



Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvä pysäköintilaitos / maanvuokrasopimus / Kivistön Parkki Oy

VD/4521/10.00.02.02/2019

TeA/TA/AK/GK/JT

Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvän pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi on laadittu pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus Kivistön Parkki Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että kaikki tapahtuma-areenaa koskevat maanvuokrasopimukset allekirjoitetaan, kun tapahtuma-areena koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos (233200) on tullut voimaan.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut 17.6.2019 § 28 suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Kaupunginhallitus päätti myös, että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2021 § 29 jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.

Pysäköintialue sijaitsee Vantaankoskentie itäpuolella ja rakenteilla olevan Kivistön palvelukeskittymän eteläpuolella. Alue on asemakaavoitettua rakentamatonta metsämaata, joka on varattu Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavassa 230800 keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonne saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita sekä toimisto- ja kokoustiloja. Vuokra-alueelle on asemakaavassa osoitettu osia ohjeellisesta hulevesialueesta, nelikerroksisesta pysäköintitalosta, korttelin sisäisestä ajoyhteydestä ja varsinaisesta rakennusalaista.

Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alueen koko on noin 6 864 m². Vuokra-alueelle on tarkoitus rakentaa viisikerroksinen pysäköintilaitos.

Maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimuksessa vuokrataan noin 6864 m²:n suuruinen alue, joka muodostuu kahdesta osasta:

- osasta määräalaa 92-413-7-2-M602 (n. 6799 m²)
- osasta tilaa 92-413-7-2 (n. 65 m²).

Vuokra-aika on 40 vuotta 1.10.2023–30.9.2063. Maanvuokrasopimus tehdään Kivistön Parkki Oy:n kanssa.

Vuokra-alueelle saa rakentaa viisikerroksisen pysäköintilaitoksen, jossa on pysäköintipaikat noin tuhannelle ajoneuvolle.

Vuokra määräytyy vuokra-alueen maapinta-alan arvon perusteella ja se on 42 euroa/m². Vuokra-alueen arvo on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä 288 288 euroa.



Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun (1.10.2023-31.12.2025) ajan 3 % ja tämän jälkeen 5 % vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) arvion pohjalta. Vuokraa ei kuitenkaan elinkustannusindeksin mukaan tarkistettaessa ja 20 vuoden välein tarkistettaessa missään tilanteessa alenneta.

Kivistön Parkki Oy sitoutuu järjestämään pysäköintilaitoksen läpi rasiteoikeuteen perustuvan ajoyhteyden Vantaankoskientien kiertoliittymän luota Kivistön palvelukeskittymään. Ajoyhteys on suunnattava siten, että se on suorassa linjassa kohti Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin kulkuaukkoa. Ajoyhteyden on oltava käytettävissä joka päivä klo 00–24 siitä lähtien, kun Kivistön palvelukeskittymä avataan. Mikäli ajoyhteys joudutaan sulkemaan väliaikaisesti, niin Kivistön Parkki Oy on velvollinen järjestämään korvaavan ajoyhteyden siksi ajaksi.

Rakentamisveloitteena Kivistön Parkki Oy sitoutuu jättämään pysäköintilaitosta koskevan rakennuslupahakemuksen rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Kivistön Parkki Oy sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle pysäköintilaitoksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Mikäli Kivistön Parkki Oy ei täytä rakentamisveloitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisveloite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua 20 prosenttia vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisveloitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei täytä velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisveloitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun hotellia koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa vuokralaiselle, eikä vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia kaupungille.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja. Vuokrasopimuksessa on myös vuokralaisen oikeudesta päättää vuokrasopimus, mikäli asemakaava ei syystä tai toisesta tule voimaan määräajassa. Vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia kaupungille.

Kumpikin osapuoli voi sekä purkaa että päättää vuokrasopimus, mikäli vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa seuraavalle kokonaisuudelle: tapahtuma-areenalla, hotellille ja myös pysäköintilaitokselle. Tässä tapauksessa kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksettu maanvuokra. Ts. tässä tapauksessa kaupunkikin voi harkita kannattaako maanvuokrausta jatkaa, jos vain yhden sopimuskohteen rakennushankkeelle myönnetään rakennuslupa.

Tonttijako ja lohkominen



Vuokra-alueelle on laadittava tonttijako ja tehtävä lohkominen pysäköintilaitoksen vaatiman tontin muodostamiseksi.

Aikataulu

Tavoitteena on allekirjoittaa kaikki sopimukset sen jälkeen, kun asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 on tullut voimaan niin, että maanvuokrasopimus alkaisi 1.10.2023. Mikäli asemakaavasta ja sen muutoksesta ei valita, niin asemakaava ja asemakaavan muutos tulisi voimaan kevättälvella 2023. Tämän jälkeen rakennuslupahakemus on jätettävä yhdeksässä kuukaudessa, ja rakennusluvan saatuaan on yhdeksän kuukauden sisällä aloitettava rakentaminen, ts. viimeistään syksyllä 2024, mutta Kivistön Parkki Oy on ilmoittanut, että tavoitteena on päästä rakentamaan viimeistään vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Koska kaupunginhallitus on päättänyt suunnitteluvarauksen antamisesta Kivistön tapahtuma-areenan sekä siihen liittyvän hotellin pysäköintijärjestelyjen suunnittelua varten ja pysäköintilaitoksen maanvuokraus liittyy olennaisella tavalla Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan ja hotellin maanvuokrasopimukseen, on asian käsittelyn kannalta tarkoituksenmukaista, että myös pysäköintilaitoksen tontin maanvuokrasopimuksesta päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- hyväksytään Kivistön Parkki Oy:n kanssa laadittavan maanvuokrasopimuksen ehdot,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- ennen Kivistön Parkki Oy:n maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista on allekirjoitettava Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan ja hotellin maanvuokrasopimukset,
- Kivistön Parkki Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
- maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 26

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- hyväksytään Kivistön Parkki Oy:n kanssa laadittavan maanvuokrasopimuksen ehdot,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- ennen Kivistön Parkki Oy:n maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista on allekirjoitettava Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan ja hotellin maanvuokrasopimukset,



- d) Kivistön Parkki Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
- e) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana apulaiskaupunginjohtaja muutti esitystään liitteen ”maanvuokraussopimus 14.12.2022” osalta seuraavasti:

Sivu 2, kohta 2.2, ensimmäinen lause:

”Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan ~~4~~ 3.2 mukaista rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty.”

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liitteet:

- Maanvuokrasopimusluonnos 14.12.2022
- Kivistön Parkki Oy - maanvuokrasopimus_KH14.11.2022
- Liite 1 Kartta vuokra-alueesta
- Liite 2 Pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmat 14.10.2022
- Liite 3 Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin sisäänajo.
- Liite 4 Kivistön palvelukeskittymän sadevesiviemärilinja

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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