



Esisopimuksen raukeaminen kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskus / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy / AK

VD/5009/10.00.02.00/2015

HP/AK/GK

Todetaan esisopimus rakennusliikkeiden kanssa Kivistön kauppakeskuksesta rauenneeksi.

Vantaan kaupunki on allekirjoittanut 4.12.2015 esisopimuksen kiinteistön kaupasta NCC Property Development Oys:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa 20 000–30 000 k-m2:n suuruisen kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7. Vantaan kaupunginhallitus päätti esisopimuksen solmimisesta 30.11.2015 tekemällään päätöksellä § 22.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on ollut, että Kivistön Kaupunkikeskus 1 asemakaava nro 230800 on tullut voimaan. Asemakaava tuli voimaan 24.8.2016. Toisena edellytyksenä on ollut, että rakennusliikkeet tekevät investointipäätöksen kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta. Investointipäätöstä ei ole tehty. Kolmantena edellytyksenä on ollut, että Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto ovat tehneet investointipäätöksen noin 18 000–30 000 k-m2:n suuruisen hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta naapuritontille kortteliin 23196 tontille 8. Tällaista investointipäätöstä ei ole tehty. Lopullinen kauppakirja olisi voitu allekirjoittaa myös ilman tietoa hypermarketkeskuksen investointipäätöksestä.

Kauppakirja piti allekirjoittaa vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. NCC Property Development Oy:llä ja Skanska Talonrakennus Oy:llä on ollut tämän jälkeen mahdollisuus jatkaa omalla ilmoituksellaan enintään 33 kuukautta lopullisen kauppakirjan allekirjoitusta, mikäli ne eivät ole päässeet sopimukseen Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa erinäisistä keskinäisistä vahvistuksesta koskien mm vuokratun pinta-alan määrää, hypermarkettien laajuutta ja yhteistä avaamisajankohtaa. Tällaisia keskinäisiä vahvistuksia osapuolet eivät ole antaneet toisilleen. Esisopimuksen mukainen määräaika päättyi 24.5.2020.

Esisopimuksen ehtojen mukaan esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun asemakaavan tultua määräajassa voimaan osapuolet eivät ole tehneet investointipäätöstä eivätkä antaneet toisilleen keskinäisiä vahvistuksia. Näin ollen esisopimus on rauennut 25.5.2020.

Esisopimuksen mukaisesti rakennusliikkeet ovat maksaneet 1 333 333 € etumaksuna tulevasta kaupasta. Esisopimuksen mukaan kaupunki palauttaa 50 % etumaksusta rakennusliikkeille, mikäli ne eivät ole tehneet tarvittavaa investointipäätöstä eivätkä ole antaneet ja saaneet keskinäisiä vahvistuksia päivittäistavarakauppojen kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) todetaan esisopimus kiinteistön kaupasta korttelista 23196 tontista 7 NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa rauenneeksi.
- b) palautetaan NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle 50 % etumaksusta, yhteensä 666 666,50 €.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimus kiinteistön kaupasta / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy / Kivistön kanpункikeskus 1
- Esisopimuksen karttaliitteet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh 040 568 6540

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050-3121915

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi