



Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 ja osa tonttia 7/ Liikerakennuksen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK/EJ

Kivistön Colosseumin viimeisen neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 ohjeellisilla tontilla 6 ja osalla tonttia 7 on laadittu maanvuokrasopimusmalli SSA Rakennus Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että ohjeellinen tontti 6 jaetaan kolmiulotteisella tonttijaolla kahdeksi liikerakennustontiksi ja kolmeksi asuinrakennustontiksi, ja kunkin näin muodostettavan tontin osalta tehdään oma maanvuokrasopimus. Liiketilat sijoittuvat hybridirakennuksen kellarikerroksesta kolmanteen kerrokseen ja osasta ohjeellista tonttia 7 muodostettavalle erilliselle liikerakennustontille.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksen mukaan SSA Rakennus Oy oli esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022. Kiinteistöjohtajan tehtävänä oli hyväksyä SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt tulleen esitellyksi kaupungille 30.6.2022 mennessä.

Investori- ja rahoitussuunnitelma

SSA Rakennus Oy on jättänyt kaupungille 22.6.2022 esityksensä investori- ja rahoitussuunnitelmaksi hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Suunnitelman mukaan se jakaantuu kahteen osaan: liiketilat ja asunnot. Liiketilojen investori on tulossa Kesko Oyj, jonka kanssa SSA Rakennus Oy on allekirjoittanut 14.6.2022 sopimuksen hankkeen kehitysvaiheesta. Sen aikana tehdään tarvittava jatkosuunnittelu, hankkeen taloudellisten reunaehtojen varmistaminen ja investointisopimukset.

Asunto-osa toteutetaan yhteistyössä Titanium Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen kanssa. SSA Rakennus Oy ja Titanium Rahastoyhtiö Oy ovat allekirjoittaneet 17.6.2022 aiesopimuksen asunto-osan vastaavista kehitysvaiheista.

Kiinteistöjohtaja Antti Kari on hyväksynyt 23.6.2022 SSA Rakennus Oy:n esittämän sijoitus- ja rahoitusjärjestelyn siten, että Kesko Oyj toimii liikerakennuksen sijoittajana ja Titanium Rahastoyhtiö Oy asuntorakennuksen sijoittajana. Edellytyksenä suunnitteluvarauksen jatkumiselle 31.12.2022 asti on, että nämä yhtiöt toimivat hankkeessa yhdessä sijoittajina.

Maanvuokrasopimus

Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet liikerakennuksen toteuttamisesta niin, että asemakaavan mukaisesta ohjeellisen tontin 6 kolmannelle kerrokselle muodostetaan oma liikerakennuksen tontti ja sen alapuolisista kerroksista oma liikerakennuksen tontti. Näiden lisäksi osasta tonttia 7 muodostetaan oma tonttinsa. Kunkin kolmen tontin kanssa tehdään oma maanvuokrasopimus.

Maanvuokrasopimuksella vuokrataan kolmiulotteisella tonttijaolla asemakaavan (no 230800) mukaisen korttelin 23196 ohjeellista tonttia 6, jonka pinta-ala on noin 2200 m², Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (1931 m²) ja 92-409-3-136-M503 (263 m²). Tämä tarkoittaa korttelissa 23196 asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6



laaditaan kolmiulotteinen tonttijako ja sen pohjalta tonttien lohkominen, mikä on uutta Vantaalla. Peruskiinteistönä on maantasossa oleva liikerakennuksen tontti A käsittää kellarikerroksen ja kerrokset 1–2. Tontin A rakennusoikeus on noin 1498 k-m². Tontti B käsittää kolmannen kerroksen. Tontin B rakennusoikeus on noin 1275 k-m².

Tämän lisäksi vuokrataan osa asemakaavan (no 230800) mukaisen korttelin 23196 ohjeellisesta tontista 7 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa tonttia C varten. Määräalan pinta-ala on noin 6200 m². Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (noin 315 m²), 92-409-3-136-M503 (noin 6225 m²) ja 92-409-3-131-M501 (noin 1005 m²). Tontin C rakennusoikeus on noin 11 322 k-m².

Liitteenä on maanvuokrasopimus, jossa nämä kolme liikerakennuksen tonttia on samassa sopimuksessa eroteltuina kirjaimin A, B ja C silloin, kun ko. kohta koskee vain tuota tonttia. Muuten maanvuokrasopimuksen ehdot ovat yhtäläiset.

Vuokra-aika on 50 vuotta. Maanvuokrasopimukset tehdään SSA Rakennus Oy:n perustamien kiinteistöyhtiöiden nimiin. Vuokra-alueet vuokrataan sille toteutettavaa liikerakennusta varten.

Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k- m²) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:

- 1. krs:n liiketilat 500 €/k- m²
- 2. krs:n liiketilat 250 €/k- m²
- 3. krs:n huoneistohotelli ja muut liiketilat sekä kellarikerroksen liiketilat 125 €/k-m²

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden ajan 3 %, ja tämän jälkeen 5 %. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja 20 vuoden välein vuokra tarkistetaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioinnin pohjalta.

Ensimmäisen vuoden vuokra perustuu nyt tehtyihin luonnossuunnitelmiin. Niiden mukaan tontin A vuotuinen vuokra on noin 18 700 euroa, tontin B noin 4 800 euroa ja tontin C noin 112 000 euroa. 1.1.2014 jälkeen vuokran määrittäminen perustuu rakennuslupapiirustuksiin. Liikerakennuksen tonttien rakennusoikeuden arvo on noin 4,5 milj. euroa.

Maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite. Rakennuslupahakemus on jätettävä 30.9.2023 mennessä. Liikerakennuksen koko on oltava yhteensä vähintään 13 600 k- m². Erillisessä toteutussopimuksessa on määriteltävä rakentamisen aikataulu ja rakentamisen aikaiset ehdot. Kaupallinen avaus on tarkoitus toteuttaa 2.6.2025 mennessä. Mikäli SSA Rakennus Oy ei täytä rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty.

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontit, kun vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen rakennusoikeudesta. Tontit A ja B on ostettava samanaikaisesti.

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei täytä velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun liikerakennuksen koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja.



Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 32 mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 9

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki hyväksyy liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimusten ehdot,
- kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja vs. muutti esitystään seuraavilla tavoilla:

Maanvuokrasopimuksen luvun "Vuokrauksen kohde" osion A kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokrattava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaiselle A vuokrattava kellarikerros varataan pysäköintitiloja, huoltopihan, teknisiä tiloja, liikekerrosten varastotiloja ja jätehuollon tiloja sekä asuinkerrosten tarvitsemia väestönsuojia ja varastotiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontti varataan asemakaavan mukaisesti liikerakentamiselle. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C."

Maanvuokrasopimuksen luvun "Vuokrauksen kohde" osion B kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten vuokrattava tontti A. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella Vuokralaiselle B vuokrattava Tontti B kolmannesta kerroksesta varataan asemakaavan mukaisesti huoneistohotellia varten. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C."

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Kaupunkitilalautakunnan 16.11.2022 § 9 päätöksen jälkeen on havaittu, että tonttien A, B ja C rakennusoikeuksien määrät oli kirjattu virheellisesti esittelytekstin luvun "Maanvuokrasopimus" toiseen ja kolmanteen kappaleeseen. Tontin A rakennusoikeus on tosiasiallisesti noin 1498 k-m², tontin B rakennusoikeus noin 1275 k-m² ja tontin C rakennusoikeus noin 11 322 k-m². Tonttien A, B ja C rakennusoikeuksien määrät on korjattu esittelytekstiin.



Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 26

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki hyväksyy liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimusten ehdot,
- b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 16.11.2022 (II)

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)