



Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 14 / Maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / SEB Leasing Oy

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK/MT

Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontin 14 maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole ehditty allekirjoittamaan kaupunginhallituksen 5.11.2024 § 18 päättämään määräaikaan mennessä. Esitetään, että sopimusten allekirjoittamisen määräaika jatketaan 30.9.2025 saakka.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 28.11.2022 § 28 Kivistön Colosseumin maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimuksen, joka koski noin 5400 m²:n kokoista määräalaa asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tontista 7. Vuokra-alue on muodostunut osista määräaloja 92-409-3-131-M501 (noin 2924 m²) ja 92-409-3-136-M503 (noin 2486 m²).

Maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus 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 liiketilojen investoriksi olisi tulossa Kesko Oyj. Varsinaisen investointipäätöksen Kesko Oyj teki kaupunginhallituksen 28.11.2022 päätöksen jälkeen, jolloin maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus on voitu tehdä suoraan Kesko Oyj:n kanssa.

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 maanpäällisestä pysäköintialueesta muodostettiin tontti 14 (092-023-0196-0014). Tontin lohkominen on vireillä, joten toistaiseksi kyseessä on tonttijaon mukaisesta tontin numerosta. Tontin 14 keskellä on ollut noin 35 m²:n kokoinen määräala, jonka omistivat Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj. 12.9.2023 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen ei sisältynyt tuota noin 35 m²:n määräalaa, koska ajatus oli, että kauppiaat saavat sopia keskenään yhteisomistuksessa olevan maa-alueiden käytöstä.

Kaupunki on neuvottelut viime talven aikana määräalan ostamisesta, jotta tontin 14 omistaisi yksi omistaja ja jotta tontti olisi lohkottavissa. Kaupunki on ostanut tuon 35 m²:n määräalan 26.4.2024. Kaupan johdosta maanpäällisen pysäköintialueen koko on suurentunut, ja nyt se on pinta-alaltaan 5444 m². Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen uusimisessa on siis kyse vuokrattavan maa-alueen pinta-alan lisäyksestä.

Maanvuokrasopimuksen ehdot ovat muilta osin nykyisellään. Vuokrakausi päättyy edelleen 11.9.2073, ja vuokra on 8 €/m², kun vuokra-aluetta käytetään maanpäällisenä pysäköintikenttänä tai kun vuokra-alueelle rakennetaan betonikansi. Vuokraa korotetaan 50 %:lla, mikäli betonikantta ei ole rakennettu 8 vuoden kuluessa.

Vuokra-alueelle on rakennettavissa liike- tai muu rakennus, jolloin vuokraa tarkistetaan rakennusluvan pohjalta. Asemakortteleiden asemakaavan 233100 muutos on parhaillaan vireillä.



Kesko Oyj on esittänyt rahoitusjärjestelyjen takia, että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus siirrettäisiin SEB Leasing Oy:lle (SEB on Skandinaviska Enskilda Banken Ab (publ)). Tontti betonikansineen tai rakennuksineen siirtyisi takaisin Kesko Oyj:lle yhtiöiden keskinäisen vuokrasopimuksen päätyttyä. Tällä tavoin Kesko Oyj:n ei tarvitse tässä vaiheessa sitoa pääomia tonttiin, betonikanteen 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.

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 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- vuokrataan Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 14 SEB Leasing Oy:lle,
- hyväksytään Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 14 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 nykyisen maanvuokrasopimuksen, joka koskee Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tonttia 14, ja
- tämä päätös raukeaa, mikäli uutta maanvuokrasopimusta ja nykyistä maanvuokrasopimuksen purkamista ei ole allekirjoitettu 28.2.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.11.2024 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- vuokrata Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 14 SEB Leasing Oy:lle,
- hyväksyä Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 14 maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot,
- valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,



- d) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies samanaikaisesti purkamaan Kesko Oyj:n kanssa nykyisen maanvuokrasopimuksen, joka koskee Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tonttia 14, ja
- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli uutta maanvuokrasopimusta ja nykyistä maanvuokrasopimuksen 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 § 18 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 § 28**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) vuokrata Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 14 SEB Leasing Oy:lle,
- b) hyväksyä Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 14 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 nykyisen maanvuokrasopimuksen, joka koskee Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tonttia 14,
- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli uutta maanvuokrasopimusta ja nykyistä maanvuokrasopimuksen 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)