



Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy

VD/5009/10.00.02.00/2015
LM-H/GK/JB

Kivistön kaupunkikeskus sijaitsee Vantaan kaupungin Kivistön (23) kaupunginosassa rakenteilla olevan Kehäradan Kivistön aseman ympäristössä. Alue rajautuu koillisessa Vanhaan Nurmijärventiehen, lounaassa Vanhaan Hämeenlinnantiehen, luoteessa Kehärataan 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 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, johon sisältyy osa kaupunkikeskustaa, 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 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. Hyväksytyn varauksen mukaan edellä mainittu suunnitteluvaraus jatkui 31.12.2014 asti, elleivät Kaupunki yhdessä ko. alueen varauksien saajien kanssa toteaa 31.12.2013 mennessä, että alueen suunnittelu ja tehdyt päätökset eivät mahdollista alueen asemakaavan etenemistä käsittelyyn vuoden 2014 aikana. Tällöin varaus päättyy 31.12.2013.

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

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2013 § 24 jatkaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteistä suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukselle. Suunnitteluvaraus oli kaupunginhallituksen aiempien päätösten mukaisesti voimassa 31.12.2014 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin kaavoitusvaiheessa.

Kaupunginhallitus päätti 17.11.2014 § 27 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-alueita, korttelia 23195 kokonaisuudessaan sekä korttelin 23192 C-alueita korttelin pohjoisosassa ja korttelin 23193 LPA-alueita.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2015 asti. Lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin lopullisen asemakaavaehdotuksen valmistuttua asemakaavan nähtävilläolon jälkeen.

Suunnittelu on edennyt 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 yhteisesti asemakaavaehdotukseen.

Esisopimuksella kiinteistön kaupasta Vantaan kaupunki ja NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani perustettavan yhtiön lukuun Vantaan kaupungin 23. kaupunginosasta (Kivistö) tontin 92-23-196-7.



Tontti on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäis- ja erikoiskauppaa, erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m² sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m² (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m²) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

1. ja 2.krs:n tilat:

- liiketilat, ravintolat ja kahvilat	500 euroa/k-m ²
- kirjasto 1.krs:ssa	125 euroa/k-m ²
- 30 000 k-m ² :n ylittävältä osalta muut julkiset palvelut	125 euroa/k-m ²

3.krs:n tilat:

- liiketilat	250 euroa/k-m ²
- ravintolat ja kahvilat	250 euroa/k-m ²
- yksityiset palvelut	150 euroa/k-m ²
- julkiset palvelut (terveysasema ym.)	125 euroa/k-m ²
- vapaa-ajan ja liikuntatilat	125 euroa/k-m ²
- viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	125 euroa/k-m ²

Kauppahinta on vähintään 15 000 000 euroa kaikissa tilanteissa. Kauppahinnasta maksetaan 1 333 333 euroa esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- 1.6.2015 päivätty asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan,
- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m²:n suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,
- Ruokakesko Oy (jäljempänä Kesko) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä Hoke) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m²:n suuruisen Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Hypermarketkeskukseen Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen avausvaiheessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m²:n suuruiset kaksi hypermarkettia.

Sopimukseen sisältyy Vantaankoskentie siirto ja uuden sillan rakentaminen kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoisen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 660 000 euroa kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Esisopimus liitteineen on liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 21

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta,
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan,
- oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

**Käsittely:**

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 15.6.2015 § 28**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:**

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteenä oleva esisopimus kiinteistön kaupasta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan, ja
- c) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknislouhteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että projektijohtaja Gilbert Koskela selosti asiaa kokouksen alussa.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Esisopimus ja sen liitteet

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

apulaiskaupunginjohtaja va. Leea Markkula-Heilamo, puh. 0400 580 648

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi