

Vantaa

NEUVOTTELUPÖYTÄKIRJA

Kivistön palvelukeskittymän toteutus

Osapuolet

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7
01300 Vantaa

Lehto Tilat Oy (y-tunnus: 2034041-6)

Voimatie 6 B
90440 Kempele

Taustaa

Vantaan kaupunki järjesti kesällä 2020 avoimen ilmoittautumismenettelyn Kivistön palvelukeskittymän toteuttamisesta kiinnostuneille toimijoille. Ilmoittautumismenettelyssä palvelukeskittymälle oli varattu pinta-alaltaan noin 12 000 m² suuruinen kaupungin omistama alue, joka rajautuu Kivistössä sijaitsevan korttelin 23196 tontin 7 länsiosaan Vantaankoskentie koillispuolelle ja linja-autoterminalin kaakkoispuolelle. Alue on asemakaavoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Lainvoimaisessa asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa Kivistön kaupunkikeskus 1 (numero 230800) ns. kauppakeskukselle varatun tontin 7 kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m², mutta tavoitteena ilmoittautumismenettelyssä oli, että palvelukeskittymän koko olisi 10 000–30 000 k-m².

Käydyn markkinavuoropuhelun aiheita olivat toteutettavuus, toiminnallisuus, käyttäjälähtöisyys, resurssiviisaus ja alueen myyntihinta. Palvelukeskittymän toteuttamiseen tähtäävän ilmoittautumismenettelyn keskeinen tavoite oli, että hakijan ehdotuksessaan esittämä ensimmäinen vaihe on mahdollista toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti sekä muutinkin nopealla aikataululla.

Ilmoittautumismenettelyssä edellytettiin, että palvelukeskittymään on varattava kaupungille julkisten palvelujen tiloja: noin 1000 m² terveysasemaa



varten ja noin 1500 m² kaupunkikulttuurin tiloille sisältäen kirjaston, nuoris- ja kulttuuritilat sekä asukaspalvelutilat. Kaupunki ilmoitti maksavansa tiloista pääomavuokraa 17 €/m²/kk vuokrakauden ollessa 15 vuotta.

Ilmoittautumismenettelyssä oli asetettu palvelukeskittymälle myös kaupunkikuvallisia tavoitteita (yhteisöllisyys, arkkitehtuuri, kattopinta-alojen hyödyntäminen ja taide) sekä liikenteen ja pysäköinnin tavoitteita (maanalainen pysäköintikerros, mahdollisuus väliaikaiseen maantasopysäköintiin, ajoneuvoliikennöinti Vantaankoskentieltä, linja-autotermiinalin toimintaedellytykset). Edelleen kaupunki asetti ilmoittautumismenettelyssä ehdottomia ehtoja palvelukeskittymän toiminnallisuudelle, käyttäjälähtöisyydelle ja resurssiviisaudelle.

Syksyllä 2020 järjestetyn markkinavuoropuhelun tuloksena Vantaan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 5.10.2020:

- a) jatkaa neuvotteluja Lehto Tilat Oy:n kanssa Kivistön palvelukeskittymän ensimmäisen vaiheen toteuttamista koskevan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdoista,
- b) laatia maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus liitteenä olevien pääsopimusehtojen ja Lehto Tilat Oy:n kanssa pidetystä markkinavuoropuhelusta laaditun muistion pohjalta,
- c) että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimuksen kaikista ehdoista on päästävä neuvottelutulokseen 27.11.2020 mennessä,
- d) että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 14.12.2020 kokoukseen,
- e) että muussa tapauksessa kaupunginhallitus päättää 14.12.2020 kokouksessa neuvottelujen jatkamista jonkun toisen ilmoittautumismenettelyyn osallistuneen hakijan kanssa, ja
- f) että jatketaan vuoropuhelua vapaa-ajanpalveluiden rakentumisen mahdollistamiseksi palvelukeskittymän läheisyyteen ja raportoidaan sen etenemisestä kaupunginhallitukselle.

Vantaan kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen osapuolet ovat 6.10.2020 – 27.11.2020 välisenä aikana neuvotelleet maanvuokrasopimuksesta ja kiinteistökaupan esisopimuksesta sekä hankkeen toteutukseen liittyvistä muista sopimuksista.

Neuvottelutulos

Osapuolet ovat 27.11.2020 saavuttaneet neuvottelutuloksen maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen kaikista ehdoista. (Liite 1 ja Liite 2)



Neuvoteltujen sopimusten pääehdot

Maanvuokrasopimuksessa on sovittu seuraavaa:

- **Vuokrauksen kohde:** Noin 12 500 m²:n suuruinen määräala Kivistön tontista 92-23-196-7.
- **Vuokra-aika:** Vuokra-alue vuokrataan 80 vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.2.2021 ja päättyy 31.1.2101.
- **Vuokran määrä:** Vuotuinen vuokra määräytyy vuokra-alueen rakennusoikeuden arvon perusteella seuraavasti:
 - 1. krs:n tilat 500 euroa/k-m², paitsi julkisten palvelujen tilat 250 euroa/k-m²
 - 2. krs:n tilat 250 euroa/k-m², paitsi julkisten palvelujen tilat 125 euroa/k-m²
 - 3. krs:n ja kellarin liiketilat 125 euroa/k-m², paitsi 3. kerroksen julkisten palvelujen tilat 75 euroa/k-m²

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden (1.2.2021-31.1.2024) ajan 3 % ja tämän jälkeen 5 % Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta.

- **Vuokrantarkistus ja -korotus:** Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan käypään arvoonsa 20 vuoden välein.
- **Rakentamisvelvoite:** Vuokralainen sitoutuu rakentamaan palvelukeskittymän, jonka kerrosala on vähintään 11 000 k-m². Vuokralainen sitoutuu jättämään palvelukeskittymää koskevan rakennuslupahakemuksen kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.4.2021 mennessä. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole kokonaan täytetty 31.1.2024 mennessä, vuokraa korotetaan porrastetusti 1.2.2024 alkaen, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty sopimuksen mukaisesti. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on 1.2.2024 alkaen 10 prosenttia, 1.2.2025 alkaen 15 prosenttia ja 1.2.2026 alkaen 20 prosenttia Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu kaupungista tai rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä tai muusta seikasta, jota vuokralainen ei ole voinut välttää taikka voittaa.
- **Vuokra-alueen lunastusoikeus:** Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-



alue, kun vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan mukaisesta rakennusoikeudesta.

- **Sopimussakko:** Mikäli vuokralainen luovuttaa vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ilman kaupungin suostumusta, on vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena.
- **Sopimuksen purkaminen:** Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos vuokralainen ei täytä velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai, mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu kahden kuukauden kuluessa siitä, kun palvelukeskittymää koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman. Lisäksi kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos vuokralainen luovuttaa vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia vuokra-alueella.

Kiinteistökaupan esisopimuksessa on sovittu seuraavaa:

- **Kauppahinta:** Kauppahinta perustuu kiinteistöllä sijaitsevan palvelukeskittymän rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään ja seuraaviin maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä ja käypään arvoon määräajoin tarkistettuihin tila- ja kerroskohtaisiin kerrosneliömetrihintoihin:
 - 1. krs:n tilat 500 euroa/k-m², paitsi julkisten palvelujen tilat 250 euroa/k-m²
 - 2. krs:n tilat 250 euroa/k-m², paitsi julkisten palvelujen tilat 125 euroa/k-m²
 - 3. krs:n ja kellarin liiketilat 125 euroa/k-m², paitsi 3. kerroksen julkisten palvelujen tilat 75 euroa/k-m²

Lopullisten sopimusten syntyminen

Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä on se, että:

- Vantaan kaupunginhallitus ja Lehto Tilat Oy:n hallitus osaltaan hyväksyvät maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen; ja että
- osapuolten tulee allekirjoittaa samalla hankkeen toteutukseen liittyvät



Vantaa

muut sopimukset, ts. toteutussopimus, palvelukeskittymästä Vantaan kaupungin toiminnoille varattujen tilojen vuokrasopimukset, tilapäiset maanvuokrasopimukset maanpäälliselle pysäköintialueelle ja siihen liittyville kulkuyhteyksille sekä mahdollisten rasitesopimusten pääehdot.

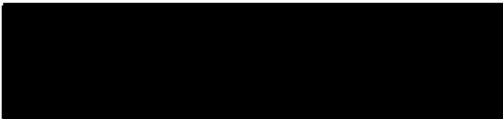
Aikataulu

Osapuolten yhteisenä tahtona on allekirjoittaa Kivistön palvelukeskittymän kaikki edellisessä kappaleessa mainitut sopimukset viimeistään 29.1.2021 mennessä.

Vantaalla 27. päivänä marraskuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI

LEHTO TILAT OY


Hannu Penttilä
apulaiskaupunginjohtaja


Henri Mämmi
aluejohtaja

Litteet

- Liite 1 Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimusluonnos, päivätty 27.11.2020
- Liite 2 Kauppakirjaluonnos, päivätty 27.11.2020