



Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta / Myllymäen korttelin 25100 tontti 4 / Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16 / AK

VD/3771/10.00.02.00/2019
HP/AK/AVP

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitsevasta noin 13 000 m² suuruisesta tontista 92-412-6-4 Suomen Punaisen Ristin Veripalvelun -päätoimipaikan rakentamiseksi Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16:n kanssa. Vuokra-aika on 1.5.2020–30.6.2024. Vuosivuokra on 81 250 euroa 30.6.2022 saakka ja 162 500 euroa ajalta 1.7.2022–30.6.2024. Kiinteistö Oy:llä on oikeus ja velvollisuus lunastaa kiinteistö, kun kiinteistölle rakennettava veripalvelukeskuksen rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Kauppahinta on 1 625 000 euroa.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 6.5.2019 § 23 antanut Suomen Punaisen Ristin Veripalveluille ja Hartela Etelä-Suomi Oy:lle tonttivarauksen SRP Veripalvelun -päätoimipaikan kehittämistä ja rakentamista varten Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan kortteliin 25100. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2020 asti. Varauksen antamisen jälkeen Hartela Etelä-Suomi Oy on vienyt eteenpäin tarkentavaa suunnittelua yhteistyössä SPR Veripalvelun ja Vantaan kaupungin kanssa. Vehkalan veripalvelukeskus tulee olemaan Suomen ainoa verilaitos, joka huolehtii keskitetysti koko maan verivalmistehuollosta. Laitoksen toimintaan kuuluvat verenluovutuksen valmistaminen, veren keräys, luovutetun veren testaus, verivalmisteiden tuotanto ja jakelu sairaaloihin. Hankkeen toimitilan määrä on noin n. 8000 brm², ja se tuo noin 350 uutta työpaikkaa Vantaalle.

Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16:n nykyinen omistaja on Hartela Etelä-Suomi Oy ja tuleva omistaja on Fastighets AB Balderin tytäryhtiö Finlandsfastigheter Oy. Hankekehittäjä ja KRV- urakoitsija on Hartela Etelä-Suomi Oy. Kiinteistön käyttäjä on Suomen Punainen Risti Veripalvelu.

Hartela Etelä-Suomi Oy:n tavoitteena on tuottaa rakennuslupatasoiset piirustukset ja rakennustapaseloste sekä hakea rakennuslupa 31.12.2019 mennessä. Veripalvelukeskuksen rakentamisen aloitus on ajoitettu keväälle 2020, ja se on tarkoitus ottaa vaiheittain käyttöön vuoden 2022 loppuun mennessä.

Maanvuokrasopimus ja Kiinteistökaupan esisopimus - tonttijaon mukainen tontti 92-25-100-4, jonka pinta-ala on 13 000 m²

Tontti muodostuu tilan 92-412-6-0 määrälästä. Tontti on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelin asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Kortteli rajautuu Härkähaantiehen ja Härkälenkkiin.

Maanvuokrasopimuksella ja Kiinteistökaupan esisopimuksella Vantaan kaupunki (vuokranantaja/myyjä), Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16 (vuokralainen /ostaja) ja Hartela Etelä-Suomi Oy (toteuttaja) yhteisesti sopivat mm. seuraavaa:

- Vantaan kaupunki vuokraa Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16:lle tonttijaon mukaisen 13 000 m²:n suuruisen tontin 92-25-100-4.
- Vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa Kiinteistölle yhdessä toteuttajan kanssa Suomen Punaisen Ristin SPR Veripalvelun 6 500 k-m² veripalvelukeskuksen.
- Vuokra-aika on 1.5.2020–30.6.2024.



- Vuosivuokra 30.6.2022 saakka on **81 250 euroa** ja ajalta 1.7.2022–30.6.2024 **162 500 euroa**. Vuokra vastaa kiinteistön käypää hintaa.
- Vuokralainen luovuttaa sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yleispanntausehdoin 121 875 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen sopimuskokonaisuudesta aiheutuvien velvoitteiden (kuten vuokranmaksun ja mahdollisen sopimussakon) vakuudeksi.
- Vuokralainen ja toteuttaja sitoutuvat rakentamaan kiinteistölle myönnetyn tonttivarauksen, rakennusluvan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti veripalvelukeskuksen, jonka tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen.
- Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus lunastaa kiinteistö, kun kiinteistölle rakennettava veripalvelukeskus on valmis ja rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Valmiin veripalvelukeskuksen tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen.
- Lopullinen kauppa on kuitenkin tehtävä maanvuokrasopimuksen vuokrakauden aikana, eli viimeistään 30.6.2024 mennessä.
- Kauppakirjaluonnos, josta käyvät ilmi ehdot joilla lopullinen kauppa tehdään, on esisopimuksen liitteenä.
- Kauppahinta on **1 625 000 euroa**, vastaa kiinteistön käypää hintaa.
- Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (6 500 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 250 €/k-m².

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä ja vaihtamisesta silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 € ja enintään 2 M€.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa liitteenä olevan luonnoksen mukaisen maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen sopimuksen kiinteistön kaupasta, kun maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaiset lopullisen kaupan edellytykset ovat täyttyneet
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä lopullisen sopimuksen ja tekemään sopimukseen teknisluontoisia tarkennuksia

Käsittely:

Korjattiin teknisenä korjauksena asian otsikkoon sekä esittelytekstin toiseen kappaleeseen oikea kaupunginosa Myllymäki.

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.



Liitteet:

- liite 1: Maanvuokrasopimus ja Kiinteistökaupan esisopimus
- liite 2: Kiinteistön kartta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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