



Kivistön kaupunkikeskuksen suunnitteluvarauksen jatkuminen / Ruokakesko Oy, Helsingin Osuuskauppa Elanto, NCC ja Skanska

KA/2749/10.00.02.05/2007
J-VN/GK/EN/JB

Kivistön kaupunkikeskus sijaitsee Vantaan kaupungin Kivistön (23) kaupunginosassa rakenteilla olevan Kehäradan Kivistön aseman ympäristössä. Alue rajautuu koillisessa Vanhaan Nurmijärventiehen, lounaassa Vanhaan Hämeenlinnantiehen, luoteessa Kehäraataan ja kaakossa lähes Tikkurilantiehen.

Alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi C. Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.4.2011 ja kaupunginhallitus 11.4.2011 hyväksyi Marja-Vantaan ydinkeskustan alueelle asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, johon sisältyy osa kaupunki-keskustaa, C-kortteleina. Liike- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen rakentamiseen varattava alue (suunnittelualueet 2, 3 ja 4) sijoittuvat tälle keskustatoimintojen (C) alueelle ja ovat tällä hetkellä rakentamatonta maata. Alue on Axel ja Greta Sandellin kuolinpesien (jäljempänä Kuolinpesät) ja Vantaan kaupungin (jäljempänä Kaupunki) omistuksessa. Kuolinpesien omistusosuus on noin 70 % ja kaupungin osuus on noin 30 %.

Kaupunginhallitus 19.11.2012 § 24 päätti antaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarauksen suunnittelu-alueelle 2 Marja-Vantaan kaupunkikeskukseen liittyville kaupan suuryksiköille.

Kaupunginhallitus 15.4.2013 § 34 päätti, että kaupunki antaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteisen suunnitteluvarauksen suunnittelualueelle 3 ja 4 Kivistön kaupunkikeskukselle.

Kaupunginhallitus 2.12.2013 § 24 päätti jatkaa Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarausta suunnittelualueelle 2 Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille.

Kaupunginhallitus 2.12.2013 § 24 päätti jatkaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteistä suunnitteluvarausta suunnittelualueelle 3 ja 4 Kivistön kaupunkikeskukselle.

Kaupunginhallitus 2.12.2013 § 24 päätti todeta, että suunnitteluvaraukset ovat kaupunginhallituksen aiempien päätösten mukaisesti voimassa 31.12.2014 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset alueiden 2, 3 ja 4 välillä määrittyvät tarkemmin kaavoitusvaiheessa.

Kaupunkikeskuksen suunnittelu käynnistyi Skanskan ja NCC:n vetoisena yhdessä kaupungin, Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa huhtikuun 2013 kaupunginhallituksen tekemän suunnitteluvarauksen jälkeen.

Suunnittelu on edennyt hyvässä yhteistyössä kaupungin ja kaikkien osapuolien (Kesko, HOK, NCC ja Skanska) kanssa. Suunnittelussa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kaupallisten ja julkisten tilojen, asuntorakentamisen ja liikenneväylien sijoittumiselle. Apulaiskaupunginjohtajan johtamissa kokouksissa on päädytty esittämään asemakaavaehdotusta, jonka kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä 14.10.2014 § 10 kaupunginhallitus 20.10.2014 § 24 päätti asettaa nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Myös sopimusneuvottelut ovat edenneet kaikkien osapuolten kanssa hyvin. Tavoitteena on, että lopulliset esisopimukset olisivat kaupunginhallituksessa huhtikuussa 2015 ja asemakaavaehdotus olisi kaupunginvaltuustossa toukokuussa 2015.

Suunnitteluvarauksia on tarpeen jatkaa vuoden 31.12.2015 asti. Asemakaavaehdotuksen nyt valmistuttua suunnitteluvarauspäättöstä on syytä tarkistaa siten, että se kohdistuu asemakaavaehdotuksen mukaisiin alueisiin.

Suunnitteluvarausalueiden 2, 3 ja 4 rajaukset on esitetty ohjeellisena karttaliitteessä nro 1, varausalueiden rajat tarkentuvat sopimusneuvotteluissa lopullisen asemakaavaehdotuksen laatimisen



yhteydessä. Tällöin Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon suunnitteluvaraus koskisi korttelia 23196 tonttia 6. NCC:n ja Skanskan suunnitteluvaraus koskisi korttelin 23196 tontteja 1, 2, 4 ja 5 sekä korttelin 23196 LPA-aluetta, korttelia 23195 kokonaisuudessaan sekä korttelin 23192 C-aluetta korttelin pohjoisosassa ja korttelin 23193 LPA-aluetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 17

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

1. jatketaan yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tonttia 6, joka on osoitettu karttaliitteessä 1 suunnittelualueena 2,
2. jatketaan NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy) yhteistä suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukselle ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tontteja 1, 2, 4 ja 5 sekä korttelin 23196 LPA-aluetta, korttelia 23195 kokonaisuudessaan sekä korttelin 23192 C-aluetta korttelin pohjoisosassa ja korttelin 23193 LPA-aluetta. Alueet on osoitettu karttaliitteessä 1 suunnittelualueina 3 ja 4 ja
3. todetaan, että suunnitteluvaraukset ovat voimassa 31.12.2015 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset alueiden 2, 3 ja 4 välillä määrittyvät tarkemmin lopullisen asemakaavaehdotuksen valmistuttua asemakaavan nähtävillä olon jälkeen.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Markku Weckman yhteisöjäävyyden perusteella poistuivat kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puhetta johti tämän asian käsittelyssä varapuheenjohtaja Timo Karén.

Apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen ilmoitti, että yhtiöiden kirjeet suunnitteluvarausten jatkamiseksi ovat toimitettu ja ne liitetään tämän pöytäkirjan liitteeksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.11.2014 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tonttia 6, joka on osoitettu karttaliitteessä 1 suunnittelualueena 2,
- b) jatkaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy) yhteistä suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukselle ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tontteja 1, 2, 4 ja 5 sekä korttelin 23196 LPA-aluetta, korttelia 23195 kokonaisuudessaan sekä korttelin 23192 C-aluetta korttelin pohjoisosassa ja korttelin 23193 LPA-aluetta. Alueet on osoitettu karttaliitteessä 1 suunnittelualueina 3 ja 4, ja
- c) todeta, että suunnitteluvaraukset ovat voimassa 31.12.2015 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset alueiden 2, 3 ja 4 välillä määrittyvät tarkemmin lopullisen asemakaavaehdotuksen valmistuttua asemakaavan nähtävilläolon jälkeen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Maija Hurri ja Markku Weckman poistuivat yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Karttaliite 1: Suunnittelualueet 1–5, 1 s. (kh:n 19.11.2012, 15.4.2013 ja 2.12.2013 mukaisten päätösten mukainen kartta)
- Karttaliite 2: Suunnittelualueet 2–4, 1 s. (esitys 10.11.2014)
- Kirje 13.10.2014 NCC Rakennus Oy, NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy
- Kirje 10.11.2014 RUOKAKESKO OY
- Kirje 10.11.2014 HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen, puh. 050 043 0017
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi