



Määräalojen myynti Koivuhaan kaupunginosasta / Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport / KK

VD/1429/10.00.02.00/2017
KK/AVP/ET

Esitetään myytäväksi Kiinteistö Oy Vantaan Autoairportille Koivuhaan kaupunginosassa noin 6517 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-407-2-430 ja n. 5452 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-407-11-85 sekä n. 8921 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-407-11-109. Osapuolten välillä on maanvuokrasopimus, joka sisältää osto-option määräaloista. Kauppahinta on 1 671 200 euroa.

Vantaan kaupunki omistaa Koivuhaan kaupunginosassa noin 6517 m²:n suuruisen määräala tilasta 92-407-2-430 ja n. 5452 m²:n suuruisen määräala tilasta 92-407-11-85 sekä n. 8921 m²:n suuruisen määräala tilasta 92-407-11-109. Tilan 92-407-11-85 määräala ja osa tilan 92-407-2-430 määräalasta ovat voimassa olevan asemakaavan mukaista LT-alueita (Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen). Tilan 92-407-11-109 määräalalla ja osalla tilan 92-407-2-430 määräalasta ei ole asemakaavaa. Määräalat on esitetty liitekartassa.

Kaupunki on vuokrannut yllä mainitut määräalat Bron-cap Property Holding 13 Oy:lle maanvuokralain 5. luvun mukaisena vuokrana autopaikkatarkoituksiin ajalle 21.10.2009 – 20.10.2019.

Vuokrasopimus sisältää osto-option, jonka mukaan vuokramiehellä on oikeus ostaa vuokra-alue omistukseensa vuokratuotteen kestäessä joko kokonaisuudessaan tai osittain. Vuokramiehen tulee ilmoittaa osto-oikeuden käyttämisestä viimeistään 6 kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymistä uhalla että oikeus muutoin raukeaa.

Osto-optiossa on määritelty määräalojen kauppahinta seuraavasti: Jos vuokramies haluaa käyttää sanottua etuoikeuttaan, lasketaan luovutuksen kohteena olevalle maapohjalle kauppahinta ympäröivän tontin asemakaavan mukaisen rakennustehokkuuden mukaisesti (eli tehokkuudella 0,4) yksikköhinnan ollessa 200 euroa/k-m². Mikäli luovutettavalle alueelle on luovutushetkellä laadittu asemakaavamuutos, joka on tullut voimaan ennen kauppaa, määräytyy kauppahinta luovutettavan alueen uuden asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella kuitenkin niin, että rakennusoikeuskertoimenä käytetään vähintään rakennustehokkuutta 0,4. Mikäli luovutettavan alueen osalta on asemakaavamuutos vireillä aiottuna luovutusajankohtana, tulee kauppahinnassa huomioida asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus.

Bron-cap Property Holding 13 Oy:n toiminimi on 30.11.2016 lähtien ollut Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport. OP Kiinteistösijoitus Oy:n rahasto OP-Vuokratuotto on ostanut kiinteistöyhtiön koko osakekannan 2016. OP Kiinteistösijoitus Oy on ilmoittanut 2.1.2017, että Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport haluaa käyttää vuokrasopimuksen mukaista osto-oikeuttaan.

Vuokrasopimuksen osto-option perustuen yrityspalvelut esittää, että kaupunki myy Kiinteistö Oy Vantaan Autoairportille Vantaan kaupungin 68. kaupunginosa (Koivuhaka), yhteensä noin 20890 m²:n suuruiset yllä yksilöidyt määräalat.

Kauppahinta on 1 671 200 euroa.

Kauppahinta on laskettu osto-option mukaisesti määräaloja ympäröivän tontin asemakaavan mukaisen rakennustehokkuuden $e = 0,4$ mukaisesti yksikköhinnalla 200 euroa/k-m². Osto-option hinnoittelu perustuu oletukseen, että alue olisi voitu kaavoittaa yleiskaavaan ja ympäröivään korttelirakenteeseen perustuen tehokkuudella 0,4. Määräalat ovat tällä hetkellä viereisellä korttelialueella toimivan autokeskuksen pysäköintialuetta, joka kiinteästi liittyy autokeskuksen toimintaan. Yksikköhintaa tukee myös Newsec Valuation Oy:n laatima selvitys pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista.

Kaupunginvaltuusto päättää määräalojen myynnistä, koska osa myytäväksi esitetystä alueesta on asemakaavoittamatonta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 13

**Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) myydään Kiinteistö Oy Vantaan Autoairportille Vantaan kaupungin Koivuhaan kaupunginosassa noin 6517 m²:n suuruisen määräala tilasta 92-407-2-430 ja n. 5452 m²:n suuruisen määräala tilasta 92-407-11-85 sekä n. 8921 m²:n suuruisen määräala tilasta 92-407-11-109. Kauppahinta on 1 671 200 euroa.
- b) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävistä määräaloista tiloista 92-407-2-430, 92-407-11-85 ja 92-407-11-109
- Johtokartta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi