asuinkerrostalolle ja uudelle päiväkodille. Kuusikerroksisten asuintalojen rakennusoikeus on 12 000 kerrosneliometriä ja päiväkodin 2 000 kerrosneliometriä. Osa Esikkopuistosta muuttuu päiväkodin käyttöön, Y-korttelialueeksi. Puolet asuinrakennuksista tulee Vantaan vuokra-asuntoyhtiön, VAV:n, omistukseen ja toinen puoli varataan vapaarahoitteisille puukerrostaloille. Tämä tarkoittaa, että Yhtiön omistaman maa-alueen rakennusoikeus muuttuu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen 3 147 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeudesta asuinrakennusten korttelialueen 6 000 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeudeksi.

Vantaan kaupungin taloussuunnitelmassa vuosille 2019-2022 on VAV-konsernin tavoitteeksi asetettu 320 asunnon rakentaminen vuosittain voimassa olevan MAL-sopimuksen 2016-2019 mukaisesti. Tällä MAL-sopimuskaudella arvioidaan VAV:n tuottavan 996 asuntoa eli tavoitteesta jäisi toteutumatta 284 asuntoa.

MAL-sopimuksen tavoite on asetettu valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon osalle. Mikäli VAV-konserni rakennuttaa kaupungin erillisellä hyväksynnällä vuokra-asuntoja muilla rahoitusmalleilla, ei niitä voida laskea mukaan MAL-sopimuksessa ja valtuuston sitovissa tavoitteissa asetetun tavoitteen saavuttamisessa. Tämä tulee ottaa huomioon VAV:n ratkaistessa maankäyttösopimuksen mukaisen tuotantonsa rahoitustapa.

MAL-sopimusneuvottelut vuonna 2020 alkavalle sopimuskaudelle on jo aloitettu. Kaupungin ja VAV-konsernin on syytä varautua tulevaisuudessa valtion pitkällä korkotuella rahoitetun vuokra-asuntotuotannon tavoitetason kasvuun nykyisestä 320 asunnosta. Lähtökohtana on, että VAV-konserni huolehtii vuokra-asuntojen uudistuotantoon tarvittavasta rahoituksesta itsenäisesti, mutta tarvittaessa kaupungin on mahdollista pääomittaa konsernia asuntolainarahaston varoin tai muilla rahoitusvälineillä. Jotta tuleviin tuotantotavoitteisiin on mahdollista päästä, kaupungin tulee lisäksi osoittaa VAV-konsernille



riittävästi uusia tontteja pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa varten. Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue laatii VAV-konsernille tulevalle MAL-sopimuskaudelle asetettujen tavoitteiden mukaisen tonttiohjelman.

## A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002263 liittyen Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy ovat neuvotelleet ja sopineet alueen Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin mm. seuraavaa:

Tontteja palveleva kunnallistekniikka sisältäen tarvittavan vesihuollon on pääosin toteutettu. Kaupunki rakentaa Veturipolun ulkovalaistuksineen ja mahdollisen hulevesiviemäröinteineen asemakaavamuutoksen mukaiselle katualueelle 10 kuukauden sisällä siitä hetkestä, kun Veturipolun katualueen luvanvarainen käyttöoikeus talonrakennushankkeiden työmaa-alueena todetaan päättyneen yhteisymmärryksessä kaupungin kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin Seudun Ympäristöpalvelujen kanssa päiväkodin tarvitseman vesihuoltoverkon rakentamisesta Esikkopolulle päiväkodin käyttöönoton edellyttämässä aikataulussa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus riippuu siitä, toteutetaanko Sopimusalueella Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus (yhteensä 6 000 k-m<sup>2</sup>) valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina vai kaupungin erillisellä hyväksynnällä kohtuuhintaisina vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina. Kaupunki päättää asiasta ennen maankäyttösopimuksen allekirjoitusta.

Mikäli Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus toteutetaan **ARA:n pitkän korkotuen vuokra-asuntoina, Yhtiö maksaa** kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **265 628 euroa**.

Mikäli Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus toteutetaan **kohtuuhintaisina vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina, Yhtiö maksaa** kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 048 628 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännty maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Yhtiö luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

## Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueella Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus on toteutettava valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina tai kaupungin erillisellä hyväksynnällä kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina muulla rahoitusmallilla.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa** 200 €/k-m<sup>2</sup>.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.



Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta **sopimussakkoa** 1 000 €/h-m<sup>2</sup> sallittujen yksidiöiden määrän ylittävien huoneistoneidiöiden osalta.

## **B. Esisopimus määräalojen vaihdosta**

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sekä Yhtiö että kaupunki saavat omistukseensa asemakaavamuutoksen mukaiset asuinrakennusten korttelialueiden tontit, ja kaupunki saa omistukseensa koko autopaikkojen korttelialueen sekä jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen.

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy sopivat seuraavaa:

**Kaupunki luovuttaa** VAV Asunnot Oy:lle tilasta 92-421-3-240 noin 1 739 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan ja yleisestä alueesta 92-61-9903-7 noin 136 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan. Määräalat ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

**VAV Asunnot Oy luovuttaa** kaupungille tilasta 92-61-220-2 noin 2 301 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan. Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu osaksi autopaikkojen korttelialuetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B 1.

Vaihdossa ei makseta välirahaa.

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002263, on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 9**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa VAV Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavan muutos nro 002263 on tullut voimaan
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen ja lopulliseen vaihtokirjaan ja teknisluonteisia tarkennuksia.
- d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

### **Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjäätävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

**Kaupunginhallitus 8.10.2018 § 22****Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa VAV Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavan muutos nro 002263 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään sopimukseen ja lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.
- d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Timo Juurikkala poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

---

**Kaupunginhallitus 22.10.2018 § 24****Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa VAV Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavan muutos nro 002263 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään sopimukseen ja lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.
- d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Timo Juurikkala poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja muutti esittelytekstiä lisäten siihen kolmannen kappaleen jälkeen seuraavaa:

*"Vantaan kaupungin taloussuunnitelmassa vuosille 2019-2022 on VAV-konsernin tavoitteeksi asetettu 320 asunnon rakentaminen vuosittain voimassa olevan MAL-sopimuksen 2016-2019 mukaisesti. Tällä MAL-sopimuskaudella arvioidaan VAV:n tuottavan 996 asuntoa eli tavoitteesta jäisi toteutumatta 284 asuntoa.*



MAL-sopimuksen tavoite on asetettu valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon osalle. Mikäli VAV-konserni rakennuttaa kaupungin erillisellä hyväksynnällä vuokra-asuntoja muilla rahoitusmalleilla, ei niitä voida laskea mukaan MAL-sopimuksessa ja valtuuston sitovissa tavoitteissa asetetun tavoitteen saavuttamisessa. Tämä tulee ottaa huomioon VAV:n ratkaistessa maankäyttösopimuksen mukaisen tuotantonsa rahoitustapa.

MAL-sopimusneuvottelut vuonna 2020 alkavalle sopimuskaudelle on jo aloitettu. Kaupungin ja VAV-konsernin on syytä varautua tulevaisuudessa valtion pitkällä korkotuella rahoitetun vuokra-asuntotuotannon tavoitetason kasvuun nykyisestä 320 asunnosta. Lähtökohtana on, että VAV-konserni huolehtii vuokra-asuntojen uudistuotantoon tarvittavasta rahoituksesta itsenäisesti, mutta tarvittaessa kaupungin on mahdollista pääomittaa konsernia asuntolainarahaston varoin tai muilla rahoitusvälineillä. Jotta tuleviin tuotantotavoitteisiin on mahdollista päästä, kaupungin tulee lisäksi osoittaa VAV-konsernille riittävästi uusia tontteja pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa varten. Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue laatii VAV-konsernille tulevalle MAL-sopimuskaudelle asetettujen tavoitteiden mukaisen tonttiohjelman.”

Merkittiin myös, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja muutti päätösesitystä lisäten seuraavat päätöskohdat:

- e) VAV-konsernille vuosille 2019-2022 asetettuun asuntotuotantotavoitteeseen, 320 asuntoa, lasketaan mukaan vain valtion pitkällä korkotuella rahoitetut vuokra-asunnot
- f) edellytetään VAV-konserni varautumaan valtion pitkällä korkotuella rahoitettujen vuokra-asuntojen mahdolliseen tavoitetason nostoon tulevalla MAL-sopimuskaudella ja laatimaan tätä tukevat esitykset kaupungille

#### **Päätös:**

Päätettiin, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa VAV Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavan muutos nro 002263 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään sopimukseen ja lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.
- d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia,
- e) VAV-konsernille vuosille 2019-2022 asetettuun asuntotuotantotavoitteeseen, 320 asuntoa, lasketaan mukaan vain valtion pitkällä korkotuella rahoitetut vuokra-asunnot,
- f) edellytetään VAV-konserni varautumaan valtion pitkällä korkotuella rahoitettujen vuokra-asuntojen mahdolliseen tavoitetason nostoon tulevalla MAL-sopimuskaudella ja laatimaan tätä tukevat esitykset kaupungille.

#### **Liitteet:**

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
- liite A1: kartta Sopimusalueesta
- liite B1: kartta määräalojen vaihdosta



# Vantaa

---

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, VAV-konserni

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)