



Esisopimus kiinteistön (tuleva tontti 92-18-23-1) kaupasta / Lidl Suomi Ky

VD/7176/10.00.02.00/2017

AK/AVP/PK/LL

Esitetään tehtäväksi esisopimus asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisen liikerakennusten tontin 92-18-23-1 (Vantaanlaaksontie 34) myynnistä Lidl Suomi Ky:lle. Tulevan tontin rakennusoikeus on 2 800 k-m² ja kauppahinta 740 €/k-m² eli 2 072 000 €.

Vuonna 2015 laaditun Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen perusteella Vantaa on hakenut julkisesti päivittäistavarakaupan toimijoita kahdelle tontille Länsi-Vantaalla. Tonttihakua toteutettiin 18.5 – 13.6.2017. Tonttihaun voittajan valintaperusteena ja vertailukriteereinä käytettiin kolmea osa-aluetta seuraavan painotuksen mukaisesti: 1. alueen kilpailutilanne (60 %) 2. myyntihinta per k-m² (25 %) 3. päivittäistavarakaupan alustavan ja yleispiirteisen idean sopiminen tontille (15 %).

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.8.2017 § 29, että kaupunki antaa Lidl Suomi Ky:lle suunnitteluvaraukset kahteen päivittäistavarakaupalle asemakaavoitettavaan tonttiin osoitteissa Vantaanlaaksontie 34 ja Vapaalantie 4 päivittäistavarakaupan toimitilojen suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2018 asti.

Lidl tarjoutui maksamaan Vantaanlaaksontin tontista 740 euroa/k-m², mikä oli korkein tarjottu hinta. Lidl myös sai parhaat arviot myös kilpailutilannetta arvioitaessa. Lidlin esittämä alustava ja yleispiirteinen idea tontille rakennettavasta päivittäistavarakaupasta oli neljästä hakijasta paras. Lidlin idea erottautui parhaaksi tonttiliittymän ja rakennusmassan sijoittelun suhteen, lisäksi siinä oli otettu parhaiten huomioon jalankulku, pyöräily ja rakennuksen arkkitehtuuri.

Vantaan kaupunki on käynnistänyt keväällä 2017 asemakaavamuutoksen nro 002320, Vantaanlaaksontie 34. Asemakaavamuutosalue, jolle kohdistuu tieliikennemelua 60–70 dB, on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 -aineiston mukaan kaupan palveluverkon kannalta sopiva päivittäistavarakaupan paikka. Vantaan kaupungin tavoitteena on monipuolistaa kaupan rakennetta ja lisätä kaupan toimijoiden määrää asemakaavoittamalla hyvin yhdyskuntarakenteeseen sijoittuvia uusia kaupan tontteja sitä varten. Vantaanlaaksontie 34 kohdalla sijaitsevasta puistosta muutetaan noin 0,96 ha osa korttelin 18023 tontiksi 1 2800 k-m² kokoista liikerakennusta varten. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,97 ha. Asemakaavamuutosehdotus 002320 on käsitelty 28.1.2019 § 33 kaupunginhallituksessa, joka on päättänyt saattaa asemakaavamuutosehdotuksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Esisopimuksella kiinteistön kaupasta Vantaan kaupunki ja Lidl Suomi Ky sopivat seuraavaa. Osapuolet sitoutuvat tekemään liitteenä olevan sopimuksen kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro 002320 on kuulutettu voimaan.

Mikäli kaupan kohteena olevaa tulevaa tonttia 92-18-23-1 ei ole ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista rekisteröity omaksi kiinteistöksi, ovat kaupan kohteena sen sijaan ne määräalat, joista ko. tontti on tarkoitettu muodostaa eli n. 3583 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-411-5-97 ja n. 5968 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-411-3-82.

Kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

- Kauppahinta on **2 072 000 euroa**. Tontin kauppahinta tulee maksaa tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta



- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 2800 k-m² kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikkö hinnalla, joka on 740 €/k-m².
- Kiinteistö luovutetaan uuden Lidl-myymän rakentamista varten. Ostaja sitoutuu toteuttamaan Kiinteistölle rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2/3 rakennusoikeudesta, kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi, rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi ja kauppakirjan muiden ehtojen noudattamiseksi kauppakirja sisältää sopimussakkolausekkeita.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002320 31.12.2019 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002320 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Lidl Suomi Ky:n kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta.
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavan muutos nro 002320 on tullut voimaan.
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.
- d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan esisopimus ja lopullinen kiinteistön kauppakirja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 4.3.2019 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Lidl Suomi Ky:n kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta,



- b) tehdä ja allekirjoittaa esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavan muutos nro 002320 on tullut voimaan,
- c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia, ja
- d) valtuuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan esisopimus ja lopullinen kiinteistön kauppakirja.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Esisopimus kiinteistön kaupasta
- Kartta asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesta tontista 92-18-23-1

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi