



Maankäyttösopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta / Vantaan seurakuntayhtymä, NREP / Asemakaavamuutos nro 002254, 61 Tikkurila / AK

VD/10872/10.00.01.05/2017

AK/HV/ET

Kaupunginjohtaja on 4.1.2017 § 1 päättänyt käyttää otto-oikeutta kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.12.2017 § 24 päätökseen. Kaupunginsuunnittelulautakunta on tehnyt päätöksen asiassa, joka kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Kaupunki ja Vantaan seurakuntayhtymä järjestivät 27.4.2015 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen mukaisesti kilpailun omistamiensa maiden kehittämisestä ja myymisestä Tikkurilassa Asematien ja Unikkotien välissä. Kilpailun voitti NREP Oy, joka ostaa kaupungilta 4 942 328 €:n ja seurakuntayhtymältä 12 968 712 €:n kauppahinnalla kilpailun kohteelle kaavoitettavan kerrostalotontin (20 500 k-m²). NREP Oy purkaa kustannuksellaan kaupan kohteella olevat rakennukset. Purkukustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta ja vähentävät vastaavasti maksettavaa kauppahintaa. Kaupan kohteen lisäksi srk-yhtymän omistamalle maalle on kaavoitettu kirkko (1 950 k-m²), toimistorakennus (1 600 k-m²) sekä kerrostaloja (9 300 k-m²). Srk-yhtymä maksaa kaupungille maankäyttösopimuksen mukaista kustannuksen korvausta 2 394 442 €.

Vantaan kaupunki ja Vantaan seurakuntayhtymä allekirjoittivat 27.4.2015 yhteistoimintasopimuksen ns. Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisestä. Sopimus käsitti kaupungin omistaman kiinteistön 92-61-9906-1 sekä seurakuntayhtymän omistaman kiinteistön 92-61-204-2. Sopimuksen mukaisesti kaupunki ja srk-yhtymä järjestivät vuonna 2015 kilpailun, jolla haettiin kehittämisalueen kaavoitukseen ja toteutukseen yhteistyökumppania, joka tulee myös ostamaan kehittämisalueen tontit. Kaupunginhallitus valitsi 7.3.2016 § 63 omalta osaltaan kilpailun voittajaksi Nordic Real Estate Partners Oy (nykyisin NREP Oy). Voittajan ostotarjous oli asuntorakennusoikeudesta 920 €/k-m² sekä liike- ja toimistorakennusoikeudesta 200 €/k-m².

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002254 yhteistyössä srk-yhtymän ja NREP Oy:n kanssa. Kaavamuutosaluetta laajennettiin yhteistoimintasopimusalueen ulkopuolelle srk-yhtymän omistamalle viereiselle kiinteistölle 92-61-204-3, ns. Bethanian kiinteistölle sekä kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-61-9901-0 (katualue). Kaavamuutosehdotuksessa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonka rakennusoikeus on yhteensä 33.350 k-m². Kaavamääräyksen mukaan asumisen osuus korttelialueen rakennetusta rakennusoikeudesta saa olla enintään 85 %. Uudelle kirkolle on osoitettu 1 950 k-m²:n rakennusoikeus ja seurakuntayhtymän toimistorakennukselle 1 600 k-m²:n rakennusoikeus. Nämä rakennusoikeudet sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen.

Kaupunki ja seurakuntayhtymä myyvät NREP Oy:n hallinnoimalle rahastolle (jäljempänä NREP Oy) yhteistoimintasopimusalueelle kaavoitettavan tontin 92-61-204-7 yhteensä 17 911 040 €:n kauppahinnalla. Tontin rakennusoikeus on 20 500 k-m². Kaupunki omistaa myytävästä tontista 1 891 m² ja seurakuntayhtymä 4 962 m². Kauppahinta jakautuu myyjien kesken omistamiensa pinta-alojen suhteessa. Kaupungin osuus kauppahinnasta on 4 942 328 € ja seurakuntayhtymän 12 968 712 €. NREP Oy purkaa kustannuksellaan kaupan kohteella olevat rakennukset sekä suorittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuksen. Nämä kustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta. Kaupungin luovuttamalla maalla sijaitsevien rakennusten tai rakennelmien purkukustannuksien on arvioitu olevan 200 000 € ja seurakuntayhtymän 1 000 000 €. Puhdistuskustannuksia ei ole oletettu olevan. Tällöin kauppahinnasta jää kaupungille maksettavaksi 4 742 328 € ja seurakuntayhtymälle 11 968 712 €. Mikäli



purkukustannukset tai puhdistuskustannukset poikkeavat arvioiduista kustannuksista, maksettavaksi jäävää kauppahintaa korotetaan tai vähennetään vastaavasti. Kaupasta tehdään ensin kiinteistökaupan esisopimus, jonka allekirjoituksen yhteydessä kauppahinnasta maksetaan etumaksua 5 %.

Seurakuntayhtymän omistukseen jää edellä mainitun kaupan jälkeen tontti 92-61-204-8, johon sijoittuu uusi kirkko (1 950 k-m²) ja toimistoja (1 600 k-m²) sekä tontti 92-61-204-9, johon sijoittuu pääasiassa asuntorakentamista (9 300 k-m²).

Maankäyttösopimus käsittää seurakuntayhtymän koko kaava-alueella omistaman alueen. Maankäyttösopimuksen sisältämän kustannusten korvauksen 2 394 442 € seurakuntayhtymä maksaa kaupungille kolmessa erässä. Korvauksessa on huomioitu alentavina tekijöinä maankäyttösopimusalueella sijaitsevien seurakuntayhtymän omistamien rakennusten ja pysäköintilaitosten arvioidut purkukustannukset 1 900 000 €. Edellä mainituista kustannuksista sekä mahdollisista pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksista huomioidaan puolet vähentävänä tekijänä määritettäessä kustannusten korvausten suuruutta. Mikäli lopulliset kustannukset poikkeavat arvioidusta, otetaan purku- ja puhdistuskustannusten poikkeamasta 50 % huomioon kustannusten korvauksen suorituksessa.

Asuntotuotannossa NREP Oy:lle myytävän tontin 92-61-204-7 rakennusoikeudesta vähintään 60 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. NREP Oy:lle on asetettu rakentamisvelvoiteaika. Molemmille velvoitteille on asetettu sopimussakko.

Srk-yhtymän omistukseen jäävä asuntotontti on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona siten, että tontin 9 300 k-m²:n rakennusoikeudesta noin 2 000 k-m² voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa ja muu osa asuntorakennusoikeudesta pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Rakentamiselle on asetettu rakentamisvelvoite. Molemmille velvoitteille on asetettu sopimussakko.

27.4.2015 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen mukaan sopimusalue asuntorakennusoikeudesta 20 % on toteutettava ARA-tuotantona. Velvoite koski kaupunkia sekä seurakuntayhtymää. Kaupungin osuus ARA-tuotannosta on 1 058 k-m². Kaikki ARA-tuotanto toteutetaan kuitenkin yhteistoimintasopimuksen ulkopuolella samalla kaava-alueella sijaitsevalla srk-yhtymän omistamalla tontilla. Tästä menettelystä koituu kaupungille taloudellista hyötyä ja srk-yhtymälle vastaava menetys, koska kaupunki tulee myymään oman ARA-velvoitteensa rakennusoikeuden NREP Oy:lle vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon 920 €/k-m² yksikkö hinnalla ARA-tonttihinnan 430 €/k-m² sijaan. Hyödyn ja menetyksen suuruus on 518 633 €. Tämä summa on hyvitetty maankäyttösopimuksen sisältämästä kustannusten korvauksesta.

Kiinteistönvaihdoissa kaupunki luovuttaa srk-yhtymälle 95 m² nykyistä katualuetta kaavamuutoksen mukaiseen kirkon tonttiin ja srk-yhtymä luovuttaa kaupungille 268 m² nykyistä kirkon tonttia kaavamuutoksen mukaiseksi katualueeksi. Kaupunki maksaa srk-yhtymälle välirahaa 10 260 €. Hinnoittelussa on käytetty samaa 60 €/m²:n yksikköhintaa, jolla kaupunki 23.8.2012 myi srk-yhtymän nyt kaupungille takaisin luovuttaman 268 m² alueen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan seurakuntayhtymän sekä NREP Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A), kiinteistökaupan esisopimuksen (B) ja esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta (C),



- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja vaihtokirjan, kun asemakaavamuutos nro 002254 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään sopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan ja vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja teki teknisiä korjauksia esittelyosaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 14

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan seurakuntayhtymän sekä NREP Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A), kiinteistökaupan esisopimuksen (B) ja esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta (C),
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja vaihtokirjan, kun asemakaavamuutos nro 002254 on tullut voimaan, ja
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään sopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan ja vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin että kaupunginhallituksen jäsen Susanna Bruun ja kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaavamuutosehdotukseen tehdyt muutokset kaavan nähtävillä olon jälkeen aiheuttavat joitakin tarkistuksia sopimukseen. Kaava-alueen rakennusoikeus on 32.950 k-m² (aiemmin 33.350 k-m²) ja liikerakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti, kun se aiemmin oli määritelty yhtenä kokonaisuutena koko sopimusalueelle. Nämä muuttavat hieman kauppahintoja. Lisäksi srk-yhtymä purkaa alueen rakennukset aiemmin sovitun NREP:n sijaan.

NREP:n perustama rahasto ostaa kaupungilta 5.026.800 €:n (aiemmin 4.942.328 €) ja seurakuntayhtymältä 13.185.200 €:n (aiemmin 12.968.712 €) kauppahinnalla kaavamuutosalueelta kerrostalotontin (20.500 k-m²). Srk-yhtymä maksaa kaupungille kustannusten korvauksena 3.766.948 € (aiemmin 2.394 442 €). Srk-yhtymä purkaa kaupan kohteella omistamansa entisen kirkon, srk-yhtymän virastotalon ja Bethanian rakennuksen sekä kaupungin kiinteistöllä sijaitsevan pysäköintilaitoksen. Toteutuneet purkukustannukset tulevat vähentämään em. kustannusten korvauksen määrää. Srk-yhtymän omistukseen jää kerrostalotontti (8.900 k-m²) sekä kirkon ja toimiston tontti (1.500 k-m² + 2.000 k-m²).

Srk-yhtymä purkaa kaupan kohteella omistamansa entisen kirkon, srk-yhtymän virastotalon ja Bethanian rakennuksen sekä kaupungin kiinteistöllä sijaitsevan pysäköintilaitoksen. Kaupunki hyvittää srk-yhtymälle kaupungin kustannusvastuulla olevan pysäköintilaitoksen purkukustannukset vähentämällä



purkukustannukset täysimääräisesti maankäyttösopimuksen kustannuksen korvauksesta sen jälkeen, kun todelliset kustannukset ovat tiedossa. Lisäksi kustannusten korvauksesta tullaan vähentämään puolet srk-yhtymän omistamien rakennusten purkukustannuksista. Myös tämä vähennys tehdään sen jälkeen, kun todelliset purkukustannukset ovat tiedossa.

Aiemmin hyväksytyn sopimuksen mukaan NREP suoritti rakennusten purkamisen ja srk-yhtymä sekä kaupunki hyvittivät purkukustannukset NREP:lle vähentämällä vastaavalla summalla NREP:n maksamaa kauppahintaa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoihin ei ole tullut muutoksia. Srk-yhtymä toteuttaa ARA-tuotantona omistukseensa jäävä asuntotontin (8.900 k-m²). NREP:n tulee toteuttaa ostamastaan rakennusoikeudesta (20.500 k-m²) vähintään 60 % vapaarahoitteisena asuntotuotantona. Srk-yhtymälle ja NREP:lle on asetettu rakentamisvelvoiteaika. Rahoitus- ja hallintamuotojen toteutukselle sekä rakentamisvelvoiteajalle on asetettu sopimussakko.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan seurakuntayhtymän sekä NREP Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A), kiinteistökaupan esisopimuksen (B) ja esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta (C),
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja vaihtokirjan, kun asemakaavamuutos nro 002254 on tullut voimaan,
- c) valtuuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asumisen -tulosalueen lakimiehen allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta, lopullisen kiinteistökaupan ja lopullisen kiinteistöjen vaihtosopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisiä tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen ja jäsen Tarja Eklund poistuivat yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Maankäyttösopimus (A), kiinteistökaupan esisopimus (B) ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta (C)

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 8308131, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi