



Kivistön Colosseum / Väliaikaisten ajoyhteysien 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 asunto- ja liikerakennusten tarvitsemista maanpäällisistä ajoyhteysistä korttelin 23196 alueella. Kyse ei siis ole katualueista, vaan korttelin toimijoiden vastuulla olevien ajoyhteysien järjestämisestä korttelin sisällä, koska tarvittavat ajoyhteydet puuttuva korttelin keskeneräisyyden takia. Tarkoituksena on, että tämän kulkuyhteyden kautta hoidetaan myös Lehto Tilat Oy:n rakenteilla olevan Kivistön palvelukeskittymän kulkuyhteys sen jälkeen, kun Kivistön Parkki Oy:n pysäköintilaitos lähtee rakenteille Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenaa varten. Kivistön Parkki Oy:n pysäköintilaitos katkaisee alun perin palvelukeskittymään suunnitellun ajoyhteyden.

Tarkoituksena on, että kaupunkikeskuksen keskeiset palvelut ovat saavutettavissa sekä Vantaankoskentieä Keimolantien puolelta ja että korttelin sisäinen ajoyhteys muodostaa selkeän orientoitavan kokoojakadun, johon on mahdollista liittää kaupunkikeskuksen pysäköintilaitokset. Vantaankoskentiellä liittyminen on järjestettävissä rakennetun kiertoliittymän kautta, jota käyttäisivät myös Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areena ja hotelli sekä Lehto Tilat Oy:n Kivistön palvelukeskittymä. Keimolantien puolelta ajoyhteys on järjestettävissä Sitriinikujan kautta.

Alkuvaiheessa on varauduttava myös kevyen liikenteen järjestämiseen ajoratojen rinnalle, mutta kaupunkikeskuksen rakentamisen laajetessa ajoyhteydet jäävät kansien alle ja kevyt liikenne nostetaan kansien päälle. Kuitenkin liikenteen orientoitavuutta on kuitenkin mietittävä jo tässä vaiheessa, vaikka ne kulkevat maan pinnalla, koska maanpäällisten ajoyhteysien ei ole suunniteltu jäävän kaupunkikeskuksen lopulliseksi ratkaisuksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan kyse on kuitenkin ison korttelin sisäisistä ajoyhteysistä, ei kaupungin katuverkosta.

Väliaikaisia ajoyhteyksiä varten tarvittavan alueen koko noin 4700 m². Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-413-7-2-M602 (noin 3046 m²), 92-409-3-136-M503 (noin 894 m²) ja 92-409-3-131-M501 (noin 58 m²).



Vuokra-aika on kahdeksan ja puoli vuotta niin, että se päättyy 29.6.2031. Määräaikaisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen. 29.6.2031 päättyy myös Lehto Tilat Oy:n kanssa tehty maanvuokrasopimus väliaikaisesta pysäköintialueesta, jolloin tuolloin on hyvä hetki katsoa kertaalleen korttelin maankäyttöä ja sisäisen liikenteen järjestämistä.

Maanvuokrasopimus tehdään SSA Rakennus Oy:n tai yhtiön perustaman kiinteistöyhtiön nimiin. Vuokra on 4 €/m² vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokralainen saa rakentaa Vuokra-alueelle kulkuyhteyksien opastuksessa tarvittavat rakennelmat, laitteet ja laitokset maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti.

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

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkilalautakunta tehtäväalueellaan 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 väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimus kuitenkin liittyy kiinteästi asunto- ja liikerakennuksen maanvuokrasopimukseen, niin on hallinnollisesti perusteltua, että kaupunginhallitus päättää myös tästä maanvuokrasopimuksesta.

Kaupunkilalautakunta 16.11.2022 § 12

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki hyväksyy väliaikaisten ajoyhteyksien 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 § 29

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- kaupunki hyväksyy väliaikaisten ajoyhteyksien 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)