



## Sopimussakon periminen / Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8 ja VVO Kodit Oy

KA/4954/10.00.03.01/2011  
HP/AK/THE/AV

**Jokiniemeen tontille 62007/2 toteutetaan maankäyttösopimuksen mukaisesti ns. autoton talo, jonka piti olla alun perin omakustannushintainen vuokratohde ja vuokratason 10 vuoden ajan alempi verrattuna vastaavanlaisiin kohteisiin. VVO-yhtymä Oyj (nyk. Kojamo Oyj) ja kaupunki sopivat vuonna 2016, että kohde voidaan toteuttaa sopimussakkojen perinnän jälkeen vapaarahoitteisena ja vuokratason tulee olla keskimäärin vähintään 7 % pienempi kuin viereisellä tontilla sijaitsevan asuntokohteen (KH 24.10.2018 § 24). Kojamo ja kaupunki ovat neuvotteluissaan yhteisymmärryksessä päätyneet siihen, että kohteiden vuokrien vertaaminen ja seuranta on käytännössä mahdotonta erilaisten asuntojakaumien vuoksi ja siksi esitetään, että kaupunki perii sopimussakkona 500 000 euroa maankäyttösopimuksen ehtojen rikkomisesta ja että sopimus osapuolten välillä todetaan sen jälkeen täytetyksi.**

**Vantaan kaupunki ja VVO-yhtymä Oyj** ovat neuvotelleet Jokiniemessä tontin 62007/2 toteuttamisesta ns. autottomana talona ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntohankkeena. Tontilla on voimassa asemakaava nro 002042, johon liittyy toteuttamissopimus, jonka mukaisesta asuntojen rahoitus- ja hallintamuodosta VVO-yhtymä Oyj haluaa poiketa. Tästä syystä kaupunki perii VVO-yhtymä Oyj:ltä toteuttamissopimuksen mukaisen sopimussakon, joka on yhteensä 640 000 euroa. Lisäksi toteuttamissopimuksen kohtaa C. liittyen tontin 62007/2 toteuttamiseen ns. autottomana talona tarkennetaan vuokratason määrityksen ja sen seurannan osalta.

Vantaan kaupunki, VVO-yhtymä Oyj sekä Kiinteistö Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 6 ovat 29.2.2012 allekirjoitetulla toteuttamissopimuksella sopineet asemakaavanmuutosehdotuksen nro. 002042 toteuttamisen edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista, asuntotonttien toteuttamisesta, tontin 62007/2 toteuttamisesta ns. autottomana talona, maa-alueiden luovuttamisesta ja muista sopimusehdoista (jäljempänä toteuttamissopimus).

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 15.4.2013 § 27 kaupungin, Kiinteistö Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 6:den ja VVO-yhtymä Oyj:n välillä 27.3.2013 allekirjoitetun Jokiniemen kortteleiden 62007 ja 62025 toteuttamissopimuksen siirron Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8:lle, Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10:lle, Asunto Oy Vantaan Kardemummalle, Asunto Oy Vantaan Kanelille ja Asunto Oy Vantaan Vaniljalle sekä NCC Rakennus Oy:lle, VVO Kodit Oy:lle ja VVO Asunnot Oy:lle 27.3.2013 allekirjoitetun siirtosopimuksen mukaisesti (jäljempänä siirtosopimus).

Toteuttamissopimuksessa on asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta (kohta B3.) sovittu, että Jokiniemessä sijaitsevalle sopimusalueelle on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa vähintään noin 20 %, mutta enintään noin 35 % ja kaikkiaan vuokra-asuntotuotantoa saa toteuttaa sopimusalueelle enintään noin 55 %. Toteuttamissopimuksessa on myös sopimussakko, jonka mukaan VVO-yhtymä Oyj ja Kiinteistö Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 6 ovat yhteisvastuullisesti velvollisia maksamaan kaupungille sopimussakkoa 100 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä tai asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon poikkeamalta.

Toteuttamissopimuksen mukaisesti kaupunki voi perustellusta syystä pienentää tai luopua kokonaan sopimussakon perimisestä. Lisäksi toteuttamissopimuksessa on kohdassa C sovittu tontin 62007/2 toteuttamisesta ns. autottomana talona, joka toteutetaan joko vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (kohta C3.).



Siirtosopimuksen mukaisesti toteuttamissopimuksen kohdan B3.1 mukainen valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto siirtyi Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8:n ja Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10:n toteutettavaksi ja sopimuskohdan C mukaiset velvoitteet siirtyivät kokonaisuudessaan Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8:lle. Siirtosopimuksen mukaisesti VVO Asunnot Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Lauri Korpisen katu 8:n kanssa Vantaan kaupunkiin nähden sille toteuttamissopimuksessa ja siirtosopimuksessa määräytyistä vastuista ja velvoitteista. Sekä VVO Asunnot Oy että Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8 ovat osa VVO-yhtymä Oyj:tä.

Osoitteeseen Lauri Korpisen katu 10 (tontti 62007/3) valmistui 17.8.2015 VVO-yhtymä Oyj:n Lumo-konseptin mukaisia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja yhteensä 188 (Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10). Lisäksi toteuttamissopimuksen ja siirtosopimuksen mukaisesta vapaarahoitteisesta omistusasuntotuotannosta on vastannut NCC rakennus Oy toteuttamis- ja siirtosopimusten vastuiden ja velvoitteiden mukaisesti. Näin ollen toteuttamissopimuksen ja siirtosopimuksen mukainen velvoite valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannosta on mahdollista toteuttaa enää tontille 62007/2 ns. autottomaan taloon.

Toteuttamissopimuksen ja siirtosopimuksen allekirjoittamisen jälkeen VVO-yhtymä Oyj on muuttanut strategiaansa ja luopunut kokonaan valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannosta. Tästä syystä kaupunki ja VVO-yhtymä Oyj ovat käyneet neuvotteluja tontin 62007/2 toteuttamisen vaihtoehdoista. VVO-yhtymä Oyj on ilmaissut toiveensa toteuttaa kohde vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja ns. autottomana talona. Kaupunki on puolestaan ilmoittanut VVO-yhtymä Oyj:lle, että se pitää edelleen kiinni toteuttamissopimuksen ja siirtosopimuksen sopimusvelvoitteista valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta. Osapuolet ovat yhteisissä neuvotteluissaan päätyneet siihen, että VVO-yhtymä Oyj voi toteuttaa tontille 62007/2 kohteen vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, mikäli se maksaa kaupungille toteuttamissopimuksen mukaisen sopimussakon eli 100 € kultakin rakentamatta jääneeltä asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon poikkeamalta. Tontin 62007/2 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 6 400 k-m<sup>2</sup>, joten sopimussakon määräksi tulee 640 000 euroa. Tontti 62007/2 on merkitty oheiseen liitekarttaan.

Toteuttamissopimuksessa on tontin 62007/2 toteuttamisesta (kohta C.) sovittu, että sille rakennetaan ns. autoton talo. Kohdassa C. on sovittu mm. kohteen toteuttamisen reunaehdoista ja autottoman talon asuntojen vuokratasosta (kohta C4.), jonka tulee olla alhaisempi kuin vastaavanlaisten kohteiden vuokrataso. Vuokratason valvonta ja seuranta on sopimuksessa annettu erikseen perustettavan seurantaryhmän (kohta E3.) tehtäväksi. Toteuttamissopimuksessa ei ole esitetty tarkemmin sitä, kuinka paljon kohteen vuokratason tulisi olla vastaavanlaisia kohteita edullisempi ja mihin vuokratasoa verrataan ja kuinka kauan. Tästä syystä kaupunki ja VVO-yhtymä Oyj ovat neuvotelleet siitä, miten toteuttamissopimuksen kohtaa C4. kohteen vuokratasosta ja sen vertaamisesta muihin kohteisiin pitäisi tarkentaa. Osapuolet ovat yhteisissä neuvotteluissaan päätyneet siihen, että toteuttamissopimuksen kohdan C4. mukainen alempi vuokrataso ja sen vertaaminen muihin kohteisiin määriteltäisiin siten, että tontille 62007/2 rakennettavan kohteen vuokratason tulee olla vastaavan kokoisissa asunnoissa (esim. yksiöt) keskimäärin vähintään 7 % pienempi kuin viereiselle tontille 62007/3 17.8.2015 valmistuneen asuntokohteen vuokratason seuraavien 10 vuoden ajan. Muilta osin toteuttamissopimuksen kohta C. jää edelleen voimaan.

**Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 24**

**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**  
Päätetään



- a) periä yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8:lta ja VVO Kodit Oy:ltä Jokiniemen korttelin 62007 tontin 2 osalta 29.2.2012 allekirjoitetun toteuttamissopimuksen ja 27.3.2013 allekirjoitetun siirtosopimuksen ehtojen (kohta B.) mukaisesti sopimussakkoa asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon poikkeaman osalta yhteensä 640 000 euroa,
- b) määritellä toteuttamissopimuksen kohdan C4. mukainen vastaavanlaisia kohteita alhaisempi vuokrataso tarkemmin siten, että tontille 62007/2 rakennettavan asuntokohteen vuokratason on oltava vastaavan kokoisissa asunnoissa keskimäärin vähintään 7 % pienempi kuin viereiselle tontille 62007/3 valmistuneen VVO:n kohteen,
- c) seurata tontille 62007/2 rakennettavan asuntokohteen vuokratasoa (toteuttamissopimuksen kohta C4.) kohteen valmistumisajankohdasta 10 vuotta ja mikäli kohdan b) mukainen vuokrataso ei toteudu, sitoutuu VVO-yhtymä Oyj maksamaan kaupungille sopimussakkoa toteuttamissopimuksen (kohdan C7.) mukaisesti enintään 500 000 euroa,
- d) perustaa erillinen seurantaryhmä ohjaamaan ns. autottoman talon suunnittelua ja toteutusta sekä valvomaan tontille 62007/2 toteutettavan kohteen vuokratasoa ja asumisaikaisia tunnuslukuja toteuttamissopimuksen mukaisesti, ja
- e) todeta kaupungin ja VVO-yhtymä Oyj:n välinen toteuttamissopimus muiden paitsi kohdan C. osalta täytetyksi, joka on voimassa 10 vuotta asuntokohteen valmistumisesta lukien.

## Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

**Vantaan kaupunki ja Kojamo Oyj** (aiemmin VVO yhtymä Oyj) ovat neuvotelleet vuoden 2018 joulukuusta alkaen Jokiniemeen tontille 62007/2 rakennettavan ns. autottoman talon hyväksyttävästä vuokratasosta ja sen seurannasta 10 vuoden ajan. Kaupunginhallituksen päätöksen (24.10.2016 § 24) mukaisesti vuokrataso määritellään siten, että kyseessä olevan, tontille 62007/2, ”rakennettavan asuntokohteen vuokratason on oltava vastaavankokoisissa asunnoissa keskimäärin vähintään 7 % pienempi kuin viereiselle tontille 62007/3 valmistuneen VVO:n kohteen” ja lisäksi seurataan ”asuntokohteen vuokratasoa (toteuttamissopimuksen kohta C4.) kohteen valmistumisajankohdasta 10 vuotta”. Mikäli kyseinen vuokrataso ei toteudu, ”sitoutuu VVO-yhtymä Oyj maksamaan kaupungille sopimussakkoa sopimuksen (kohdan C7.) mukaisesti enintään 500 000 euroa”.

Tontille 62007/2 rakennettava ns. autoton talo piti alun perin toteuttaa valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntokohteena, jolloin vuokrataso olisi ollut omakustannusperusteinen ja siten todennäköisesti helpommin verrattavissa vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokohteeseen tontilla 62007/3. Kojamo Oyj (entinen VVO-yhtymä Oyj) luopui omakustannusperusteisesta vuokra-asuntotuotannosta liiketoimintastrategian muutoksen vuoksi ja tästä syystä kaupunki ja VVO-yhtymä Oyj päätyivät neuvotteluissaan vuonna 2016 siihen, että kohde voidaan toteuttaa vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina, kun maankäyttösopimuksen mukainen sopimussakko, 640 000 euroa, maksetaan kaupungille. Kyseinen sopimussakko on maksettu ja kohde tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Tontille 62007/2 rakennettavalle asuntokohteelle on myönnetty rakennuslupa 26.6.2018 ja kohteen vuokratason tarkempi määrittely on tullut ajankohtaiseksi. Tontille rakennettavan kohteen asuntojen toiminnallinen ajatus on ns. monitila, joka sisältää wc-/kylpyhuoneen ja eteisen. Asunnot ovat pinta-alaltaan pieniä, pääosin n. 24-30 m<sup>2</sup> yksiöitä ja muutama isompi kaksio. Yhteensä kohteeseen on tulossa 169 asuntoa. Kyseisen kohteen asuntojakauma huoneistotyyppineen ja pinta-aloineen eroaa niin paljon viereiselle tontille 62007/3 aiemmin valmistuneen saman omistajan vuokra-asuntokohteesta, että vuokratasojen vertaaminen toisiinsa luotettavasti ja yksiselitteisesti on käytännössä mahdotonta. Lisäksi



vuokratason seurantavelvoite ulottuu 10 vuoden päähän kohteen valmistumisesta. Näiden syiden vuoksi on tarkoituksenmukaista, että kaupunki perii yhteisvastuullisesti Lauri Korpisen katu 8:lta ja VVO Kodit Oy:ltä enintään 500 000 euron sopimussakon 29.2.2012 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtojen (kohta C7.) mukaisesti.

Maankäyttösopimuksen mukaista sopimussakkoa, enintään 500 000 euroa, ei ole perusteltua pienentää saati luopua siitä kokonaan, koska sekä Vantaan kaupunki että VVO-yhtymä Oyj olivat sitoutuneet sopimuksessa (kohta C4.) ja kaupunginhallituksen päätöksessä (24.10.2018 §24) määriteltyyn alhaisempaan vuokratason ja sen noudattamiseen koko 10 vuoden seurantajakson ajan. Kojamo Oyj voi 10 vuoden aikana saada taloudellista hyötyä verrattuna sopimussakon enimmäismäärään, koska vuokratason määrittely on sopimussakon maksamisen jälkeen vapaata. Tästä syystä esitetään sopimussakon perimistä täysimääräisenä (500 000 euroa) ja sitä, että maankäyttösopimus todetaan osapuolten välillä täytetyksi sopimussakon maksamisen jälkeen. Sopimuksen osapuolet ovat päätyneet kyseiseen ratkaisuun yhteisymmärryksessä neuvottelujen jälkeen.

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

## **Kaupunginhallitus 28.1.2019 § 25**

### **Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) periä yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8:lta ja VVO Yhtymä Oyj:ltä (nykyisin Kojamo Oyj) Jokiniemen korttelin 62007 tontin 2 osalta 29.2.2012 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen (kohta C7.) mukaisesti sopimussakkoa enimmäismäärä 500 000 euroa, ja
- b) todeta kaupungin ja Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8:n sekä VVO-yhtymä Oyj:n (nykyisin Kojamo Oyj) välinen 29.2.2012 allekirjoitettu maankäyttösopimussopimus sopimussakon maksamisen jälkeen täytetyksi.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 62007/2

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi