

## Lehtisaaren ostoskeskuksen korttelin (30204) vuokrauksen periaatteet

Yhteinen kirkkoneuvosto 11.08.2022 § 282

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Rintamäki Juha

### Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää

1. hyväksyä Lehtisaaren ostoskeskuksen korttelin 30204 asemakaavan mukaisten tonttien 91-30-204-2 ja 91-30-204-3 vuokrausperiaatteet
2. valtuuttaa Vantaan seurakuntayhtymä tekemään tarjouspyynnöt päätöskohdassa 1 mainittujen tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten kilpailuttamiseksi.
3. todeta, että Vantaan seurakuntayhtymä on tehnyt 8.6.2022 asiassa vastaavat päätökset.

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### Selostus

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät omistavat yhdessä Helsingin Lehtisaarella korttelin nro 30204. Kiinteistöllä sijaitsee vanhan asemakaavan mukaan rakennettu ostoskeskus, jolle seurakuntayhtymät ovat hakeneet purkulupaa maaliskuussa 2022. Korttelin uusi vahvistettu asemaakaava on tullut voimaan maaliskuussa 2009. Kyseiseen kortteliin on kaavoitettu kaksi uutta tonttia:

Tontti A (kiinteistötunnus 91-30-204-2):

- kaavamerkintä AK
- rakennusoikeus 5.000 k-m<sup>2</sup>
- lisäksi 500 k-m<sup>2</sup> katukerroksista tulee käyttää liike- ja myymälätiloihin

Tontti B (kiinteistötunnus 91-30-204-3):

- kaavamerkintä AR
- rakennusoikeus 1.480 k-m<sup>2</sup>

Voimassa olevan asemakaavan mukaan yllä olevilla seurakuntayhtymien omistamilla tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 6.980 k-m<sup>2</sup>. Vantaan seurakuntayhtymä omistusosuus tonteista on 64,11% ja Helsingin seurakuntayhtymän omistusosuus on 35,89%.

Seurakuntayhtymät ovat järjestämässä korttelista tontinvuokrauskilpailua. Tonttien rakennusoikeuden arvot on selvitetty GEM Valuation Oy:n ja FinCap Kiinteistövarainhoito Oy:n toimesta marras-joulukuussa 2021. Saatujen arviokirjojen mukaisesti rakennusoikeuden hinnat on arvioitu seuraavasti:

- AK kaavan mukainen ro: 1.500 eur/k-m<sup>2</sup>
- AR kaavan mukainen ro: 1.500-1.800 eur/k-m<sup>2</sup>
- Liikekaavan mukainen ro: 400-500 eur/k-m<sup>2</sup>

Yksikköhintoja vastaavat vuosivuokrat (=perusvuokra) seurakuntayhtymien edellyttämän 5 % tuottotavoitteen mukaisesti laskettuna ovat seuraavat:

- AK kaava 75,00 eur/k-m<sup>2</sup>
- AR kaava 75,00-90,00 eur/k-m<sup>2</sup>
- Liikekaava 20,00-25,00 eur/k-m<sup>2</sup>

Esitetään, että seurakuntayhtymät vuokraavat korttelin 30204 molemmat tontit pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla yhdelle toteuttajalle. Korttelin kilpailutuksen voittajan tulee vastata myös vanhan ostoskeskuksen purusta purkuluvan edellyttämällä tavalla. Päätös edellyttää, että myös Vantaan seurakuntayhtymä tekee vastaavan sisältöisen päätöksen vuokrausperiaatteiden hyväksymisestä.

Tonttien maanvuokrasopimusten pääperiaatteiksi esitetään seuraavaa:

Vuokra-aika: 50 vuotta ja sopimus päättyy sovitun vuokra-ajan päättyessä.

Vuokra: AK ja AR rakennusoikeus: 75,00 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeus 20,00 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Vuokran tarkistaminen: Perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951= 100) täysimääräisesti. Perusvuokran kuukaudeksi ja pisteluvuksi määritetään lokakuu 2021 (2041). 25 vuoden ja 40 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta vuokranantajilla on oikeus tarkistaa vuokra-alueen vuokran ja alueen käypien tonttihintojen kehityksen vastaavuus. Vuokran määrittäminen perustuu markkinahintaan siten, että rakennusoikeuden arvon määrittäminen suoritetaan riippumattoman asiantuntijan toimesta ja uusi vuokra määräytyy vuokra-alueen markkina-arvosta 5 %:n tuottotavoitteen mukaisesti, kuitenkin niin että vuokra on aina vähintään sopimuskauden alussa määritetty vuokra.

Uudelleenvuokraus: Mikäli Vuokranantajat päättävät tarjota vuokra-alueen tai osan vuokra-alueesta uudelleen vuokralle, vuokralaisella on etuoikeus uudelleenvuokraukseen, jos alueen käyttötarkoitus säilyy samana. Vuokralaisen tulee viimeistään 24 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittaa kirjallisesti halukkuudestaan uudelleenvuokraukseen. Vuokranantajat ilmoittavat tällöin vuokralaiselle viimeistään 18 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä uuden vuokrasopimuksen ehdot (tarjous) tai vahvistavat nykyisen maanvuokrasopimuksen päättymisen. Vuokralaisen tulee vastata vuokranantajien tekemään tarjoukseen viimeistään 12 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä uhalla, että vuokralainen muutoin menettää etuoikeutensa uudelleenvuokraukseen.

Vuokravakuus: Vuokranmaksun ja muiden maanvuokrasopimuksen sopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokralainen luovuttaa vuokranantajien haltuun kahden (2) vuoden vuokraa vastaavan vuokravakuuden. Vuokravakuus on kiinnitysvakuus.

Tonttiin kohdistuvat maksut ja verot: Vuokralainen vastaa täysimääräisesti vuokra-alueelle tulevista kunnallisteknisistä töistä, korvauksista, liittymismaksuista sekä muista näihin verrattavista vuokra-alueeseen kohdistuvista maksuista sekä vuokra-alueelle määrättävästä kiinteistöverosta tai sen tilalle mahdollisesti tulevasta maksusta vuokranantajien esittämää laskua vastaan.

Alueen kilpailutus on tarkoitus järjestää vuokraoikeuden kilpailuttamisena. Ratkaisevana tekijänä tulee näin ollen olemaan se vuokraoikeusmaksu, jonka tarjoaja seurakuntayhtymille esittää vuokraoikeuksista sisältäen vanhan ostoskeskuksen purkamisen. Parhaan vuokraoikeusmaksun tarjonnan kanssa tehdään varaussopimus, josta päätöksen tekee yhteinen kirkkoneuvosto. Päätökset tonttien vuokraamisesta tekee yhteinen kirkkovaltuusto ja kyseiset päätökset tulee vielä vahvistaa Helsingin hiippakunnan tuomiokapitulissa. Tuomiokapitulissa vahvistuksen tultua lainvoimaiseksi, tonttien varaajan kanssa tehdään maanvuokrasopimus yllä mainittuja vuokrauksen periaatteita noudattaen.

Vuokrauspäätös edellyttää vastaavia päätöksiä myös Vantaan seurakuntayhtymältä.

Lapsivaikutusten arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus, p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Jakelu

Vantaan seurakuntayhtymä

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkovaltuusto päättää

1. hyväksyä Lehtisaaren ostoskeskuksen korttelin 30204 asemakaavan mukaisten tonttien 91-30-204-2 ja 91-30-204-3 vuokrausperiaatteet
2. valtuuttaa Vantaan seurakuntayhtymä tekemään tarjouspyynnöt päätöskohdassa 1 mainittujen tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten kilpailuttamiseksi.
3. todeta, että Vantaan seurakuntayhtymä on tehnyt 8.6.2022 asiassa vastaavat päätökset.

Käsittely

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Vantaan seurakuntayhtymä