



Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymä / maanvuokrasopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja toteutussopimus / Lehto Tilat Oy

VD/4698/10.00.02.00/2020

HP/AK/GK/LS

Kivistön palvelukeskittymän toteuttamisesta on neuvoteltu 6.10.-27.11.2020 Lehto Tilat Oy:n kanssa. Kaupunginhallituksen 5.10.2020 päätöksessä edellyttämällä tavalla maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen kaikista ehdoista on päästy 27.11.2020 neuvottelutulokseen, josta on laadittu erillinen kummankin osapuolen hyväksymä pöytäkirja. Nyt esitetään, että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan Lehto Tilat Oy:n kanssa niin, että sopimukset tulevat voimaan 1.2.2021.

Ilmoittautumismenettely

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2020 § 30, että kaupunki järjestää avoimen ilmoittautumismenettelyn ja markkinavuoropuhelun Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymälle varatusta alueesta korttelissa 23196.

Palvelukeskittymän ilmoittautumismenettelyä varten rajatun alueen pinta-ala on noin 12 000 m². Alue on asemakaavoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Alueen omistaa kaupunki. Alue on rajattu korttelin 23196 tontin 7 länsiosaan Vantaankoskientien koillispuolelle ja linja-autoterminaalin kaakkoispuolelle. Hyvin pieni pala alueesta on tontin 8 puolella, joka on lainvoimaisessa asemakaavassa varattu 30 000 k-m²:n kokoista hypermarketkeskusta varten. Lainvoimaisessa asemakaavassa ns. kauppakeskukselle varatun tontin 7 kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m², mutta tavoitteena on ollut, että palvelukeskittymän koko olisi 10 000–30 000 k-m².

Kivistön palvelukeskittymän avoin ilmoittautumismenettely on pidetty 16.6.-31.8.2020. Kaupunki sai määräaikaan mennessä kuusi ilmoittautumishakemusta. Yhtään hakemusta ei ollut saapunut myöhässä. Kivistön palvelukeskittymästä ovat olleet kiinnostuneet seuraavat toimijat: NREP Oy, Lehto Tilat Oy, YIT Suomi Oy, Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj yhdessä, Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt ja Oivat Kaupunkikodit Ky yhdessä sekä A-insinöörit Rakennuttaminen Oy yhdessä Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:n ja Kohonen & Partners Oy:n kanssa. Kaupunginhallitukselle esiteltiin lyhyesti 21.9.2020 § 14 hakijoiden ehdotukset ja markkinavuoropuhelun tulokset.

Markkinavuoropuhelut

Hakijoiden ehdotuksia arvioi ja markkinavuoropuheluihin osallistui kaupungin asiantuntijoista koostunut arviointityöryhmä, jonka jäseninä ovat olleet apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, kiinteistöjohtaja Antti Kari, kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, projektijohtaja Gilbert Koskela, lakimiehet Hannes Oksanen ja Emilia Klemola. Lisäksi asiantuntijana työskentelyyn on osallistunut kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki.

Hakijoille järjestettiin markkinavuoropuhelut 8.9.-18.9.2020 välisenä aikana. Ilmoittautumismenettelyn ohjeistuksessa oli ilmaistu markkinavuoropuhelun aiheet (toteutettavuus, toiminnallisuus, käyttäjälähtöisyys, resurssiviisuus ja alueen myyntihinta).

Jokaisen hakijan kanssa pidettiin kaksi kahden tunnin markkinavuoropuhelua. Ennen toista markkinavuoropuhelun toista kierrosta hakijoille lähetettiin kaikille yhteiset kysymykset hakemusten



vertailukelpoisuuden lisäämiseksi. Toisella viikolla hakijoilla oli mahdollisuus täydentää ja muuttaa hakemustaan vastaamaan paremmin kaupungin toiveita ensimmäisellä viikolla saaman palautteen perusteella.

Palvelukeskittymän toteuttamiseen tähtäävän ilmoittautumismenettelyn keskeinen tavoite on ollut, että hakijan ehdotuksessaan esittämä ensimmäinen vaihe on mahdollista toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan Kivistön kaupunkikeskus 1 (numero 230800) mukaisesti. Asemakaavassa on kolme keskeistä määräystä, jotka liittyvät palvelukeskittymän toteuttamiseen:

1. Asemakaavamääräysten mukaan C-korttelin 23196 läpi tulee järjestää katkeamaton kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle. Tätä yhteyttä ei tarvinnut osoittaa itse ilmoittautumismenettelyä varten rajatulle alueelle, koska tämä alue ei ulottunut Topaasiaukiolle ja alueen muoto mahdollisti yhteyden toteutettavan tarkoituksenmukaisemmin tehtäväalueen ulkopuolelle.
2. Asemakaavassa on alleviivattu merkintä map I, jonka mukaisesti pysäköintiä on osoitettava rakennuksen alle. Mikäli pysäköintiä ei ollut esitetty maan alle kellaripysäköintinä, niin hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Tämän lisäksi kaupunki ilmoitti olevansa valmis vuokraamaan enintään 10 vuodeksi alueen maantasopysäköintiä varten ennen kuin seuraavien vaiheiden rakenteelliset pysäköintipaikat toteutetaan.
3. Mikäli hakijan ehdotus ulottui ilmoittautumismenettelyä varten rajatun alueen ulkopuolelle Topaasiaukion laidalle, niin asemakaavamääräysten mukaan rakennettaessa Topaasiaukion laidalle, rakennuksessa on oltava kolmas kerros, johon sijoitettava 3000 k-m².

Markkinavuoropuheluiden tulosten perusteella Lehto Tilat Oy:llä on ollut parhaat edellytykset toteuttaa Kivistön palvelukeskittymän ensimmäinen vaihe nopeasti. Yksi keskeinen peruste Lehto Tilat Oy:n valitsemiselle oli se, että hanke on lainvoimaisen asemakaavan mukainen, mitä edellytettiin ilmoittautumismenettelyssä. Toinen keskeinen peruste oli se, että Lehto Tilat Oy:llä on jo olemassa hankkeen sijoittajat. Lehto Tilat Oy:llä oli myös ankkurivuokralaiset tiedossa. Kolmas keskeinen peruste oli se, että Lehto Tilat Oy hyväksyi kaupungin esittämät tontin myyntihinnat, tontinvuokrahinnan perusteet ja julkisten palveluiden pääomavuokran. Näiden lisäksi Lehto Tilat Oy oli ottanut hyvin huomioon kaupunkikuvalliset tavoitteet ja hyväksynyt tontinluovutussopimuksen alustavat ehdot. Muihin hakemuksiin sisältyi muutosesityksiä tai varaumia kaupungin esittämiin lähtökohtiin. Niiden osalta yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu olisi edellyttänyt hyväksyttävien muutosesitysten mahdollistamista kaikille hakijoille ja yhtenäistä arviointia tämän jälkeen.

Kaupunginhallitus päätti 5.10.2020 § 13 jatkaa neuvotteluja Lehto Tilat Oy:n kanssa Kivistön palvelukeskittymän ensimmäisen vaiheen toteuttamista koskevan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdoista ilmoittautumismenettelyn pääsopimusehtojen ja Lehto Tilat Oy:n kanssa käytyjen markkinavuoropuhelujen pohjalta. Kaupunginhallitus päätti, että näistä ehdoista on päästävä neuvottelutulokseen 27.11.2020 mennessä ja että neuvottelutulos tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 14.12.2020 kokoukseen. Mikäli neuvottelutulosta ei synny, niin kaupunginhallitus päättää 14.12.2020 kokouksessa neuvottelujen jatkamista jonkun toisen ilmoittautumismenettelyyn osallistuneen hakijan kanssa.

Neuvottelutulos

Kaupunki on käynyt Lehto Tilat Oy:n kanssa neuvotteluja maanvuokrasopimuksesta ja kiinteistökaupan esisopimuksesta 6.10. - 27.11.2020 välisenä aikana. Osapuolet saavuttivat 27.11.2020 yksimielisen neuvottelutuloksen maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen kaikista ehdoista. Neuvottelutuloksesta on laadittu erillinen kummankin osapuolen allekirjoittama neuvottelupöytäkirja.



Sopimukseen tehdään kuitenkin vielä teknisiä tarkistuksia ja vähäisiä muutoksia, koska osa ratkaistavista asioista liittyy lopullisiin palvelukeskittymän pohjapiirroksiin.

Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Maanvuokrasopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa vuokrataan noin 12 460 m²:n suuruinen määräala Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tontista 93-23-196-7. Vuokra-alue sijaitsee tilalla 92-413-7-2 ja määräaloilla 92- 413-7-2-M602 ja 92- 409-3-131-M501. Vuokrattavasta määräalasta on tarkoitus muodostaa tontti tonttijaon muutoksella. Vuokra-alueen rakennusoikeus määräytyy hankkeen koon mukaiseksi, joka on noin 11 000–12 000 k-m². Käytettävä rakennusoikeus tarkentuu, kun rakennuksen pohjapiirrokset valmistuvat. Vuokra-aika on 80 vuotta 1.2.2021–31.1.2021.

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

Ilmoittautumismenettelyyn jätetyn luonnossuunnitelman 31.8.2020 mukaan rakennusoikeuden arvo olisi noin 4,2–4,3 miljoonaa euroa. Ensimmäisen vuoden vuokra perustuu tähän luonnossuunnitelmaan, mutta sen jälkeen rakennuslupa. 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. Mikäli vuokralainen ei täytä rakentamisvelvoitetta 31.1.2024 mennessä, vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. 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. Sakkona rakentamisvelvoitteen toteutumattomuudessa on siis korotettu vuokra, mikäli syynä ei ole kaupungista tai muusta ylivoimaisesta esteestä johtuva seikka.

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta. Tämän lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) arvion pohjalta.

Rakentamisvelvoitteena vuokralainen sitoutuu jättämään palvelukeskittymää koskevan rakennuslupahakemuksen rakennusvalvontaviranomaiselle 30.4.2021 mennessä ja rakentamaan vuokra-alueelle palvelukeskittymän, jonka kerrosala on vähintään 11 000 k-m².

Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa vuokra-alue, kun vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta sopimuksessa tarkoitetun palvelukeskittymän rakentamiseen. Kauppahinta perustuu vuokran perusteena käytettyyn rakennusoikeuden arvoon. Kaupparjaluonnos on maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen liitteenä.

Palvelukeskittymän asiakas- ja huoltoliikenteen järjestämisestä on tarkoitus tehdä tarvittavat rasitesopimukset tontin lohkomisen yhteydessä, koska kulku Vantaankoskentieltä tapahtuu korttelin muun alueen kautta.



Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos vuokralainen ei täytä velvoitetta rakennusluvan hakemisesta 30.4.2021 mennessä tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu kahden kuukauden kuluessa siitä, kun palvelukeskittymää koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Toteutussopimus

Kaupunki on tämän lisäksi neuvottelut toteutussopimuksesta, jolla osapuolet sopivat Kivistön palvelukeskittymän toteuttamisesta vuokra-alueelle, toteuttamiseen liittyvästä vastuunjaosta, rakentamisvelvoitteesta ja aikataulusta, kunnallistekniikan järjestämisestä ja erityisesti katuverkkoon liittymisestä ja korttelin sisäisistä kulkuyhteyksistä, linja-autotermiinalin toteuttamisesta ja matkustajien opastuksesta odotustiloineen, kaupungin käyttöön tulevista tiloista ja ambulanssiliiikenteen järjestämisestä sekä sopimussakoista. Lisäksi toteutussopimukseen sisältyy ilmoittautumismenettelyn ohjeistuksessa edellytetyt toiminallisuuden, käyttäjälähtöisyyden, resurssiviisauden ja kaupunkikuvaan liittyvät tavoitteet. Toteutussopimus lakkaa olemasta voimassa palvelukeskittymän valmistuttua. Tämän jälkeen tarvittavat ehdot ovat maanvuokrasopimuksessa.

Toteutussopimuksen neuvotteluihin on osallistunut myös Helsingin seudun liikenne (HSL), koska palvelukeskittymässä on otettava huomioon linja-autotermiinalin edellyttämät rakenteet, kuten tilavaraus muuntamolle ja sähköbussien latauslaitteille. Lisäksi linja-autojen kuljettajien taukotilasta on laadittava vuokrasopimus. Näiden tilojen vuokrasopimukset laaditaan palvelukeskittymän pohjapiirrosten valmistuttua keväällä 2021.

Vantaan kaupunki ja Lehto Tilat Oy ovat päässeet neuvottelutulokseen toteutussopimuksen pääehdoista 4.12.2020. Toteutussopimukseen tehdään kuitenkin vielä teknisiä tarkistuksia ja vähäisiä muutoksia, koska osa ratkaistavista asioista liittyy palvelukeskittymän lopullisiin pohjapiirroksiin.

Kaupungin tilojen vuokraaminen

Tilakeskus on neuvottelut terveysaseman ja kaupunkikulttuurin tilojen vuokraamisesta. Tekninen lautakunta hyväksyi 2.12.2020 Lehto Tilat Oy:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen pääehdot näistä tiloista.

Tekninen lautakunta hyväksyi 2.12.2020 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselvitys-hankesuunnitelman pohjalta päivitetyn tilaohjelman sillä ehdolla, että sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyy suunnitelman osaltaan. Tilaohjelman hyväksyminen on sosiaali- ja terveyslautakunnan 15.12.2020 kokouksen esityslistalla.

Tekninen lautakunta hyväksyi 2.12.2020 myös tarveselvityshankesuunnitelman ”Kivistön kaupunkikeskuksen monikäyttöiset kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri- ja asukastilat sekä avoin päiväkot” pohjalta päivitetyn tilaohjelman sillä ehdolla, että vapaa-ajan lautakunta hyväksyy suunnitelman osaltaan. Vapaa-ajan lautakunta hyväksyi tilaohjelman osaltaan 8.12.2020.

Maanpäällisen pysäköintialueen vuokraaminen

Kaupunki on neuvotellut myös maanvuokrasopimuksen maanpäällisestä pysäköintialueesta. Ilmoitusmenettelyn ohjeistuksen mukaisesti Lehto Tilat Oy:llä on mahdollisuus vuokrata alue maantasopysäköintiä varten alueen kymmeneksi vuodeksi ennen kuin kaikki rakenteelliset



pysäköintipaikat on toteutettu. Maanvuokrasopimuksen hyväksyminen on kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2020 kokouksen esityslistalla.

Tonttijaon muutos ja lohkominen

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen on laadittava tonttijaon muutos ja tehtävä lohkominen palvelukeskittymän vaatiman tontin muodostamiseksi.

Aikataulu

Tavoitteena on allekirjoittaa kaikki sopimukset tammikuun 2021 loppuun mennessä niin, että maanvuokrasopimus alkaisi 1.2.2021. Rakennuslupahakemus on jätettävä 30.4.2021 mennessä ja rakentaminen on aloitettava kahden kuukauden sisällä rakennusluvan voimaantulosta. Lehto Tilat Oy on ilmoittanut, että palvelukeskittymän rakentaminen kestää noin 18 kuukautta. Palvelukeskittymän avaamisessa tähdätään 18 kuukauden jälkeen olevaan ensimmäiseen mahdolliseen kaupalliseen avaamishetkeen. Jos kaikki sujuu hyvin ja rakennuslupa tulee nopeasti, niin palvelukeskittymä olisi valmis joulumyyntiin 2022.

Kaupunginhallitus 14.12.2020 § 22

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että kaupunki on jatkanut neuvotteluja Lehto Tilat Oy:n kanssa Kivistön palvelukeskittymän ensimmäisen vaiheen toteuttamista koskevan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdoista ja osapuolet ovat 27.11.2020 saavuttaneet neuvottelutuloksen.
- b) hyväksyä maanvuokrasopimuksen ehdot,
- c) hyväksyä kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot,
- d) hyväksyä toteutussopimuksen ehdot,
- e) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimukset ja tekemään niihin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- f) että tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 30.4.2021 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Neuvottelupöytäkirja 27.11.2020
- Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus 27.11.2020
- Toteutussopimusluonnos 4.12.2020

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh 040 568 6540, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
