



Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 13 / Liikerakennuksen maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / SEB Leasing Oy / TeA

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK/MT

Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontin 13 maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole ehditty allekirjoittamaan kaupunginhallituksen 5.11.2024 § 19 päättämään määräaikaan mennessä. Esitetään, että sopimusten allekirjoittamisen määräaika jatketaan 30.9.2025 saakka.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 28.11.2022 § 26 Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontin 6 ja osan tontista 7 koskevat liikerakennuksen maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset. Liikerakennusta koskeva sopimusalue oli jaettu tonteiksi A, B ja C, joista tontit A ja B koskivat asemakaavan mukaista ohjeellista tonttia 6 ja tontti C määräälaa asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tontista 7.

Liikerakennuksen tonteille A, B ja C on myönnetty rakennuslupa 28.3.2023 (lupatunnus LP-092-2022-01389) ja asuinrakennuksen tonteille D, E ja F rakennuslupa on myönnetty 27.6.2023 (lupatunnus LP-092-2023-00465).

Liikerakennustonttien A, B ja C maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitettiin 12.9.2023. Hankkeen kehittäjänä on ollut SSA Rakennus Oy, joka on hakenut niin liikerakennukselle kuin asemakaavan mukaisen ohjeellisen tontin 6 päälle tuleville asuntokerroksille lopulliset sijoittajat. SSA Rakennus Oy:n investori- ja rahoitussuunnitelmassa 20.6.2022 oli esitetty, että liikeilojen investoriksi olisi tulossa Kesko Oyj. Varsinaisen investointipäätöksen Kesko Oyj teki kaupunginhallituksen 28.11.2022 päätöksen jälkeen, jolloin liikerakennuksen tonttien A ja C maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset on voitu allekirjoittaa Kesko Oyj:n kanssa. Tontille B on rakenteilla huoneistohotelli. Sitä koskeva maanvuokrasopimus on tehty SSA Rakennus Oy:n perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden lukuun.

Liike- ja asuinrakennushybridikokonaisuuden rakennustyöt aloitettiin heti maanvuokrasopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten allekirjoituksen jälkeen syyskuussa 2023. Peruskivi muurattiin 15.2.2024.

Liike- ja asuinrakennuskokonaisuutta koskeva tonttijako (no 11057) on hyväksytty 6.11.2023. Tonttijaossa on yhdistetty maanvuokrasopimusten mukaiset vuokra-alueet A ja C tontiksi 13 (092-023-0196-0013). Tontti on lohkottu ja rekisteröity itsenäiseksi tontiksi 4.7.2024.

Korttelin 23196 tontilla 13 ei voi olla voimassa kahta eri maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta, jotka koskisivat tontin eri osia. Kesko Oyj:n kanssa on neuvoteltu ja sovittu vuokrasopimusalueiden A ja C maanvuokrasopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten yhdistämisestä yhdeksi maanvuokrasopimukseksi ja kiinteistökaupan esisopimukseksi. Yhdistäminen on enemmän luonteeltaan tekninen, varsinaisia sopimusehtoja ei ole ollut tarkoitus muuttaa. Euromäärät ja pinta-alat on laskettu yhteen. Tontin rakennusoikeuden arvo on 3 979 625 euroa. Sopimuksen alussa on muutettu tontin numerot vastaamaan tonttijakoa

Kesko Oyj on esittänyt rahoitusjärjestelyjen takia, että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus siirrettäisiin SEB Leasing Oy:lle (SEB on Skandinaviska Enskilda Banken Ab (publ)). Tontti



rakennuksineen siirtyisi takaisin Kesko Oyj:lle yhtiöiden keskinäisen vuokrasopimuskauden päätyttyä. Tällä tavoin Kesko Oyj:n ei tarvitse tässä vaiheessa sitoa pääomia tonttiin ja liikerakennukseen. Kesko Oyj ostaisi tontin yhtiöiden keskinäisen vuokrasopimuksen mukaan vuokrakauden jälkeen, kun maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus siirtyy Kesko Oyj:lle. Vastaavanlaista maanhallinnan menettelyä Kesko Oyj ja SEB Leasing Oy ovat käyttäneet muissakin hankkeissa. Kaupungille menettely sopii, koska tärkeintä on saada kiinteistöt teknisesti hankala hanke toteutetuksi ja maanvuokratulot turvattua. Sopimusehtoihin on lisätty Kesko Oyj:tä koskevat oikeudet ja velvoitteet esisopimuksen mukaisena tontin ostajana. Tämän takia Kesko Oyj on myös sopimuksen allekirjoittaja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 32 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- vuokrataan Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 13 SEB Leasing Oy:lle,
- hyväksytään Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 13 maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies samanaikaisesti purkamaan Kesko Oyj:n kanssa nykyiset maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset, jotka koskevat Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tonttia 13, ja
- tämä päätös raukeaa, mikäli uutta maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta sekä nykyisiä maanvuokrasopimusten purkamista ei ole allekirjoitettu 28.2.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.11.2024 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- vuokrata Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 13 SEB Leasing Oy:lle,
- hyväksyä Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 13 maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot,
- valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies samanaikaisesti purkamaan Kesko Oyj:n kanssa nykyiset maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset, jotka koskevat Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tonttia 13, ja



- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli uutta maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta sekä nykyisiä maanvuokrasopimusten purkamista ei ole allekirjoitettu 28.2.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä nykyisen maanvuokrasopimuksen purkamisen allekirjoittamista ei ole ehditty tekemään kaupunginhallituksen 5.11.2024 § 19 asettamassa määräajassa eli 28.2.2025 mennessä, koska sopimusten yksityiskohtien viimeistely ja muu valmistelu on vienyt molemmilta osapuolilta oman aikansa. Tämän takia sopimusten allekirjoittamiselle esitetään lisääaikaa 30.9.2025 saakka.

Kaupunginhallitus 28.4.2025 § 27

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 13 SEB Leasing Oy:lle,
b) hyväksyä Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 13 maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot,
c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
d) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen samanaikaisesti purkamaan Kesko Oyj:n kanssa nykyiset maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset, jotka koskevat Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tonttia 13, ja
e) että tämä päätös raukeaa, mikäli uutta maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta sekä nykyisiä maanvuokrasopimusten purkamista ei ole allekirjoitettu 30.9.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Uusi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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