



Kivistön Colosseum / Maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy

VD/10924/10.00.02.00/2021
TeA/AK/GK/EJ

Kivistön Colosseumin rakentamattoman neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 on laadittu useita maanvuokrasopimuksia SSA Rakennus Oy:n kanssa. Tämä maanvuokrasopimus koskee maanpäällistä pysäköintialuetta, joka on mahdollista kattaa ja rakentaa.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksen mukaan SSA Rakennus Oy oli esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022. Kiinteistöjohtajan tehtävänä oli hyväksyä SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt tulleen esittelyksi kaupungille 30.6.2022 mennessä. SSA Rakennus Oy on jättänyt kaupungille 22.6.2022 esityksensä investori- ja rahoitussuunnitelmaksi hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Kiinteistöjohtaja Antti Kari on hyväksynyt 23.6.2022 SSA Rakennus Oy:n esittämän sijoitus- ja rahoitusjärjestelyn.

Maanvuokrasopimus

Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet maanpäällisen pysäköintialueen vuokraamisesta niin, että asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tontista 7 rajataan noin 5400 m²:n määräala liikekeskuksen maanpäällistä pysäköintialuetta varten. Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-409-3-131-M501 (noin 2924 m²) ja 92-409-3-136-M503 (noin 2486 m²).

Maanpäällisen pysäköintialueen päälle saa rakentaa heti tai myöhemmin tulevaisuudessa betonikannen, jolloin betonikannen päällä on oltava pohjoispuoliselle naapurivuokra-alueelle rakentuvaan liikerakennukseen tukeutuvaa yhteisöllisyyttä edistäviä ja asukkaita palvelevia ulkoilma-aktiviteetteja sekä liikerakennuksen toimintaan liittyviä myyntipisteitä.

Vuokra-aika on 50 vuotta. Maanvuokrasopimus tehdään SSA Rakennus Oy:n perustaman kiinteistöyhtiön nimiin. Vuokra on 8 €/ m² vuodessa. Mikäli Vuokra-alueen päälle ei ole rakennettu käyttötarkoitukseen sopivaa betonikantta kahdeksan vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen alkamisesta, niin vuokraa korotetaan 50 %:lla. Mikäli Vuokra-alueelle rakennetaan liike- tai muu rakennus tai mikäli Vuokra-alueelle tulee voimaan asemakaavan muutos, vuokra määräytyy Vuokra-alueelle hyväksytyn asemakaavan muutoksen tai myönnetyn rakennusluvan rakennusoikeuden arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta samoin perustein kuin liikerakennusoikeus: ensimmäinen kerros 500 €/k- m², toinen kerros 250 €/k- m² ja kolmas kerros 125 €/k- m². Vuokra ja em. hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja 20 vuoden välein vuokra tarkistetaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioinnin pohjalta.

Vuokralaisella ei ole betonikannen tai liikerakennuksen rakennusvelvoitetta. Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Vuokra-alue, kun Vuokralainen on rakentanut Vuokra-alueelle liikerakennuksen ja kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun liikekeskuksen rakentamiseen.



Vuokralaisella on velvollisuus osoittaa ne autopaikat ja polkupyöräpaikat, jotka eivät mahdu asemakaavan mukaiselle korttelin 23196 ohjeelliselle tontille 6. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus. Tontin 6 kellarikerrokseen on tulossa asuin- ja liikerakennuksen väestönsuoja-, huolto-, lastaus-, varasto- ja teknisiä tiloja, jolloin koko rakennuksen pohjanpinta-ala ei ole käytettävissä pysäköintiin, osa kylläkin osoitettu pysäköintiin. Toisaalta mikäli nämä huoltotilat olisivat kerrosta ylempänä Topaasiaukion laidalla, niin silloin aukion laidalle ei olisi elävää kaupunkiympäristöä, joita liikkeitä ja palvelut sinne tuovat.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiä ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja.

Vuokrasopimus on tarkoitus allekirjoittaa samassa yhteydessä kuin muut SSA Rakennus Oy:n kanssa tehtävät maanvuokrasopimukset asunto- ja liikerakentamisesta.

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti kuin määräosan oston kauppakirja Erikas 2 -nimisestä tilasta 92-409-6-9 Barker-Littoinen Oy:n kanssa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan 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 ja enintään 2 000 000 euroa. Koska maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus kuitenkin liittyy kiinteästi asunto- ja liikerakennuksen maanvuokrasopimukseen, niin on hallinnollisesti perusteltua, että kaupunginhallitus päättää myös tästä maanvuokrasopimuksesta.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 11

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki hyväksyy maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimuksen ehdot,
- kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 28

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- kaupunki hyväksyy maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimuksen ehdot,
- kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 16.11.2022

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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