



Kiinteistön 92-15-806-3 vuokraaminen ja kiinteistökaupan esisopimus hotellirakennuksen rakentamista varten Myyrmäessä / Koy Raappavuorentie 6 / AK

VD/4278/10.00.02.00/2016

AK/PK/JHO/ET

Esitetään Myyrmäestä tonttivarauksen mukaisesti kiinteistön 92-15-806-3 vuokraamista Koy Raappavuorentie 6:lle kooltaan 10 558 k-m² hotellirakennuksen rakentamista varten, sekä kiinteistön kaupan esisopimuksen tekemistä. Lopullinen kauppa on tarkoitus tehdä, kun hotellirakennus on valmistunut. Vuokralainen/ostaja on NREP Oy:n hallinnoiman NSF III -rahaston omistama yhtiö.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa Myyrmäen urheilupuiston alueelle sijoittuvan liikerakennusten korttelialueen 15806 tontin 1 osoitteessa Raappavuorentie 6 A. Kortteliin saa sijoittaa hotelli-, liikunta-, urheilu-, toimisto- ja liiketiloja. Kaavoituksessa alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL).

Kaupunki on neuvotellut Nordic Real Estate Partners (NREP) Oy:n kanssa tontille sijoitettavasta hotellirakennuksen toteuttamisesta. Hotelli tulisi toimimaan uuden hotellikonseptin mukaisesti niin, että rakentaja tulisi itse operoimaan hotellia.

Kokonaisuuteen liittyen samassa kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 11.6.2018 päätetään hotellin tukitoimintojen tarvitseman maa-alueen vuokraamisesta yleisestä alueesta 92-15-9904-2. Lisäksi kaupunginhallitus on 4.6.2018 § 22 päättänyt samassa korttelissa sijaitsevan Fressi Kiinteistöt Oy:n vuokra-alueen pienentämisestä, jotta hotellirakennuksen tarvitsema alue voidaan vahvistaa vireillä olevan uuden tonttijaon mukaisesti. Uudessa tonttijaossa hotellin alue muodostuu uudeksi tontiksi 92-15-806-3, kun hotellille nyt varattuun tonttiin 92-15-806-1 yhdistetään myös Fressin vuokra-alueesta pois otettava alue.

Asian aikaisempi käsittely on edennyt seuraavasti:

- Kaupunginhallitus on antanut 23.5.2016 § 23 NREP:n varaushakemuksen perusteella NREP Oy:lle tonttivarauksen hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon liikerakennusten kortteliin 15806 tontin 1 rakentamattomalle alueelle 30.6.2017 saakka.
- Kaupunginhallitus 27.11.2017 § 27 on jatkanut tonttivarauksena 30.9.2018 saakka.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut yhtiön kanssa tontin vuokraamisesta ja kiinteistökaupan esisopimuksesta seuraavaa:

- Vuokra-aika on 5 vuotta hotellirakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta lähtien
- Vuosivuokra on 190 044 euroa. Hinnoittelu perustuu käyvästä hinnasta saatavaan 6 % tuottoon.
- Kaupunki saa vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle vuokra-alueella kuuluvuihin rakennuksiin parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen suuruudeltaan yhteensä 100 000 euroa.
- Vuokralaisen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille yleispanntausehdoin 380 088 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus vuokrasopimuksen veloitteiden täyttämisen turvaamiseksi.



- Vuokra-aikana vuokralainen rakentaa kiinteistölle hotellin. Toteutettava rakennusoikeus on 10 558 k-m². Kun rakennusvelvollisuus on täytetty (hotelli on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty käyttöönotettavaksi), vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus lunastaa kiinteistö itselleen kiinteistön kaupan esisopimuksen mukaisesti.
- Kauppa on tehtävä 90 päivän kuluessa siitä, kun hotellirakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi. Kauppahinta on 3 167 400 euroa. Vuokraoikeus päättyy, kun lopullinen kauppa tehdään tai viiden vuoden vuokra-ajan jälkeen, mikäli hotelli ei ole valmistunut.
- Tontin kauppahinta 300 €/k-m² on käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin hotellitonttien kauppoihin, sekä kaupungin tilaamaan Newsec Valuation Oy:n 23.12.2015 laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista.
- Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.
- Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus laaditaan liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti.

Päätösvalta:

Kauppahinnan ylittäessä kaksi miljoonaa euroa myynnistä päättää hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen Koy Raappavuorentie 6:n kanssa liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti ja
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- Kartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995

lakimies Paula Kovari, puh. 044 206 9355

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi