Vantaa

Aiesopimus kiinteistön määräalan ja määräosien vaihdoista, määräalojen ja määräosien kaupan esisopimuksesta sekä korttelin pysäköintilaitoksen, yhteiskäyttötilojen ja piha-alueiden toteuttamisesta, Kiinteistö Oy M2-Kodit, Martinlaakson kortteli 17550 / PW

VD/7493/10.00.01.05/2026

AK/LT/ER

Esitetään Kiinteistö Oy M2-Kotien kanssa neuvotellun aiesopimuksen hyväksymistä. Aiesopimus koskee korttelin 17550 kiinteistöomistussuhteiden järjestämistä sekä pysäköintilaitoksen, yhteiskäyttötilojen ja piha-alueiden toteuttamista.

Vantaan kaupunki sekä Kiinteistö Oy M2-Kodit (jatkossa M2-Kodit) ovat neuvotelleet aiesopimuksen, joka koskee osapuolten omistaman korttelin 17550 kehittämistä. Kortteli sijaitsee Martinlaaksossa osoitteessa Raappavuorenrinne 2. Kortteli on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK sekä autopaikkojen korttelialueeksi merkinnällä LPA. Korttelissa on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta yhteensä 36 900 k-m2, ja kerroslukumäärät vaihtelevat välillä VI-XIII.

Osapuolten tavoitteena on kehittää ja asemakaavoittaa sopimusalueen kerrostalotontit ja pysäköintijärjestelyt kustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi. Voimassa olevassa asemakaavassa pysäköinti on osoitettu kolmeen pihakannen alaiseen kerrokseen, mikä nostaa rakentamiskustannuksia merkittävästi. Lisäksi korttelin tonteilla on huomattava määrä rakennusoikeutta, mikä hankaloittaa niiden toteutumista erityisesti vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon näkökulmasta. Osapuolten tarkoituksena on hakea asemakaavamuutosta välittömästi sopimuksen tultua voimaan.

Aiesopimuksella sovitaan alustavasti sopimusalueelle haettavaan asemakaavamuutokseen liittyvistä järjestelyistä, kuten kiinteistöjen määräalan ja määräosien vaihdosta sekä tavoitteista liittyen asuinkerrostalotonttien ja pysäköintilaitoksen rakentamisvelvollisuuksiin ja osapuolten vastuisiin.
Osapuolet asettavat korttelin toteuttamiskelpoisuuden varmistamiseksi korttelin kehittämisen tavoitteiksi seuraavaa:

- Tutkitaan pysäköinnin järjestäminen taloudellisesti edullisemmin korttelin kaakkoisrajalla
- Korttelin länsiosan tonttien 17550/2-5 rakennusoikeutta alennetaan 3 500 kerrosneliömetriin

Lisäksi osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan seuraavasta järjestelystä korttelin alueella:

- Korttelin omistusosuuksia järjesteltäisiin ennen asemakaavamuutosta siten, että asemakaavamuutoksen myötä alueen arvon aleneminen kohdistuisi molemmille osapuolille tasapuolisesti nykyisen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän perusteella laskettujen tonttien arvojen suhteessa.

Alueidenkäyttölain (132/1999) 91b § 1 ja 2 momentin mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia. Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä. Aiesopimuksen mukaisesti osapuolet sopivat ainoastaan tavoitteistaan asemakaavamuutoksessa. Samalla sovitaan tulevia toimenpiteitä varten myöhemmin tehtävien sitovien sopimusten neuvottelujen reunaehdoista. Osapuolten tavoitteena on tehdä sitovat sopimukset asemakaavamuutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Aiesopimuksen mukaisesti osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan seuraavista sopimuksista:

Määräalan ja määräosien vaihto ennen asemakaavamuutosta
Asemakaavamuutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen osapuolet neuvottelevat vaihdosta. Kaupunki luovuttaisi M2-Kodeille määräalan tonttijaon mukaisesta tontista 17550/6. Määräalalla on rakennusoikeutta 4 150 k-m2. Määräalan arvo on 1 836 950,00 euroa. Määräalan arvo perustuu siihen kohdistuvan rakennusoikeuden määrään siten, että 4 050 k-m2 suuruinen osuus on määritetty Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen Varken määrittämän asuntotuotannon pitkän korkotuen enimmäishinnan mukaisesti, joka on 439 €/k-m2. Tämän ylittävä osuus, 100 k-m2, luovutetaan käypään hintaan, joka on 590 €/k-m2. Arvio käyvästä hinnasta perustuu ulkopuolisen AKA-arvioitsijan laatimaan arviokirjaan. Tontin hinnan määritys ja pitkän korkotuen osuus perustuu osapuolten 4.12.2024 allekirjoittamaan maankäyttösopimukseen.

Vaihdossa M2-Kodit luovuttaisi kaupungille 495/1000 suuruisen määräosan voimassa olevan tonttijaon mukaisesta tontista 17550/9. Tontilla on rakennusoikeutta 4 150 k-m2. Määräosan arvo on 902 336,67 euroa. Tontin hinta perustuu Varken määrittämän asuntotuotannon pitkän korkotuen enimmäishintaan, joka on 439 €/k-m2. M2-Kodit maksaisi välirahaa kaupungille 934 613,33 euroa.

Vaihto perustuu osapuolten aiemmin todettuihin asemakaavamuutosta koskeviin tavoitteisiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotus poikkeaa osapuolten tavoitteista, neuvotellaan vaihdosta erikseen osapuolten asettaman periaatteen mukaisesti. Vaihdon tarkoituksena on osallistaa kaupunki asemakaavamuutoksen tuoman arvon alenemisen myötä koituviin tappioihin aiemmin mainitun tavoitteen mukaisesti. Vaihdon suorittamisen jälkeen ja asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi kaupungin omistamien tonttien arvo asuinrakennusoikeuden vähenemisen myötä alenee noin 1,41 milj. euroa. M2-Kotien tonttien arvo alenee 2,70 milj. euroa. Kaupungin osuus arvon alenemisesta on noin 34 %, mikä vastaa nykyistä maanomistussuhdetta.

Osapuolet ovat tehneet 4.12.2024 aluetta koskevan maankäyttösopimuksen, jossa on muun ohella sovittu, että M2-Kodit toteuttaa alueelle 14 800 k-m2 valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja 9 400 k-m2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Koska sopimuksen mukaisesti osapuolet tavoittelevat korttelin rakennusoikeuden määrän vähentämistä, ja koska on nähtävissä, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke vähentää tulevaisuudessa myöntämiensä tukien määrää, tarkistetaan myöhemmin tätä maankäyttösopimusehtoa. Mainittuja velvoitemääriä tullaan vähentämään myöhemmin tehtävän pysäköintilaitoksen toteuttamissopimuksen teon yhteydessä. Kohtuullinen velvoitemäärä neuvotellaan toteuttamissopimuksen yhteydessä.

Kiinteistökaupat asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen
Asemakaavamuutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen osapuolet neuvottelevat esisopimuksesta, jonka mukaisesti asemakaavan tultua voimaan osapuolet sopivat tulevan autopaikkojen korttelialueen sekä korttelin mahdollisen yhteiskäyttötilojen ja -alueiden omistusoikeuksien suhteen tasaamisesta siten, että osapuolet omistavat em. alueet rakennusoikeuksiensa suhteessa. Hallinnanjaosta sekä yhteisjärjestelyistä sovitaan erikseen.

Pysäköintilaitoksen ja yhteiskäyttötilojen ja -pihan toteuttamissopimus
Asemakaavamuutoksen nähtävillä olon jälkeen osapuolet neuvottelevat pysäköintilaitoksen ja yhteiskäyttötilojen ja -pihan toteuttamissopimuksesta. Osapuolet asettavat tavoitteeksi, että M2-Kodit rakentaisi valmiiksi kaavamuutoksessa osoitetulle LPA-tontille pysäköintilaitoksen sekä korttelin asemakaavassa mahdollisesti osoitetut yhteiskäyttötilat ja yhteiset piha-alueet viimeistään silloin, kun sopimusalueelle on rakennettu 40 % kaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta.

Kaupunki olisi velvollinen osallistumaan pysäköintilaitoksen toteutuskustannuksiin siihen toteutettavien kaupungin omistamien tonttien autopaikkojen suhteessa. Toteutuskustannuksiin osallistuminen järjestettäisiin siten, että kaupunki merkitsisi tai ostaisi autopaikkoja vastaavan määrän pysäköintiyhtiön osakkeita. Toteuttamissopimuksessa sovittaisiin maksuerätaulukosta, jonka aikataulun mukaisesti kaupunki osallistuisi rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Toteuttamissopimukseen otettaisiin ehto, että toteutuskustannukset täytyy hyväksyttää erikseen kaupungilla ennen kustannusten syntymistä.

Pysäköintilaitokseen tulisi toteuttaa autopaikkoja kaupungin tontteja varten 69 kappaletta ja M2-Kotien tontteja varten 190 kappaletta, eli yhteensä 259 kappaletta. Karkean arvion mukaan kaupungin osuus toteuttamiskustannuksista olisi hieman yli 2 miljoonaa euroa. Pysäköintilaitoksen suunnittelua ei ole aloitettu, ja kustannukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Kaupungin sitoutumisen edellytyksenä on, että osakkeista kaupungille syntyvät kustannukset hyväksytään osaksi kaupungin tulevien talousarvioiden osakkeiden ja osuuksien investointimenoja. Nykyinen talousarvio ei sisällä näitä menoja.

Kaupunki tulee myymään omistamansa pysäköintiyhtiön osakkeet korttelin AK-tonttien myyntien yhteydessä pysäköintilaitosta käyttävien AK-tonttien ostajille.

Pysäköintiyhtiön tavanomaiset hallinnointi-, huolto- ja ylläpitokustannukset ja kaikki muutkin Pysäköintiyhtiön kustannukset katettaisiin pysäköintiyhtiön osakkailta perittävillä vastikkeilla.

Kaupunki olisi velvollinen osallistumaan myös korttelin yhteiskäyttötilan ja korttelin yhteiskäyttöön osoitettujen piha-alueiden toteutuskustannuksiin yhteiskäyttötiloja käyttävien kaupungin omistamien korttelin AK-tonttien rakennusoikeuksien suhteessa. Toteuttamissopimuksessa sovittaisiin maksuerätaulukosta, jonka aikataulun mukaisesti kaupunki olisi velvollinen osallistumaan rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

<u>Neuvoteltavista sopimuksista</u>
Kaikki edellä mainitut myöhemmin tehtävät sopimukset ovat osapuolten asettamia tavoitteita. Aiesopimus ei sido osapuolia ryhtymään vaihtoon, kaupan esisopimukseen tai kauppaan eikä pysäköintilaitoksen tai yhteiskäyttötilojen toteuttamiseen, vaan näistä sovitaan sitovasti erikseen asemakaavamuutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Alueen asemakaavamuutos ei ole vireillä, eikä se ole mukana kaavoitusohjelmassa. Osapuolet hakevat alueelle asemakaavamuutosta välittömästi sopimuksen tultua voimaan.

Neuvoteltu aiesopimusluonnos on tämän päätösesityksen liitteenä. Sopimusluonnoksesta ilmenee neuvoteltavien sopimusten tarkemmat reunaehdot.

Vaihdosta, kaupan esisopimuksesta, kaupasta sekä toteuttamissopimuksesta päättää toimivaltainen toimielin myöhemmin erikseen kunkin sopimuksen tekemisen tultua ajankohtaiseksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

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

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 5 momentin 12 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää muun muassa yksityisoikeudellisen yhteisön osakkeiden ostamisesta ja merkitsemisestä, kun kyseessä ei ole kaupungin tytäryhteisö eikä osakkeiden tai osuuksien ostaminen tai merkintä tuo kaupungille määräysvaltaa yhteisössä.

Kaupunkitilalautakunta 11.11.2026

Vs. kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa liitteenä olevan aiesopimuksen Kiinteistö Oy M2-Kotien kanssa,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimiehet ja kiinteistöjohtaja allekirjoittamaan aiesopimuksen sekä tekemään siihen luonteeltaan teknisiä tai vähäisiä muutoksia, ja
c) mikäli aiesopimusta ei allekirjoiteta 30.4.2027 mennessä, kaupunginhallituksen päätös aiesopimuksen tekemisestä raukeaa.

Liitteet:
- aiesopimus karttaliitteineen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)