



Kivistön Colosseumin korttelin 23196 Tontti 3302 / Asuinrakennuksen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy / AK

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK/EJ

Kivistön Colosseumin viimeisen neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 tontti 3002 on tarkoitus vuokrata SSA Rakennus Oy:lle ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten.

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 toteutua 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 maanvuokrasopimuksiin, 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-rahoituspäätöksen 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-rahoituspäätöksen 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.

SSA Rakennus Oy on sopinut Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:n kanssa Colosseumin asuinrakennuksen 7.–8. kerroksessa sijaitsevan tontin E myynnistä. Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy toivoo, että kauppakirja tehtäisiin suoraan joko sen kanssa tai sen perustaman yhtiön lukuun. Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy on hakenut, mutta ei ole vielä saanut ARA:n osapäätöstä rahoituksesta. Kaupunginhallituksen hyväksymän määräajan 31.12.2023 lähestyessä Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy on pyytänyt kauppakirjan allekirjoittamiselle puoli vuotta jatkoaikaa eli 30.6.2024 asti.

Asuinrakennukselle on myönnetty rakennuslupa 28.6.2023. Tontin E rakennusoikeus on 2664,5 k-m². Tonttien D ja F maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu 12.9.2023 samassa yhteydessä kuin Colosseumin liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimukset.

Kauppakirjaa on tarkistettu kolmiulotteisen tonttijaon tuoman rakentamisvelvoitteiden osalta niin, että rakentamisvelvoite alkaa, kun alempi kerros on rakennettu. Tämä tarkennus liittyy sopimussakon perimisen ajankohtaan, koska Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy ei voi vaikuttaa Colosseumin alempien kerrosten rakentamisaikatauluun.

Tontin hintaa myös tarkistetaan, koska ARA-tontin hinta on noussut, aiempi hinta oli 447,70 €/k-m², uusi hinta on 466,90 €/k-m². Uusi tontin hinta on tällöin 1 244 055 euroa.

Hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta 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.

Kaupunkitilalautakunta 22.11.2023 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että



- a) kaupunki myy tontin E Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:lle tai Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun luovutushetkellä ARA:n hyväksymään enimmäishintaan (tällä hetkellä 1 244 055 euroa),
- b) kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahinta, mikäli tontin kokonaisrakennusoikeus ylittää 2664,5 k-m², jolloin ylityksen hinnoittelu perustuu ARA:n hyväksymään enimmäishintaan
- c) tarkennetaan rakennusvelvoitetta siten, että se alkaa siitä, kun alempi kerros on valmistunut siihen valmiuteen, että asuin- ja liikekerrostalon rakentamista on mahdollista jatkaa ylöspäin,
- d) kauppakirjan allekirjoittamiselle annetaan jatkoaikaa siten, että tämä päätös raukeaa, mikäli kiinteistökauppaa tontista E ei ole allekirjoitettu 30.6.2024 mennessä.
- e) kaupunki antaa tontille E maksuaikaa kolme kuukautta kauppakirjan allekirjoittamisesta kuitenkin korkeintaan 30.9.2024 asti kauppahinnan suuruista omavelkaista takausta vastaan,
- f) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan kauppakirjan sekä tekemään niihin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- g) mikäli tontille E ei toteuteta ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, vaan yksi kerros vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros muuta asumista, niin tontista E tehdään maanvuokrasopimus SSA Rakennus Oy:n kanssa ja maanvuokra perustuu rakennusoikeuden arvoon 580 euroa/k-m².

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Yrjö ja Hanna Oy ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet korttelin 23196 tontin 3002 toteuttamisesta. Yrjö ja Hanna Oy ei ole valmis ostamaan eikä vuokraamaan tonttia ennen kuin tontti on rakennettu. Jotta asuinrakennus saadaan rakennettua SSA Rakennus Oy on valmis vuokraamaan tontin ja luovuttamaan vuokratontin Yrjö ja Hanna Oy:lle sen jälkeen, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt asuinrakennuksen lopputarkastuksessaan. Tämä on edellyttänyt SSA Rakennus Oy:ltä rakennusaikaisen väliaikaisrahoituksen järjestämistä.

Tontti säilyy rakennuksen valmistuttuakin vuokrattuna, mutta jos tontti halutaan ostaa, niin kaikkien kolmiulotteisten tonttien vuokralaisten pitää ostaa tonttinsa samanaikaisesti. Tonttien yhtäaikaisesta ostamisesta vuokralaiset ja SSA Rakennus Oy ovat tehneet keskinäisen sopimuksen. Tontille on tarkoitus rakentaa ARA-rahoitteista asumisoikeusasuntoja. Vuokran määrityksen perusteena on tällöin ARA-hinta + 15 % asemalisä eli 466,90 euroa/k-m².

Mikäli tontille ei toteuteta ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, vaan yksi kerros vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros muuta asumista, niin tontista E tehdään maanvuokrasopimus SSA Rakennus Oy:n kanssa ja maanvuokra perustuu rakennusoikeuden arvoon 580 euroa/k-m².



Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien 31.12.2026 saakka 3 %, ja tämän jälkeen ARA-rahoitteiselle kohteelle 4,0 % vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Muussa tapauksessa vuotuinen vuokra on 31.12.2026 jälkeen 4,5 % vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta

Colosseumin liike- ja asuinrakennushankkeelle on laadittu tonttijako, jossa tämän hankkeen tontille 3002 on määriteltä rakennusoikeudeksi 2665 k-m². Aiemmin tonttijakoluonnoksessa rakennusoikeus oli 2664,5 k-m². Tonttijaon mukainen rakennusoikeus on tontin vuokran peruste. Se on myös tontin myynnin hinnoittelun peruste, tässä tapauksessa ARA-hintaisen tontin myyntihinta olisi 1 244 288,50 euroa. Myönnetyn rakennusluvan mukaan tontilla on käytetty rakennusoikeutta 2646 k-m².

Hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta 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.

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki hyväksyy korttelin 23196 tontin 3002 asuinrakennuksen maanvuokrasopimuksen ehdot,
- b) kaupunki vuokraa korttelista 23196 tontin 3002 SSA Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun luovutushetkellä ARA:n hyväksymään enimmäishintaan (466,90 euroa/k-m²),
- c) kaupungilla on oikeus periä lisämaanvuokraa, mikäli tontin kokonaisrakennusoikeus ylittää 2665 k-m², jolloin ylityksen hinnoittelu perustuu ARA:n hyväksymään enimmäishintaan 466,90 euroa/k-m²,
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan kauppakirjan sekä tekemään niihin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- e) mikäli tontille ei toteuteta ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, vaan yksi kerros vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros muuta asumista, niin tontista tehdään maanvuokrasopimus SSA Rakennus Oy:n kanssa ja maanvuokra perustuu rakennusoikeuden arvoon 580 euroa/k-m², ja
- f) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.10.2024 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Tonttijako
- Maanvuokrasopimus 29.4.2024

Täytäntöönpano:

Kiinteistöt ja tilat



Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)