LUONNOS

Aiesopimus kiinteistön määräalojen ja määräosien vaihdoista, määräalojen ja määräosien kaupan esisopimuksesta sekä korttelin pysäköintilaitoksen, yhteiskäyttötilojen ja piha-alueiden toteuttamisesta

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”)

Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-1839043-0)
c/o Y-Säätiö, PL 322, 00531 Helsinki

(jäljempänä ”M2-Kodit”)

(Sopimuksen osapuolet jäljempänä yhdessä ”Osapuolet”)

1. Sopimusalue

Sopimusalue sijoittuu Vantaan Martinlaakson kaupunginosassa kaupungin omistamien voimassa olevan tonttijaon mukaisten tonttien 17550/5 ja 17550/6, M2-Kotien omistamien tonttijaon mukaisten tonttien 17550/2, 17550/3, 17550/4, 17550/9, 17550/10 sekä osapuolten yhdessä omistaman tonttijaon mukaisen tontin 17550/8 alueelle (jäljempänä ”Sopimusalue”). Sopimusalue sijoittuu kiinteistöjen 92-17-550-1, 92-17-9903-2 ja 92-411-4-20 alueille.

Sopimusalueella on voimassa Raappavuorenrinne 2 -niminen asemakaava (nro 002449), jossa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK sekä autopaikkojen korttelialueeksi merkinnällä LPA. Sopimusalueen laskennallinen pinta-ala on yhteensä 22 586 m^2. Sopimusalueen sijainti on esitetty liitekartassa 1.

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Osapuolten tavoitteena on kehittää ja asemakaavoittaa sopimusalueen kerrostalotontit ja pysäköintijärjestelyt kustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi. Osapuolet hakevat omistamilleen alueille asemakaavamuutosta välittömästi tämän sopimuksen astuttua voimaan.

Tällä aiesopimuksella sovitaan alustavasti sopimusalueelle haettavaan asemakaavamuutokseen liittyvistä järjestelyistä, kuten kiinteistöjen määräalojen ja määräosien vaihdoista, sekä tavoitteista liittyen asuinkerrostalotonttien ja pysäköintilaitoksen rakentamisvelvollisuuksiin ja osapuolten vastuisiin.

Osapuolet ovat tehneet sopimusalueelle kohdistuvan maankäyttösopimuksen 4.12.2024. Tämä sopimus ei korvaa miltään osin osapuolten aiemmin tekemää sopimusta eikä sen mukaisia velvoitteita.

Tämän aiesopimuksen solmimisen jälkeen, kun asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tonttijaon mukaisen tontin 17550/6 määräalan ja tonttijaon mukaisen tontin 17550/9 määräosien vaihdosta sekä tontin 17550/9 määräosien kaupan esisopimuksesta ja toteuttamissopimuksesta, jossa tarkemmin sovittaisiin kaavoitettavien asuinkerrostalotonttien, pysäköintilaitoksen, yhteiskäyttötilojen ja piha-alueiden rakentamisvelvollisuuksista, -vastuista ja -aikataulusta sekä kustannustenjaosta.

Osapuolten 4.12.2024 tekemän maankäyttösopimuksen perusteella M2-Kodeilla on oikeus toteuttaa korttelialueelle 14 800 k-m2 valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja sekä 9 400 k-m2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja sopimuksessa määritellyin ehdoin. Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että mainittu ehto koskee ainoastaan asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, ei itse asuinrakennusten rakentamista tai sen aikataulua. Asemakaavamuutoksen myötä mahdollisesti vähenevän rakennusoikeuden vuoksi osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uudelleen tästä sopimusehdosta.

3. Hankkeen kehittämisen tavoitteet

Osapuolet asettavat korttelin toteuttamiskelpoisuuden varmistamiseksi korttelin kehittämisen tavoitteiksi seuraavaa:

- Tutkitaan pysäköinnin järjestäminen taloudellisesti edullisemmin, voimassa olevan tonttijaon mukaisten tonttien 17550/9 ja 17550/8 alueilla
- Korttelin länsiosaan sijoittuvien voimassa olevan tonttijaon mukaisten tonttien 17550/2, 17550/3, 17550/4 ja 17550/5 rakennusoikeutta alennetaan 3 500 k-m2:iin

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.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän hankkeen edellyttämä asemakaavamuutosprosessi ei välttämättä johda asemakaavamuutoksen hyväksymiseen. Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä toiselleen korvausvaatimuksia sillä perusteella, että kaavoitusprosessi ei johda asemakaavan muutoksen hyväksymiseen tai mikäli lopullisesta toteuttamissopimuksesta, vaihdosta ja/tai kaupan esisopimuksesta ei päästä yhteisymmärrykseen.

4. Määräalan sekä määräosien vaihdot

Osapuolten suorittama vaihto ennen asemakaavamuutosta

Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vaihdosta sopimusalueelle kohdistuvan asemakaavamuutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen seuraavasti:

Kaupunki luovuttaisi M2-Kodeille liitekartassa 2 esitetyn noin 2 230 m^2 suuruisen määräalan tonttijaon mukaisesta tontista 17550/6, joka sijoittuu kiinteistön 92-17-550-1 alueelle. Määräalan laajuus ja ulottuvuus tarkistetaan kaavamuutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, vaihtokirjan laatimisen yhteydessä. Määräalalla on rakennusoikeutta 4 150 k-m^2. Määräalan luovutushinta olisi 1 836 950,00 euroa. Määräala luovutettaisiin kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien luovutusehtojen mukaisesti, noudattaen myös kaupunginhallituksen 18.9.2023 § 18 päättämiä kerrostaloasuntojen pinta-alasääntelyä sekä vaatimusta toteuttaa tontille rakennettava asuinkerrostalo A-energialuokkaisena. Määräalan luovutuksessa huomioitaisiin osapuolten tekemässä maankäyttösopimuksessa sovittu määräys, jonka mukaan määräalalle saa toteuttaa ainoastaan valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja.

M2-Kodit luovuttaisi kaupungille 495/1000 suuruisen määräosan liitekartassa 3 esitetystä kiinteistöistä 92-17-550-1 ja 92-411-4-20 erotettavista, yhteensä 2 794 m^2 suuruisista määräaloista, joka käsittää voimassa olevan tonttijaon mukaisen tontin 17550/9 alueen. Määräosan luovutushinta olisi 902 336,67 euroa.

M2-Kodit maksaisi välirahaa vaihdossa 934 613,33 euroa.

Osapuolet toteavat, että määräalojen ja määräosien suuruudet sekä kauppahinnat ja väliraha perustuvat tämän sopimuksen kohdan 3 mukaisiin osapuolten tavoitteisiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotuksessa osoitetaan rakennusoikeutta tästä tavoitteesta poikkeava määrä, tai muutosehdotus poikkeaa muuten olennaisesti osapuolten tavoitteista, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vaihdosta uudelleen siten, että osapuolten kohdassa 3 mainittu tavoite alueen arvon alenemisen jakamisesta toteutuu.

Vaihtokirjassa sovittaisiin vaihdon purkavasta ehdosta siten, että molemmilla osapuolilla olisi oikeus purkaa vaihto, mikäli sopimusalueelle kohdistuva asemakaavamuutos ei saa lainvoimaa sovitussa määräajassa.

Vaihdosta sovittaisiin erikseen maakaaren muotomääräysten mukaisesti. Osapuolten tavoitteena on suorittaa vaihto ennen asemakaavamuutoksen voimaan tuloa. Osapuolet toteavat, että mainittu aikataulu on tavoitteellinen. Hankkeen viivästyessä osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vaihdosta osapuolten yhdessä katsomassa kohtuullisessa aikataulussa huomioiden tämän sopimuksen voimassaoloajan.

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että tämä sopimus on aiesopimus, eikä se sido osapuolia määräalojen tai määräosien vaihtoon tai kauppaan.

Osapuolten suorittamat kaupat asemakaavamuutoksen jälkeen

Osapuolten tavoitteena on kehittää sopimusalueelle sijoittuvaa korttelialuetta siten, että liitekartassa 3 esitetty määräala osoitetaan asemakaavamuutoksessa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). LPA-korttelialue voi ulottua myös voimassa olevan tonttijaon mukaisen tontin 17550/8 (LPA) alueelle.

Asemakaavamuutoksen tultua voimaan kaupunki myisi perustettavalle pysäköintiyhtiölle omistamansa määräosat asemakaavan mukaisesta LPA-tontista. Tontin ulottuvuus tarkentuu asemakaavamuutoksen laatimisvaiheessa. Määräosan kauppahinta perustuisi ulkopuolisen

kiinteistöarvioitsijan (AKA) määrittämään pysäköintialueiden hintaan, ja on tämän hetken arvion mukaan 45 €/m^2 (maapohjan pinta-ala).

Osapuolet omistavat voimassa olevan tonttijaon mukaisen tontin 17550/8 (LPA) yhdessä siten, että kaupunki omistaa siitä 254/739 suuruisen määräosan ja M2-Kodit 485/739 suuruisen määräosan. Mikäli tontti 17550/8 osoitetaan kokonaan tai osittain asemakaavamuutoksessa osaksi sitä ympäröiviä AK-tontteja, osapuolet neuvottelevat asemakaavan mukaisten AK-tonttien osien luovuttamisesta toiselle osapuolelle käypään hintaan asemakaavan tultua voimaan. Hinta määritettäisiin alueelle osoitettavan asuinrakennusoikeuden mukaan.

Vastaavasti, mikäli asemakaavamuutoksen myötä voimassa olevan tonttijaon mukainen tontti 17550/8 (LPA) osoitetaan joltain osin korttelin yhteiskäyttöä varten, osapuolet neuvottelevat määräosien myynnistä toiselle osapuolelle. Määräosan suuruus määritettäisiin asemakaavamuutoksen määräysten mukaisesti tonttia käyttävien AK-tonttien asuinrakennusoikeuksien suhteessa.

Osapuolet sopivat erikseen yhteiskäyttöön osoitettujen rakennusten ja piha-alueen hallinnanjaosta.

Osapuolet asettavat tavoitteeksi neuvotella edellä mainittujen kauppojen sitovasta esisopimuksesta asemakaavamuutoksen nähtävillä olon jälkeen.

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että tämä sopimus on aiesopimus, eikä se sido osapuolia määräalojen tai määräosien vaihtoon tai kauppaan eikä myöskään niitä koskevaan esisopimukseen.

5. Pysäköintilaitoksen ja yhteiskäyttötilan rakentaminen

Osapuolet sitoutuvat alla esitetyn periaatteen mukaisesti myöhemmin neuvottelemaan pysäköintilaitoksen ja yhteiskäyttötilan toteuttamisesta ja tähän liittyvästä toteuttamissopimuksesta.

Pysäköintilaitoksen rakentaminen

Osapuolet asettavat tavoitteeksi, että M2-Kodit rakentaisi valmiiksi kaavamuutoksessa osoitetulle LPA-tontille pysäköintilaitoksen viimeistään silloin, kun sopimusalueelle on rakennettu 40 % kaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta.

Pysäköintilaitoksen toteutuskustannuksina huomioidaan rakennusurakan kustannukset, sekä suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset, rahoituskustannukset ja liittymäkustannukset. Toteutuskustannuksille tulee saada Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (myöh. Varke) ja Kaupungin hyväksyntä ennen kuin Pysäköintilaitoksen toteutuksesta koituu Kaupungille kustannuksia. Molemmilla osapuolilla on oikeus saada tarkastaa rakennusurakoiden sekä muiden toteutuskustannusten kustannuslaskelmat. Pysäköintilaitoksen perustamiseen ja hallinnoimiseen sekä suunnitteluun, rakentamiseen ja rakennuttamiseen liittyvät ehdot sisällytetään toteuttamissopimukseen. Todetaan selvyyden vuoksi, että näistä ehdoista ei ole sovittu vielä mitään eikä myöskään sovita sitovasti tällä aiesopimuksella.

Lisäksi osapuolet asettavat pysäköintiyhtiön järjestelyissä tavoitteiksi seuraavaa: Ellei Varke muuta edellytä, M2-Kodit perustaisi pysäköintiyhtiön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallinnoida sopimusalueelle rakennettavaa pysäköintilaitosta. Yhtiöjärjestys ja muut yhtiötä koskevat asiakirjat on laadittava siinä muodossa, että järjestelyllä voidaan hyödyntää pysäköintiyhtiön mahdollisuus vähentää rakentamiskustannusten arvonlisävero verotuksessa. Pysäköintiyhtiön toiminnan arvonlisäverollisuudesta haetaan tarvittaessa Verohallinnon ennakkoratkaisu. Yhtiöjärjestyksellä ja muilla pysäköintiyhtiöitä koskevilla asiakirjoilla ja sopimuksilla tulee varmistaa se, että pysäköintiyhtiön osakkeita voi omistaa tämän sopimuksen osapuolten lisäksi vain alueelle perustettavat asunto-osakeyhtiöt.

Kaupunki olisi velvollinen osallistumaan pysäköintilaitoksen edellä mainittuihin 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.

Osapuolet arvioivat, että pysäköintilaitokseen tulisi toteuttaa autopaikkoja kaupungin tontteja varten 69 kappaletta ja M2-Kotien tontteja varten 190 kappaletta, eli yhteensä 259 kappaletta. Laskelmassa ei ole huomioitu asemakaavassa mahdollisesti sallittuja vähennyksiä autopaikkamäärästä. Lopullinen autopaikkamäärä tarkentuu asemakaavamääräysten mukaisesti asemakaavan tultua voimaan. Mikäli LPA-tontille osoitetaan maantasopaikkoja korttelin AK-tontteja varten, jaetaan niiden hallinta sekä rakentamiskustannukset osapuolten omistamien tonttien rakennusoikeuksien suhteessa.

Pysäköintiyhtiön tavanomaiset hallinnointi-, huolto- ja ylläpitokustannukset (”Tavanomaiset hoitokulut”) ja kaikki muutkin Pysäköintiyhtiön kustannukset katettaisiin pysäköintiyhtiön osakkailta perittävillä vastikkeilla. Kaupungilla on kuitenkin oikeus vaatia, että siltä osin kuin Pysäköintiyhtiön osakkeen tuottamaa pysäköintioikeutta ei ole otettu käyttöön, niin ensimmäisen 5 vuoden ajan Pysäköintiyhtiön perustamisesta lukien kyseiselle Kaupungin omistamalle osakkeelle yhtiöjärjestyksen mukaan jyvitettävä osuus Tavanomaisista hoitokuluista katetaan vastikkeen sijaan pysäköintiyhtiön lukuun otettavalla lainalla, jonka lainapääoma ja josta lainasta aiheutuvat rahoituskustannukset jyvitetään kyseiseen osakkeeseen kohdistuvaksi velkaosuudeksi. Velkaosuuden lyhentämistä ja sen rahoituskuluja varten Kaupungilta ei perittäisi rahoitusvastiketta, mutta Kaupungin myydessä kyseisen pysäköintiyhtiön osakkeen tulisi Kaupungin sisällyttää kauppakirjaan ostajalle velvoite maksaa kaupantekopäivänä velkaosuus ja sille kertyneet rahoituskulut takaisin pysäköintiyhtiölle. Mikäli kaupunki ei ole myynyt pysäköintilaitoksen käyttöön ottamisen jälkeen viiden vuoden aikana pysäköintiyhtiön osakkeita, olisi se velvollinen maksamaan velkaosuuden ja sille kertyneet rahoituskulut takaisin pysäköintiyhtiölle.

Todetaan selvyyden vuoksi, että näistä ehdoista ei ole sovittu vielä mitään eikä myöskään sovita sitovasti tällä aiesopimuksella.

Yhteiskäyttötilojen ja yhteisten piha-alueiden rakentaminen

Osapuolet asettavat tavoitteeksi, että M2-Kodit rakentaisi sopimusalueelle mahdollisesti asemakaavassa määrätyn korttelin yhteiskäyttötilat sekä korttelin yhteiskäyttöön osoitetut piha-alueet valmiiksi, kun sopimusalueelle on rakennettu 40 % kaavan mukaisesta asuinrakennusoikeudesta.

Yhteiskäyttötilojen ja yhteisten piha-alueiden toteutuskustannuksina huomioidaan rakennusurakan kustannukset, sekä suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset, rahoituskustannukset ja liittymäkustannukset. Toteutuskustannuksille tulee saada Varken ja Kaupungin hyväksyntä ennen kuin yhteiskäyttötilojen ja yhteisten piha-alueiden toteutuksesta koituu Kaupungille kustannuksia. Molemmilla osapuolilla on oikeus saada tarkastaa rakennusurakoiden sekä muiden toteutuskustannusten kustannuslaskelmat. Yhteiskäyttötilojen ja yhteisten piha-alueiden suunnitteluun, rakentamiseen ja rakennuttamiseen liittyvät ehdot sisällytetään toteuttamissopimukseen. Todetaan selvyyden vuoksi, että näistä ehdoista ei ole sovittu vielä mitään eikä myöskään sovita sitovasti tällä aiesopimuksella.

Kaupunki olisi velvollinen osallistumaan 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.

Todetaan selvyyden vuoksi, että Pysäköintiyhtiön perustamisesta, Pysäköintilaitoksen, yhteiskäyttötilojen ja yhteisten piha-alueiden rakentamisesta, toteutussopimuksesta sekä näihin liittyvistä ehdoista ei ole sovittu vielä mitään eikä myöskään sovita sitovasti tällä aiesopimuksella.

6. Yhteisjärjestelyt

Mikäli asemakaavan toteuttaminen vaatii yhteisjärjestelyjä, sovitaan niistä myöhemmin erikseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että yhteisjärjestelysopimuksessa kaupunki on tonttien omistajan roolissa mahdollisten rasitteiden perustamisen hyväksyjänä, ja mahdolliset yhteisjärjestelysopimuksessa sovittavat toteuttamisvelvollisuudet siirretään tonttien tulevien ostajien vastuulle.

7. Muut ehdot

Sopimuksen velvoitteiden siirtäminen

Mikäli osapuolet myyvät tämän sopimuksen voimassaoloaikana sopimusalueelta kiinteistöjä, määräaloja tai määräosia, osapuolet ovat velvollisia siirtämään tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet sopimusalueen uusia omistajia koskeviksi.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Sopimus tulee voimaan, kun Vantaan kaupunginhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt ja osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän aiesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia aiesopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen.

Mikäli osapuolet eivät ole suorittaneet tämän sopimuksen kohdassa 4 mainittua ennen asemakaavamuutoksen voimaantuloa tehtävää vaihtoa 31.12.2030 mennessä, tai Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta 31.12.2031 mennessä, taikka muutos ei saa lainvoimaa, tämä sopimus raukeaa.

Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta toisilleen minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Liitteet

1. Liitekartta 1
2. Liitekartta 2
3. Liitekartta 3

Allekirjoitukset

Vantaalla pvm

Vantaan kaupunki	Kiinteistö Oy M2-Kodit

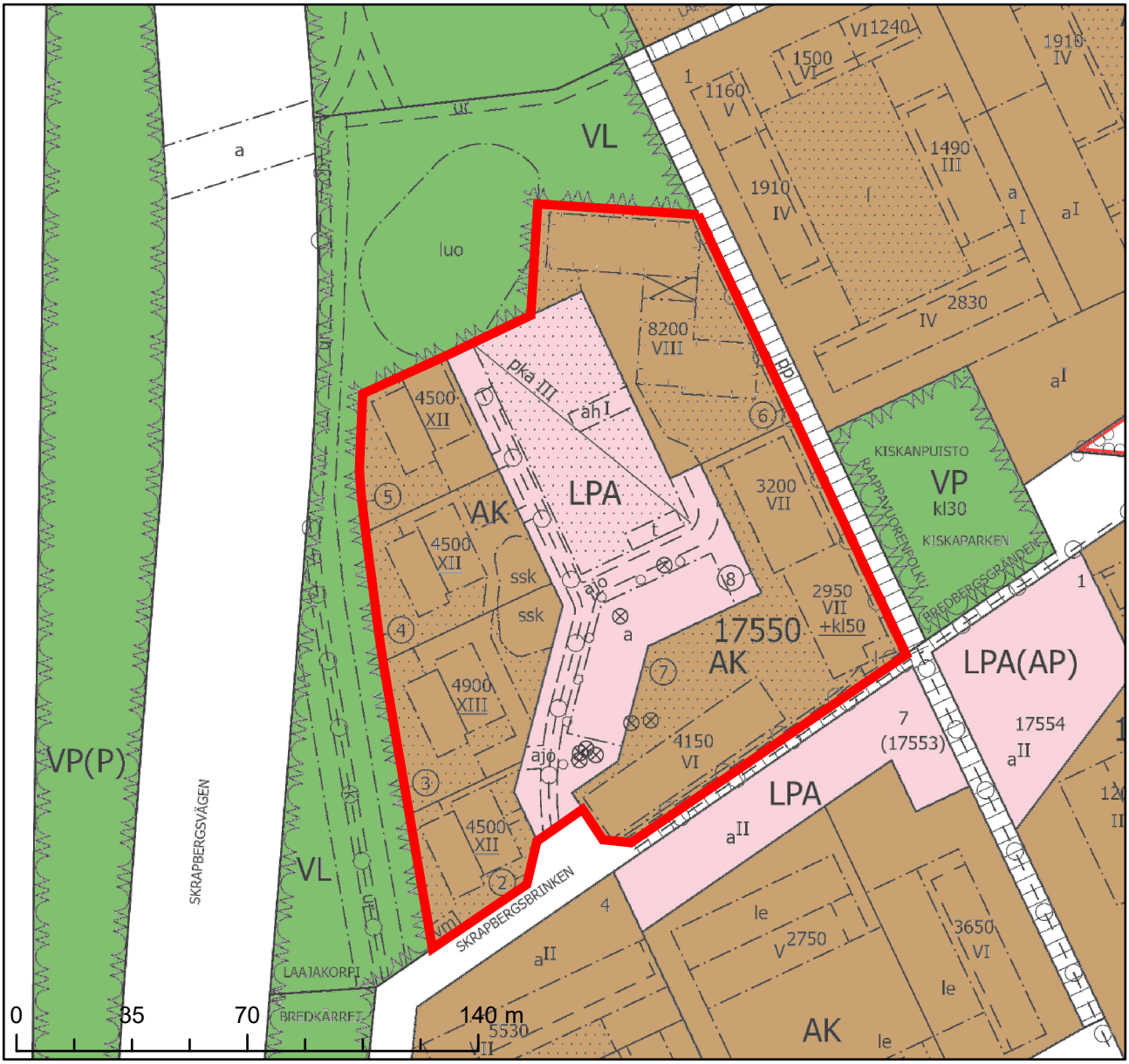


LIITEKARTTA 1
AIESOPIMUS

Kiinteistö Oy M2-Kodit
Vantaan kaupunki

17 Martinlaakso

Sopimusalue



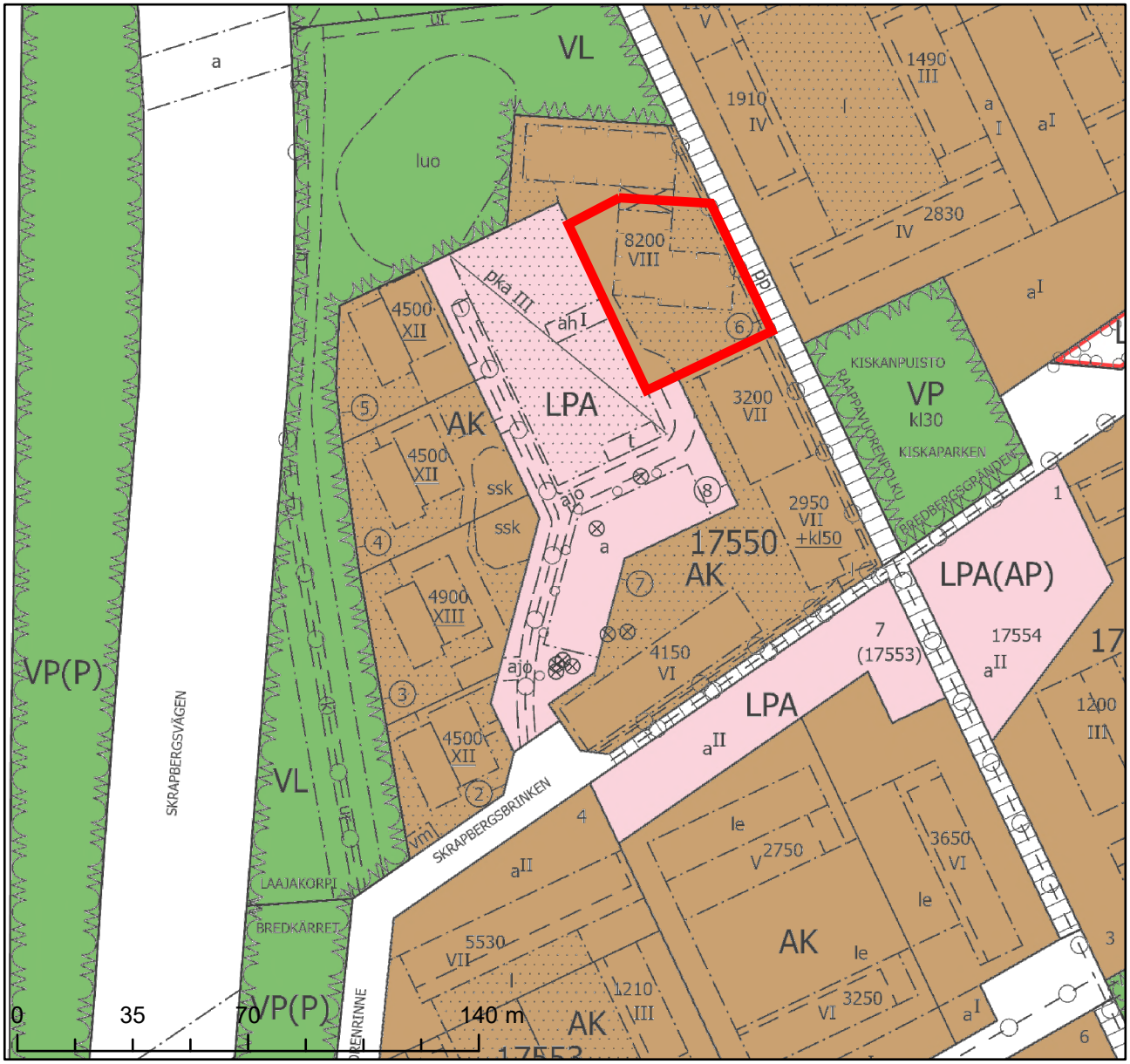


LIITEKARTTA 2
AIESOPIMUS

Kiinteistö Oy M2-Kodit
Vantaan kaupunki

17 Martinlaakso

Kaupunki luovuttaa M2-Kodeille tontista 17550/6 noin 2 230 m2 suuruisen määräalan, joka on rajattu kartalla punaisella





LIITEKARTTA 3
AIESOPIMUS

Kiinteistö Oy M2-Kodit
Vantaan kaupunki

17 Martinlaakso

M2-Kodit luovuttaa kaupungille 495/1000 suuruisen määräosan tontista 17550/9, joka on rajattu kartalla punaisella

