



Esisopimus kiinteistön kaupasta ja esisopimus maanvuokrasta / Vehkalan aseman länsipuoli / Lemiro Oy Ab / AK

VD/4500/10.00.02.00/2017

AVP/PK

Esitetään tehtäväksi esisopimukset kiinteistön kaupasta ja maanvuokrasta, sekä lopulliset sopimukset kun asemakaavamuutos nro 251200 on tullut voimaan. Kauppahinnaksi myytävästä 56 593 m² kiinteistöstä esitetään 7 810 399,93 euroa. Kahta kiinteistöä, yhteensä 43 117 m², esitetään vuokrattavaksi 20 vuodeksi enintään 5+5 vuoden jatkomahdollisuuksilla 297 528,90 euron vuosivuokralla.

Vantaan kaupunki ja Veho Oy Ab ovat yhdessä hakeneet asemakaavoitusta Vehkalan aseman länsipuolelle. Asemakaavoitus käynnistettiin. Asemakaavalla osoitetaan 19,7 hehtaarin alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi. Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 § 49 asettaa nähtäville 10.12.2018 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 251200 sekä tonttijakoehdotuksen.

Vehon tavoitteena on sijoittaa alueelle hyötyajoneuvotoimintojen lippulaivamyymälä, huoltopiste ja niitä palvelevat pysäköintijärjestelyt. Rakennettavan hyötyajoneuvokeskuksen kerrosala on vähintään 11 500 k-m². Vehon toiminnalle tarvittavan maa-alueen pinta-ala on n. 10 hehtaaria.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 25.2.2019 § 14 hyväksynyt urakkatarjouksen Vehkalan länsiosan alueen esirakentamisesta. Esirakentamisen kustannukset sisällytetään kiinteistön kauppahintaan ja maanvuokran suuruuteen näitä alueita koskevilta osin.

Esisopimus kiinteistön myynnistä – tuleva tontti 92-25-6-3, jonka pinta-ala on 56 593 m²

Tontti muodostuu useasta määräalasta. Oletus on, että tontti on lopullista kauppaa tehtäessä kaavan nro 251200 mukaisia toimitilarakennusten (KTY) tontteja tehokkuudella e=0,5. Ostaja on Lemiro Oy Ab, joka on Veho Oy Ab:n 100-prosenttisesti omistama tytäryhtiö, johon Veho keskittää kiinteistöomistuksensa.

Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Lemiro Oy Ab yhteisesti sopivat seuraavaa:

- Vantaan kaupunki myy Lemiro Oy Ab:lle tulevan tontin 92-25-6-3 tai, mikäli tonttia ei ole vielä muodostettu lopullisen kauppakirjan allekirjoitushetkellä, ne määräalat, joista ko. tontti on tarkoitus muodostaa: n. 19 952 m² määräala kiinteistöstä 92-412-6-0, n. 23 007 m² määräala kiinteistöstä 92 25 63 1 ja n. 13 634 m² määräala kiinteistöstä 92-25-70-1
- Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos 251200 (10.12.2018) on kuulutettu voimaan.
- Tontti myydään Vehon hyötyajoneuvokeskuksen toteuttamista varten.
- Kauppahinta on 250€/k-m² ja korvaus tontin esirakentamisesta 13,01 €/m², eli yhteensä **7 810 399,93 euroa**. Tämä vastaa kiinteistön käypää hintaa.
- Ostaja sitoutuu rakentamaan kolmen vuoden kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 11 500 k-m². Rakennusvelvoitteen turvaamiseksi sopimuksessa asetetaan sopimussakko.



Esisopimus kiinteistöjen vuokrauksesta - tulevat tontit 92-25-6-2 ja 92-25-6-4, yhteensä 43 117 m²

Tontit muodostuvat useasta määräalasta. Oletus on, että ovat lopullista maanvuokrasopimusta tehtäessä tontit ovat kaavan mukaisia toimitilarakennusten (KTY) tontteja tehokkuudella $e=0,5$. Vuokraaja on Lemiro Oy Ab.

Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Lemiro Oy Ab yhteisesti sopivat seuraavaa:

- Vantaan kaupunki vuokraa Lemiro Oy Ab:lle tulevat tontit 92-25-6-2 ja 92-25-6-4, tai, mikäli tontteja ei ole ennen lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista rekisteröity omiksi kiinteistöikseen, ne määräalat, joista ko. tontit on tarkoitus muodostaa: n. 13 826 m² määräala kiinteistöstä 92-412-6-0, n. 6 318 m² määräala kiinteistöstä 92-25-63-1, n. 518 m määräala kiinteistöstä 92-412-5-29, 2 539 m² määräala kiinteistöstä 92-412-6-0, n. 19 375 m² määräala kiinteistöstä 92-25-70-1 ja n. 541 m² määräala kiinteistöstä 92-405-8-38.
- Lopullinen maanvuokrasopimus tehdään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos 251200 (10.12.2018) on kuulutettu voimaan
- Kiinteistöt vuokrataan pysäköintialueeksi, mahdollisen autopesulan rakentamista ja alueen vieressä sijaitsevalla kiinteistöllä (92-25-6-3) harjoitettavaa liiketoimintaa ja sitä tukevaa toimintaa varten. Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan tulee palvella Vuokralaisen kiinteistöllä 92-25-6-3 sijaitsevaa liiketoimintaa. Vuokra-aluetta ei saa käyttää lentoparkkitoimintaan.
- Vuokra-aika on 20 vuotta. Vuokra-aikaa voidaan jatkaa viisi vuotta kerrallaan Vuokralaisen hakemuksesta Kaupungin toimivaltaisen viranhaltijan hyväksymispäätöksellä. Vuokra-aikaa voidaan jatkaa korkeintaan kahdesti.
- Vuokra on **297 528,90 euroa** vuodessa ja se sidotaan indeksiin. Vuokra vastaa kiinteistöjen käypää hintaa.
- Vuokralainen asettaa vuokranmaksun, vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden maanvuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden vakuudeksi **446 000 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.
- Sopimusehtojen noudattamista turvataan sopimussakkoehdoin.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 12

Kiinteistönjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa liitteenä olevien luonnosten mukaiset esisopimukset kiinteistön kaupasta ja maanvuokrasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset sopimukset kiinteistön kaupasta ja maanvuokrasta, kun asemakaavamuutos 251200 on tullut voimaan,
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan esisopimukset ja lopulliset sopimukset ja tekemään sopimuksiin teknisluontoisia tarkennuksia

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimus kiinteistön kaupasta
- Liitekartta esisopimukseen kiinteistön kaupasta
- Esisopimus maanvuokrasta
- Liitekartta esisopimukseen maanvuokrasta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi