



Kivistön Colosseum / Väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimus / Kesko Oyj

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK/MT

Kivistön Colosseumin rakenteilla olevan neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 on allekirjoitettu maanvuokrasopimus väliaikaisista ajoyhteyksistä Kesko Oyj:n kanssa. Koko hanketta koskevan tonttijaon tultua voimaan on tarkoituksenmukaista tarkistaa ajoyhteyksien rajat vastaamaan niin tonttijakoa kuin tarkoituksenmukaista alueiden käyttöä, jotta eri vuokra-alueiden väliin ei jäisi hoitamattomia kapeita maa-alueita. Vuokra-alueen pinta-alaa lukuun ottamatta sopimusehtoja ei muuteta.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 28.11.2022 § 12 Kivistön Colosseumin väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimuksen, joka koski noin 4700 m²:n kokoista määräalaa asemakaavan mukaisella ohjeellisella tontilla 7. Kyse ei siis ole katualueista, vaan korttelin toimijoiden vastuulla olevasta korttelin sisäisestä ajoyhteydestä, koska tarvittavat ajoyhteydet puuttuva korttelin keskeneräisyyden takia. Ajoyhteydet mahdollista kulun rakenteilla Colosseumin neljännekseen niin Vantaankoskentien kautta kuin myös Keimolantien ja edelleen Sitriinikujan kautta.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 12.9.2023. Vuokra-alue on muodostunut

- noin 766 m²:n suuruisesta määräalasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-136-M503,
- noin 58 m²:n suuruisesta määräalasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501,
- noin 3046 m²:n suuruisesta määräalasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 8, kiinteistötunnus 92-413-7-2-M602, ja
- noin 836 m²:n suuruisesta määräalasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 8, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501.

Kivistön kauppakeskus Kiveksellä on rasiteoikeus ajoyhteyteen Vantaankoskentien kiertoliittymän kautta. Ajoyhteys palvelee tällä hetkellä Kauppakeskus Kiviksen asiakasliikennettä. Huoltoliikennettä varten Kivikselle on erillinen tonttiliittymä pohjoisempaan Vantaankoskentiellä, mutta rasiteoikeus koskee myös huoltoliikennettä.

Ajoyhteyksiä on tarkistettu niin, että vuokra-alue alkaa suoraan Vantaankoskentien kiertoliittymästä ja kapeat suikaleet Kivistön Parkki Oy:n suunnitteluvarauksen ja ajoyhteyden välillä on liitetty vuokra-alueeseen. Kauppakeskus Kiviksen ajoyhteydet on turvattu rasitesopimuksella. Kauppakeskus Kiviksen väliaikaisen maantasopysäköintialueen ja Keskon ajoyhteyden välinen joutomaa on liitetty myös sopimukseen, jotta ajoyhteyden varrelle ei jäisi epämääräisiä ei kenenkään vastuulle kuuluvia maa-alueita. Vuokra-alueen pinta-ala on tämän vuoksi laajentunut yli 1600 m²:llä. Vuokra-alueen pinta-ala on nyt noin 6334 m².

Liike- ja asuinrakennuskokonaisuutta koskeva tonttijako (no 11057) on hyväksytty 6.11.2023. Vuokra-alue sijaitsee kokonaisuudessaan tonttijaon mukaisella tontilla 17. Ennen kuin tontti 17 on lohkottu, niin vuokra-alue muodostuu:

- noin 766 m²:n suuruisesta määräalasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-136-M503,



- noin 4649 m²:n suuruisesta määräalasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 8, kiinteistötunnus 92-413-7-2-M602, ja
- noin 919 m²:n suuruisesta määräalasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 8, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501.

Maanvuokrasopimuksen ehdot ovat muilta osin nykyisellään. 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 kauppakeskus Kiviksen väliaikaisesta pysäköintialueesta, jolloin tuolloin on hyvä hetki katsoa kertaalleen korttelin maankäyttöä ja sisäisen liikenteen järjestämistä.

Maanvuokrasopimus tehdään Kesko Oyj:n kanssa. Vuokra on 4 €/m² vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra-alueen pinta-alan lisääntyessä kokonaisvuokra on 25336 euroa vuodessa.

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

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 23 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta 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 voimassa oleva väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimus liittyi kiinteästi asunto- ja liikerakennuksen maanvuokrasopimukseen ja koska nyt samalla tarkistetaan liikerakennuksen maanvuokrasopimuksia, niin on hallinnollisesti perusteltua, että kaupunginhallitus päättää myös tästä maanvuokrasopimuksesta.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) vuokrataan Kivistön kaupunkikeskuksesta väliaikaisia ajoyhteyksiä varten noin 6334 m²:ä maata korttelista 23196,
- b) hyväksytään väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimuksen ehdot,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen samanaikaisesti purkamaan Kesko Oyj:n kanssa nykyisen maanvuokrasopimuksen, joka koskee väliaikaisia ajoyhteyksiä, ja
- e) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 28.2.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 5.11.2024 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Kivistön kaupunkikeskuksesta väliaikaisia ajoyhteyksiä varten noin 6334 m²:ä maata korttelista 23196,
- b) hyväksyä väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimuksen ehdot,
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- d) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen samanaikaisesti purkamaan Kesko Oyj:n kanssa nykyisen maanvuokrasopimuksen, joka koskee väliaikaisia ajoyhteyksiä, ja että tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 28.2.2025 mennessä.
- e)

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Uusi maanvuokrasopimus

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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