



Vantaankosken myllyalueen sopimuskokonaisuuden hyväksyminen / Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy / PW

VD/11338/10.00.02.02/2022

AK/HP

Esitetään hyväksyttäväksi esisopimukset Vantaanlaaksossa sijaitsevan maa-alueen vuokraamisesta kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1 sekä myllyn ja myllyn sivurakennuksen kaupasta Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n kanssa, perustettavan yhtiön lukuun. Esisopimuksilla on tarkoitus sopia mahdollisen asemakaavamuutoksen toteuttamisesta asemakaavamuutoksen mukaiseen käyttöön 50 vuodeksi.

Taustaa

Vantaan kaupunki omistaa Vantaanlaaksossa kiinteistöt 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalan 92-412-3-6-M1. Kiinteistöllä 92-18-101-3 sijaitsevat Vantaan kaupungin omistama mylly ja myllyn sivurakennus. Mylly ja myllyn sivurakennus ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita suojelukohteita, mutta tällä hetkellä erittäin huonokuntoisia.

Kaupunki järjesti julkisen haun 11.6.2018–31.8.2018, jolla etsittiin toimijaa alueelle sekä ostajaa ja kunnostajaa myllyrakennukselle ja myllyn sivurakennukselle. Julkisen haun perusteella kaupunki alkoi neuvotella Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n (Y-tunnus: 1757265-4) kanssa hankkeesta, jossa tontille aiotaan toteuttaa 3 kpl majoitusrakennuksia ja mylly sekä myllyn sivurakennus kunnostetaan toimintatilaksi. Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:llä on tarkoitus perustaa hanketta varten uusi yhtiö, joten sopimukset tehdään perustettavan yhtiön lukuun.

Kaupunki on purkanut alueella sijaitsevan navettarakennuksen sekä korttelin alueella sijaitsevat vanhat asuinrakennukset.

Asemakaavamuutos 002101

Kaupunki aloitti käyttötarkoitusta palvelevan asemakaava- ja tonttijakomuutoksen valmistelun, Vantaan kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä 27.2.2023 § 5 Asemakaavan muutoksen 002101 sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen, 18 Vantaanlaakso, 41 Viinikkala / Vantaankosken mylly. Kaavapäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen.

Esisopimusten pääasiallinen sisältö

Julkisen haun perusteella kaupunki vuokraa edellä mainitun asemakaavamuutoksen tultua voimaan Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle, perustettavan yhtiön lukuun maa-alueen kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1, tai maa-alueesta muodostetun tontin 92-18-101-5 ja lisäksi myy tontilla 92-18-101-3 sijaitsevan myllyn ja sivurakennuksen (sivurakennukseen sisältyy ns. sähkölaitos) Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle. Edellä mainittua tarkoitusta varten kaupunki allekirjoittaa esisopimuksen maanvuokrauksesta ja esisopimuksen rakennusten kaupasta Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n kanssa, perustettavan yhtiön lukuun. Allekirjoitettava esisopimuskokonaisuus on tämän esityksen liitteinä. Vuokra-aika on 50 vuotta. Mylly ja myllyn sivurakennus tulee kunnostaa Vantaan kaupunginmuseon ja muiden viranomaisten ohjeiden mukaisesti ja valvonnassa sekä uudet majoitusrakennukset tulee rakentaa 3 vuoden kuluessa lopullisen sopimuksen allekirjoittamisesta.



Edellä mainitussa asemakaavamuutoksessa Tontin rakennusoikeus on 2 090 k-m². Suojeltujen rakennusten kerrosala on 290 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta kohteella on 1 800 k-m², jakautuen kahdelle rakennusalueelle 1 400 k-m² ja 400 k-m². Newsec Oy on kaupungin toimeksiannosta arvioinut maa-alueen ja rakennusten käyvän arvon. Maa-alueen käypä arvo on 490 000 euroa (1 800 k-m² x 270 e / k-m²). Vuokran määrä vuodessa on tästä 5 %, eli 24 500 euroa vuodessa. Rakennuksilla ei arviokirjan mukaan nykykuntoisina ole erillistä arvoa, joten ne myydään nimelliseen 1 euron hintaan.

Vantaankosken ja Vantaanjoen ranta-alueilla on merkittävät virkistyskäyttötarpeet, jotka Vuokralaisen on oman käyttönsä lisäksi huomioitava. Tätä edellyttää myös asemakaavamuutos, joka ei ole vielä lainvoimainen. Vantaankosken välitöntä ranta-alueella ei saa rajata tai sulkea ja kulkeminen alueella tulee sallia, jotta Vantaankosken virkistyskäyttö ei esty. Asemakaavamuutoksessa Tontille on osoitettu ajo/ur-merkinnällä ajoyhteys ja ulkoilureitti, jolla kulkevaa yleistä kevyttä liikennettä ei saa estää.

Vantaankosken entisen viilatehtaan vuokraaminen ja yhteys tähän esisopimuskokonaisuuteen

Vantaankosken aluetta on tarkoitus kehittää yhtenä kokonaisuutena. Siksi sopimuskokonaisuuden allekirjoituksen edellytyksenä on, että samassa yhteydessä Vantaan kaupunki allekirjoittaa Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n kanssa vuokrasopimuksen, joka koskee Vantaan kaupungin omistamaa Vantaankosken entisen viilatehtaan toimitilaa kiinteistöllä 92-41-204-1. Sopimukset allekirjoitetaan, vaikka Vantaan kaupungin päätöksillä ei ole lainvoimaa, mutta pannaan täytäntöön kyseisen päätöksen saadessa lainvoiman.

Mikäli sopimuskokonaisuutta koskeva kaupunkitilalautakunnan päätös kumotaan muutoksenhaussa, allekirjoitetaan vanhan viilatehtaan sopimus ja pannaan täytäntöön edellä mainitusta edellytyksestä huolimatta, mikäli kaupunkitilalautakunta on vanhan viilatehtaan sopimuksen hyväksynyt.

Mikäli vanhan viilatehtaan sopimusta koskeva kaupunkitilalautakunnan päätös ei saa lainvoimaa, on tämän sopimuskokonaisuuden osapuolilla oikeus olla tekemättä lopullista maanvuokrasopimusta ja rakennusten kauppakirjaa.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 22

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään,

- a) hyväksyä liitteiden mukainen esisopimuskokonaisuus, jolla Vantaan kaupunki vuokraa esisopimuksen lopullisen maanvuokrauksen edellytysten täytyessä maa-alueen kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1, tai maa-alueesta muodostetun tontin sekä esisopimuksen lopullisen kaupan edellytysten täytyessä myy tontilla 92-18-101-3 sijaitsevat myllyn ja myllyn sivurakennukset Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle (Y-tunnus: 1757265-4), perustettavan yhtiön lukuun,



- b) että Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n kanssa, perustettavan yhtiön lukuun, esisopimusten perusteella tehtävät lopullinen maanvuokrasopimus ja lopullinen rakennusten kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun lopullisen maanvuokrauksen ja lopullisen kaupan edellytykset ovat täyttyneet,
- c) edellyttää, että samassa yhteydessä allekirjoitetaan Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n kanssa vuokrasopimus, joka koskee Vantaan kaupungin omistamaa Vantaankosken entisen viilatehtaan toimitilaa kiinteistöllä 92-41-204-1, ja
- d) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan esisopimukset ja lopullisen maanvuokrasopimuksen sekä rakennusten kauppakirjan ja tekemään sopimuksiin teknisluonteisia tarkistuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen poistui yleislausekejäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaankosken mylly / A. Esisopimus maanvuokrauksesta ja B. Esisopimus rakennusten kaupasta
- Liitekartta vuokrattavasta maa-alueesta
- Liitekartta myytävistä rakennuksista

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)