



Asemakaavamuutosta 002522 koskevien maankäyttösojpmuksien kunnallistekniikan rakentamissopimusten muutos / Avain Yhtiöt Oy / TeA

VD/3806/10.00.01.05/2026

TeA/AK/TH/ER/SE

Avain Yhtiöt Oy on toimittanut Vantaan kaupungille hakemuksen, jolla yhtiö hakee muutosta asemakaavamuutosta 002522 koskeviin maankäyttösojpmuksiin. Esitetään, että asemakaavamuutosta 002522 koskevia maankäyttösojpmuksia muutetaan asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotovaatimuksen osalta.

Vantaan kaupunginhallitus on 2.9.2024 § 13 ja 14 hyväksynyt kaksi maankäyttösojpmusta koskien asemakaavamuutosta 002522 Veromiehen kaupunginosassa. Vantaan kaupunki ja Fastighets Anne Ab ovat allekirjoittaneet maankäyttösojpmuksen 24.10.2024. Vantaan kaupunki ja Lampukas Kiinteistöt Oy ovat allekirjoittaneet maankäyttösojpmuksen 24.10.2024. Fastighets Anne Ab on sitten sulautunut Avain yhtiöiden omistamaan Lampukas Kiinteistöt Oy:öön, joka on sittemmin jakautunut useisiin alueen maata omistaviin yhtiöihin. Maankäyttösojpmuksen muutosta hakee kuitenkin Avain Yhtiöt Oy, joka tosiasiallisesti on alueella maata omistavien yhtiöiden omistaja ja edustaja. Näin ollen Avain Yhtiöt Oy on oikeutettu allekirjoittamaan maankäyttösojpmusten mahdolliset muutokset, jotka koskevat kunnallistekniikan rakentamissopimuksen sopimusvelvoitteita.

Avain Yhtiöt Oy on lähestynyt kaupunkia hakemuksella (liite 3) muuttaa kaava-alueen maankäyttösojpmuksien kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotovaatimusta (liite 1 ja 2). Allekirjoitettujen maankäyttösojpmusten kunnallistekniikan rakentamissopimuksen kohdassa 7.1. on edellytetty, että sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta yhtiö toteuttaa vähintään 20 % valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoina.

Avain Yhtiöt Oy on pyytänyt, että tämä velvoite muutettaisiin, niin, että yksi 5110 k-m² kokoinen valtion vuokra-asuntotuotannon hanke muutettaisiin valtion myöntämäksi takauslainaksi, koska hanke ei ole saanut Valtion tukeman asuntorahoituksen keskukselta Varkelta korkotukilainavarausta hankkeelle. Syyinä on valtion korkotukilainavaltuuksien merkittävä väheneminen valtion budjetissa. Varkella on kuitenkin edelleen lainavaltuuksia takauslainakohteille. Vantaan kaupunkiympäristön toimiala on käynyt keskusteluita Varken kanssa. Keskusteluiden pohjalta on käynyt selväksi, että alueelle ei tällä hetkellä ole mahdollista saada korkotukilainaa kokonaisuudessaan maankäyttösojpmuksessa edellytetyille valtion pitkän korkotuen määrälle.

Vantaan kaupunki ja Avain Yhtiöt Oy ovat neuvotelleet, että kaava-alueen toinen, laajuudeltaan 5110 k-m² kokoinen pitkän korkotuen hanke esitetään muutettavaksi hallintamuodoltaan takauslainakohteeksi. Koska takauslainakohteen maankäyttösojpmuskorvauksen laskennassa käytettävä käypä hinta on korkeampi kuin pitkän korkotuen vuokra-asuntokohteessa, Avain Yhtiöt Oy on sitoutunut maksamaan tämän erotuksen kaupungille sopimusmuutoksen yhteydessä. Lisäys maankäyttösojpmuskorvaukseen on 258 055 euroa. Lisäksi neuvotteluissa Avain Yhtiöiden kanssa on sovittu, että alueella käynnistyy omistusasuntotuotannon kohde, joka on laajuudeltaan 3070 k-m². Talon rakentaminen alkaa 12 kuukauden kuluessa rakentamisluvan lainvoimaistumisen jälkeen, kuitenkin viimeistään 31.12.2027. Rakentamisen katsotaan alkaneen, kun kohteen pohjavalu on tehty. Maankäyttösojpmuksen muutokseen tullaan kirjaamaan sopimussakko, mikäli omistusasuntokohteen rakentaminen ei ole alkanut sovitun mukaisesti.



Näiden muutosten myötä Fastighets Anne Ab:n kanssa allekirjoitetun maankäyttösopimuksen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen kohta 7.1 muutetaan muotoon: *Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 5110 k-m² valtion takauslainalla tai valtion pitkällä korkotuella, vähintään 28 810 k-m² vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja 4780 valtion lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina. Sopimusalueella laajuudeltaan 3070 k-m² omistusasuntokohteen rakentaminen tulee alkaa 12 kuukauden kuluessa rakentamisluvan lainvoimaistumisen jälkeen, kuitenkin viimeistään 31.12.2027.*

Lisäksi maankäyttösopimukseen lisätään kohta 4.5.: *Asuntojen hallintamuodon muutoksen myötä peritään lisää yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksia 258 055 euroa, joka erääntyy kahden kuukauden kuluttua maankäyttösopimuksen muutoksen allekirjoituksesta. Korvaussumman laskutuksen ja mahdollisen perinnän osalta noudatetaan sopimuksen kohtia 4.3. ja 4.4.*

Lampukas Kiinteistöt Oy:n kanssa allekirjoitetun maankäyttösopimuksen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen kohta 7.1 muutetaan muotoon: *Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 6020 k-m² valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoina ja vähintään 4300 valtion lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina.*

Muilta osin maankäyttösopimuksien ehdot säilyvät ennallaan.

Avain Yhtiöt Oy:n tavoitteena on hakea takauslainaa Varkelta vielä kesäkuun 2026 aikana, mikäli Vantaan kaupunki hyväksyy edellä mainitut muutokset maankäyttösopimukseen. Alueen rakentamisen suunniteltu eteneminen ja hankkeen toteuttamiskelpoisuuden säilyttäminen puoltavat asian viivytyksestä käsittelemistä Vantaan kaupungin toimesta. Koska kyse on lisäksi jo aiemmin hyväksytyin maankäyttösopimuksen muuttamisesta, on asia valmisteltu suoraan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 27 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista, maankäyttö- ja kaavoitussopimukseen liittyvistä kiinteistöluovutuksista sekä alueidenkäyttölain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunginhallitus 8.6.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) muuttaa Fastighets Anne Ab:n kanssa tehdyn maankäyttösopimuksen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen kohta 7.1 seuraavaan muotoon:

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 5110 k-m² valtion takauslainalla tai valtion pitkällä korkotuella, vähintään 28 810 k-m² vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 4780 k-m² valtion lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina. Sopimusalueella laajuudeltaan 3070 k-m² omistusasuntokohteen rakentaminen tulee alkaa 12 kuukauden kuluessa rakentamisluvan lainvoimaistumisen jälkeen, kuitenkin viimeistään 31.12.2027.

- b) lisätä Fastighets Anne Ab:n kanssa tehtyyn maankäyttösopimukseen kohta 4.5.:

Asuntojen hallintamuodon muutoksen myötä peritään lisää yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksia 258 055 euroa, joka erääntyy kahden kuukauden kuluttua



maankäyttösopimuksen muutoksen allekirjoituksesta. Korvaussumman laskutuksen ja mahdollisen perinnän osalta noudatetaan sopimuksen kohtia 4.3. ja 4.4.

- c) muuttaa Lampukas Kiinteistöt Oy:n kanssa tehdyn maankäyttösopimuksen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen kohta 7.1 seuraavaan muotoon:
- Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 6020 k-m² valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoina ja vähintään 4300 k-m² valtion lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina.
- d) valtuuttaa kiinteistökehityspäällikkö ja kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen muutokset, ja
- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli Avain Yhtiöt Oy ei ole 31.8.2026 mennessä allekirjoittanut maankäyttösopimuksien muutoksia.

Liitteet:

- Liite 1. Maankäyttösopimus, Lampukas Kiinteistö Oy (henkilötiedot peitetty)
- Liite 2. Maankäyttösopimus, Fastighets Ab Anne (henkilötiedot peitetty)
- Liite 3. Hakemus, Avain Yhtiöt (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)