



Esisopimus maanvuokrasta / NSF IV Finland Advisory Oy / Asemakaavan muutos 002396/ AK

VD/7137/10.00.01.05/2021
AK/TH/AVP

Tonteista osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16 on järjestetty julkinen haku 11.3.-14.5.2019. Tonttihaun tuloksena Kaupunginhallitus on antanut (KH 7.10.2019 § 33) suunnitteluvaramuksen alueelle NREP Oy:lle toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten.

Asemakaavan muutoksella 002396 mahdollistetaan Markkatien tonteille 12 ja 13 järjestetyn tonttikilpailun mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 16 000 k-m², jolloin tontin hinta on noin 7 440 000 € (465 €/k-m²). Nyt esitetään tehtäväksi NSF IV Finland Advisory Oy:n kanssa esisopimus maanvuokrasta viiden vuoden ajaksi. Yrityksellä on oikeus ja velvollisuus lunastaa kiinteistöt omistukseensa vuokra-aikana.

Korttelin 52131 tontteja 14, 15 ja 16 koskee asemakaavamuutokseen nro 002396 liittyvä erillinen maankäytösopimus.

Asemakaavan muutos nro 002396 Markkatie koskee Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 52131 sekä Markkatien pohjoisosaa. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Markkatien kaavamuutoksen tonteille 12 ja 13 järjestetyn tonttikilpailun (KH 7.10.2019 § 33) mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 16 000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m² ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 1 000 k-m². Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen ja niiden tulee olla yhteiskäytössä ja pääosin nimeämättömiä.

Asemakaavan muutoksen nro 002396 valmistelun aikana kiinteistöt ja tilat palvelualueen ja NREP Oy:n edustajat ovat käyneet lukuisia neuvotteluja, joiden tuloksena esitetään tehtäväksi korttelin 52131 tulevia tontteja 12 ja 13 koskeva esisopimus maanvuokrasta NSF IV Finland Advisory Oy:n kanssa liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti.

Esisopimus maanvuokrasta sisältää maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen. Esisopimus maanvuokrasta sekä maanvuokrasopimus ja kiinteistön kaupan esisopimus esitetään tehtäväksi NSF IV Finland Advisory Oy perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen kohteet:

1. Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö 92-52-131-13, jonka pinta-ala on 6 017 m². Kiinteistö on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 16 000 k-m². Kiinteistö on merkitty karttaliitteeseen (liite 1).
2. Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö 92-52-131-12, jonka pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 3 337 m². Kiinteistö on asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 2).



Tulevat tontit 92-52-131-13 (K) ja 92-52-131-12 (LPA) muodostuvat useista sopimuksessa yksilöidyistä määräaloista.

Osapuolet sitoutuvat esisopimuksessa maanvuokrasta tekemään maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro 002396 on tullut voimaan. Mikäli kiinteistöille ei kuitenkaan ole myönnetty rakennushankkeiden toteuttamisen mahdollistavia lainvoimaisia rakennuslupia edellä mainittuna aikana, osapuolet tekevät maanvuokrasopimuksen viimeistään yhden vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos tulee lainvoimaiseksi.

Maanvuokrasopimus

Vuokra-aika on viisi vuotta allekirjoituspäivästä lukien.

Vuosivuokra on ensimmäisen kahden vuoden ajan **372 000 euroa** ja tämän jälkeen **744 000 euroa**.

Rakentamisveloitteen mukaisesti vuokralainen tulee rakentaa kohteen 1 kiinteistölle toimisto- ja hotellirakennus, jonka kerrosala on vähintään 2/3 kiinteistöille osoitetusta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus lunastaa kiinteistöt vuokra-aikana. Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä vuokra-aikana, vuokralaisen lunastusoikeus ja -velvollisuus kiinteistöihin raukeaa ja vuokralaisen maanvuokraoikeus päättyy. Tällöin osapuolet neuvottelevat jatkosta erikseen.

Kiinteistön kauppakirja

Kauppahinta on **7 440 000 euroa**. Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (16 000 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 465 €/k-m².

Koko kaava-alueen autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen ja niiden tulee olla yhteiskäytössä ja pääosin nimeämättömiä. Kauppakirjaan on otettu eri ratkaisuvaihtoehtoja LPA- tontin osalta kaupungin omistukseen tulevan ARA-rakentamiseen suunnitellun tontin pysäköinnin järjestämiseksi. Mikäli pysäköintipaikkojen järjestely kuitenkin osoittautuu ARA-tuotantoa sääntelevän lainsäädännön puitteissa esteeksi ARA-tontin pysäköinnin järjestämiselle, on kaupungilla oikeus toteuttaa AK-korttelin tontti 16 vapaarahoitteisena asuntotuotantona vapaana ARA-velvoitteista.

Rakentamisen energiatehokkuusvaatimuksista kauppakirjaan on mm. kirjattu, että kaupan kohteen 1 kiinteistölle toteutettavien hotelli- ja toimistorakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Kiinteistöjen hotelli- ja toimistorakennusten rakentamisessa tulee tavoitella käytön aikaista hiilineutraaliutta koko hankkeen osalta.

Toteutettavissa hotelli- ja toimistorakennuksissa on tavoitteena käyttää geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua, ja kiinteistöille toteutettavien hotelli- ja toimistorakennusten katoille tulee sijoittaa aurinkopaneeleita, joiden kokonaisteho on yhteensä vähintään [135] kWp ja vuosienenergia on yhteensä vähintään [112] MWh.

Toimivalta maankäytösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 35 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä ja vuokralle antamisesta



silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa NSF IV Finland Advisory Oy/ perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun/ kanssa liitteenä olevan esisopimuksen maanvuokrasta, kun kaavaehdotus nro 002396 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta. Esisopimus maanvuokrasta sisältää maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen.
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan esisopimuksenmaanvuokrasta ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimus maanvuokrasta
- liite 1: esisopimuksen kohteena oleva kiinteistö (tuleva K- tontti)
- liite 2: esisopimuksen kohteena oleva kiinteistö (tuleva LPA- tontti)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 8248831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi