



**Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 / Asuinrakennuksen
maanvuokrasopimusehtojen muuttaminen ja kiinteistökaupan esisopimus / SSA
Rakennus Oy**

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK/EJ

Kivistön Colosseumin viimeisen neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 ohjeellisella tontilla 6 on laadittu maanvuokrasopimusmalli SSA Rakennus Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että ohjeellinen tontti 6 jaetaan kolmiulotteisella tonttijaolla useammaksi asunto- ja liikerakennustontiksi. Hybridirakennuksen asutokerrokset 4–11 jakautuvat kolmeksi tontiksi. Kunkin näin muodostettavan tontin osalta on ollut tarkoitus tehdä omat maanvuokrasopimukset, mutta ARA-säädösten takia yksi tontti esitetään kuitenkin myytäväksi.

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 esitellyksi kaupungille 30.6.2022 mennessä.

Investori- ja rahoitussuunnitelma

SSA Rakennus Oy on jättänyt kaupungille 22.6.2022 esityksensä investori- ja rahoitussuunnitelmaksi hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Suunnitelman mukaan se jakaantuu kahteen osaan: liiketilat ja asunnot. Liiketilojen investoriksi on tulossa Kesko Oyj, jonka kanssa SSA Rakennus Oy on allekirjoittanut 14.6.2022 sopimuksen hankkeen kehitysvaiheesta. Sen aikana tehdään tarvittava jatkosuunnittelu, hankkeen taloudellisten reunaehtojen varmistaminen ja investointisopimukset.

Asunto-osa toteutetaan yhteistyössä Titanium Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen kanssa. SSA Rakennus Oy ja Titanium Rahastoyhtiö Oy ovat allekirjoittaneet 17.6.2022 aiesopimuksen asunto-osan vastaavista kehitysvaiheista. Kaupungin kanssa 14.6.2022 käydyn markkinavuoropuhelussa saadun palautteen perusteella asuntojen hallintamuotojakauma on seuraava:

- kolme kerrosta omistusasuntoja ja kaksi kerrosta asumisoikeusasuntoja ja neljä kerrosta muita asuntoja; tai
- neljä kerrosta omistusasuntoja ja viisi kerrosta muita asuntoja.

Muihin kerroksiin toimijat voivat kehittää esimerkiksi hoivapalveluita tai senioreille suunnattuja vuokra-asuntoja. Huoneistohotellin on sijoitettavissa kolmanteen kerrokseen, mutta se katsotaan liikerakennusoikeudeksi. Vaihtoehtojen toteutuminen on riippuvainen ARA:n hyväksymistä lainaehdoista. Omistusasunnot tarjotaan kuluttajien ostettavaksi vähintään kahdeksi vuodeksi.

Kiinteistöjohtaja Antti Kari on hyväksynyt 23.6.2022 SSA Rakennus Oy:n esittämän sijoitus- ja rahoitusjärjestelyn siten, että Kesko Oyj toimii liikerakennuksen sijoittajana ja Titanium Rahastoyhtiö Oy asuntorakennuksen sijoittajana. Edellytyksenä suunnitteluvarauksen jatkumiselle 31.12.2022 asti on, että nämä yhtiöt toimivat hankkeessa yhdessä sijoittajina.

Maanvuokrasopimus



Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet asuinrakennuksen toteuttamisesta niin, että kustakin hallinta- ja rahoitusmuodosta muodostetaan oma tonttinsa ja kunkin tontin kanssa tehdään oma maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimuksella vuokrataan kolmiulotteisella tonttijaolla asemakaavan (no 230800) mukaisen korttelin 23196 ohjeellista tonttia 6, jonka pinta-ala on noin 2200 m², Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (noin 1931 m²) ja 92-409-3-136-M503 (noin 263 m²). Tämä tarkoittaa korttelissa 23196 asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan kolmiulotteinen tonttijako ja sen pohjalta tonttien lohkominen, mikä on uutta Vantaalla. Peruskiinteistönä on maantasossa oleva liikerakennuksen tontti.

Liitteenä on maanvuokrasopimus, jossa nämä kolme asuntotonttia on samassa sopimuksessa eroteltuina kirjaimin D, E ja F silloin, kun ko. kohta koskee vain tuota tonttia. Muuten maanvuokrasopimuksen ehdot ovat yhtäläiset.

Vuokra-aika on 50 vuotta. Maanvuokrasopimukset tehdään SSA Rakennus Oy:n perustamien kiinteistöyhtiöiden nimiin. Vuokra-alueet vuokrataan sille toteutettavaa asuinrakennusta varten.

Tontti D käsittää kerroksen 4–6. Tontin rakennusoikeus on noin 2600 k-m², ja se vuokrataan hoiva-asumista varten.

Tontti E käsittää kerrokset 7–8. Tontin rakennusoikeus on noin 2300 k-m², ja se vuokrataan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten.

Tontti F käsittää kerrokset 9–11. Tontin rakennusoikeus on noin 3200 k-m², ja se vuokrataan vapaarahoitteista omistusasumista varten.

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

- hoiva-asumista varten 580 €/k-m²,
- ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten 457,70 €/k-m² ja
- vapaarahoitteista omistusasumista varten 580 €/k-m².

ARA-kohteeseen tehdään tarvittaessa hinnantarkistus, kun on tiedossa ARA:n hyväksymä tontin enimmäishinta.

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden ajan 3 %, ja tämän jälkeen vapaarahoitteisissa kohteissa 4,5 % ja ARA:n kohteessa 4 % Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja 20 vuoden välein vuokra tarkistetaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioinnin pohjalta.

Ensimmäisen vuoden vuokra perustuu nyt tehtyihin luonnossuunnitelmiin. Niiden mukaan tontin D vuotuinen vuokra on noin 45 200 euroa, tontin E noin 31 600 euroa ja tontin F noin 55 700 euroa. 1.1.2014 jälkeen vuokran määrittäminen perustuu rakennuslupapiirustuksiin. Liikerakennuksen tonttien rakennusoikeuden arvo on noin 4,4 milj. euroa.

Maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite. Rakennuslupahakemus on jätettävä 30.9.2023 mennessä. Asuinkerrostalon koko on oltava vähintään 7000 k-m². Erillisessä toteutussopimuksessa on määriteltävä rakentamisen aikataulu ja rakentamisen aikaiset ehdot. Kaupallinen avaus on tarkoitus toteuttaa 2.6.2025 mennessä. Mikäli SSA Rakennus Oy ei täytä rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden



kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty.

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

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

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. Koska kyseessä olevat asuntorakennuksen maanvuokrasopimukset kuitenkin liittyvät kiinteästi liikerakennuksen maanvuokrasopimukseen, niin on hallinnollisesti perusteltua, että kaupunginhallitus päättää myös näistä maanvuokrasopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 10

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki hyväksyy asuinrakennuksen tonttien D, E ja F maanvuokrasopimusten ehdot,
- b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja vs. muutti esitystään seuraavalla tavalla:

Maanvuokrasopimuksen luvun "Vuokrauksen kohde" toinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokrattava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaisille D, E ja F vuokrattavat kerrokset 4–11 asuintiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontit D, E ja F varataan asemakaavan mukaisesti asumiselle. Rakennusluvan jälkeen tontit ovat lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C."

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 27

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että



- a) kaupunki hyväksyy asuinrakennuksen tonttien D, E ja F maanvuokrasopimusten ehdot,
- b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asuinrakennuksen tonttien maanvuokrasopimuksia ei ole vielä allekirjoitettu. SSA Rakennus Oy on kirjeellään 24.4.2023 pyytänyt muuttamaan maanvuokrasopimusehtoja, jotka koskevat tonttia E. Tontille E on tarkoitus rakentaa ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista. SSA Rakennus Oy haluaa ostaa tuon tontin heti ARA-säädösten takia, koska ARA-hakemuksessa on ilmoitettava, onko kyseessä oma tontti vai vuokratontti. Tontin hallintamuotoa ei voi myöhemmin muuttaa ARA-säädösten takia. SSA Rakennus Oy:n tavoitteena on kuitenkin ostaa kaikki asuinkerrostalotontit sen jälkeen, kun asuinrakennus on valmistunut. Muiden tonttien osalta tämä on mahdollista, mutta ARA-tontti jäisi silloin pysyvästi kaupungin vuokratontiksi.

Asemakaavan mukaisen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6 on tarkoitus jakaa kolmiulotteisella tonttijaolla viiteen tonttiin. Tontti 6 jakautuisi kolmeen asuinkerrostalotonttiin sekä kahteen liikerakennuksen tonttiin. Liikerakennusten tonteista toinen on maanpinnalla sijaitseva ns. perustontti. Tonttijaon kolmiulotteisuus luo tontteja, jotka ovat ikään kuin ilmassa ja joiden hallinta tulevaisuudessa mm. rakennuksen purkutilanteessa voi tuottaa ongelmia tonttien omistajille. Myös kolmiulotteisesti jaetun rakennuksen ylläpidosta tarvittavine rakennusrasitteineen ei ole olemassa juurikaan kokemuksia.

Kaupungin kannalta on selkeämpää, että asemakaavan mukaisen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6 on kokonaan joko kaupungin vuokratontti tai ulkopuolisten toimijoiden omistama tontti. Kaupungin ei tule olla mukana ainakaan tässä kolmiulotteisessa kiinteistöjärjestelyssä, johon ei liity mitään kaupungin omia toimintoja. Kaupungin ei ole syytä ottaa tässä tapauksessa riskiä itselleen.

ARA-säädösten takia maanvuokrasopimuksen ehtoja tulisi muuttaa siten, että tontti E poistetaan maanvuokrasopimuksesta, mikäli tontille rakennetaan ARA-rahoitteista asumisoikeusasuntoja. Tällöin tontti E myydään suoraan SSA Rakennus Oy:lle tai sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle. SSA Rakennus Oy siis ostaa tontin E heti, mutta muut asuintontit D ja F on ostettavissa sen jälkeen, kun asuinkerrostalo on valmistunut, ja sillä ehdolla, että kumpikin tontti ostetaan samanaikaisesti. Tällöin kaupungille ei jää mitään asuinkerrostalotonttia kolmiulotteisesti jaettavasta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6.

Tontille E on tarkoitus toteuttaa ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista. Tontti myydään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan, Nykyisillä ARA-hinnoilla kauppahinta olisi 1052710 euroa (457,70 euroa/k-m²). Kauppahinta perustuu hankkeesta tehtyyn viitesuunnitelmaan, jossa tontille E on osoitettu noin 2300 k-m² rakennusoikeutta. Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän 2300 k-m², Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 457,70 euroa/k-m². Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

Mikäli SSA Rakennus Oy ei toteuta tontille E ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, niin tontille E on mahdollista toteuttaa myös yksi kerros vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja toinen kerros



muuta asumista. Tällöin tontin E hinta on 580 euroa/k-m². Tontin E hintaan tehdään vastaava hinnantarkistus. Tällöin tontista E tehdään ensin maanvuokrasopimus. Tontti on mahdollista ostaa sen jälkeen, kun asuinkerrostalo on valmistunut samanaikaisesti tonttien D:n ja F:n kanssa.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 17

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki muuttaa asuinrakennuksen maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta siten, että tonttia E koskevat maanvuokrasopimusehdot poistetaan, mikäli tontti E saa ARA-rahoitus päätöksen asumisoikeusasuntojen rakentamiseksi,
- b) mikäli tontille E toteutetaan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, niin kaupunki myy tontin E luovutushetkellä ARA:n hyväksymään enimmäishintaan (tällä hetkellä 1 052 710 euroa) SSA Rakennus Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun,
- c) kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahinta, mikäli tontin kokonaisrakennusoikeus ylittää 2300 k-m², jolloin ylityksen hinnoittelu perustuu ARA:n hyväksymään enimmäishintaan,
- d) mikäli tontille E toteutetaan yksi kerros vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros muuta asumista, niin tontista E tehdään maanvuokrasopimus ja maanvuokra perustuu rakennusoikeuden arvoon 580 euroa/k-m²,
- e) tontin E maanvuokra perustuu rakennusluvan mukaiseen kokonaisrakennusoikeuteen, kuitenkin vähintään asuinkerrostalon luonnossuunnitelman 7.10.2022 mukaiseen rakennusoikeuteen 2300 k-m²,
- f) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan sekä tekemään niihin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- g) kaupunki antaa tontille E maksuaikaa kolme kuukautta kauppakirjan allekirjoittamisesta kuitenkin korkeintaan 31.3.2024 asti kauppahinnan suuruista omavelkaista takausta vastaan, ja
- h) maanvuokrasopimusten ja toteutussopimuksen allekirjoittamiselle annetaan jatkoaikaa siten, että tämä päätös raukeaa, mikäli kiinteistökauppaa tai maanvuokrasopimusta tontista E, maanvuokrasopimusta tonteista D ja F sekä toteutussopimusta tonteista D, E ja F ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki muuttaa asuinrakennuksen maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta siten, että tonttia E koskevat maanvuokrasopimusehdot poistetaan, mikäli tontti E saa ARA-rahoitus päätöksen asumisoikeusasuntojen rakentamiseksi,
- b) mikäli tontille E toteutetaan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, niin kaupunki myy tontin E luovutushetkellä ARA:n hyväksymään enimmäishintaan (tällä hetkellä 1 052 710 euroa) SSA Rakennus Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun,



- c) kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahinta, mikäli tontin kokonaisrakennusoikeus ylittää 2300 k-m², jolloin ylityksen hinnoittelu perustuu ARA:n hyväksymään enimmäishintaan,
- d) mikäli tontille E toteutetaan yksi kerros vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros muuta asumista, niin tontista E tehdään maanvuokrasopimus ja maanvuokra perustuu rakennusoikeuden arvoon 580 euroa/k-m²,
- e) tontin E maanvuokra perustuu rakennusluvan mukaiseen kokonaisrakennusoikeuteen, kuitenkin vähintään asuinkerrostalon luonnossuunnitelman 7.10.2022 mukaiseen rakennusoikeuteen 2300 k-m²,
- f) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan sekä tekemään niihin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- g) kaupunki antaa tontille E maksuaikaa kolme kuukautta kauppakirjan allekirjoittamisesta kuitenkin korkeintaan 31.3.2024 asti kauppahinnan suuruista omavelkaista takausta vastaan, ja
- h) maanvuokrasopimusten ja toteutussopimuksen allekirjoittamiselle annetaan jatkoaikaa siten, että tämä päätös raukeaa, mikäli kiinteistökauppaa tai maanvuokrasopimusta tontista E, maanvuokrasopimusta tonteista D ja F sekä toteutussopimusta tonteista D, E ja F ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 7.6.2023
- Kiinteistökaupan esisopimus

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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