



Yhteistoimintasopimus / Kivistön kaupunkikeskuksen asuntorakentamisesta / NCC Rakennus 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 määrittävät 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-aluetta, korttelia 23195 kokonaisuudessaan sekä korttelin 23192 C-aluetta korttelin pohjoisosassa ja korttelin 23193 LPA-aluetta.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2015 asti. Lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittävät tarkemmin lopullisen asemakaavaehdotuksen valmistuttua asemakaavan nähtävillä olon 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.

Yhteistoimintasopimuksella Vantaan kaupunki sekä NCC Rakennus Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti sopivat seuraavaa:

Sopimusalue käsittää Kivistön kaupunkikeskus 1:n asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon 230800 mukaisen asuntokorttelin 23195 sekä korttelin 23196 asuntotontit 1 ja 2 sekä LPA-tontin. Sopimusalue rajautuu luoteessa Kehärataan, lännessä Topaasiaukioon, lounaassa Topaasikujaan ja korttelin 23196 tonttiin 8, kaakossa Sitriinikujaan ja korttelin 23196 tonttiin 3 sekä koillisessa



Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Juhani Paajasen aukioon. Sopimusalueen pinta-ala on noin 1,3 ha.

Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ja Kaupunki ovat sopineet esisopimuksin tekevänsä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 230800 voimaan tullessa kiinteistökaupan, jolla kaupunki saa omistukseensa Sandellien kuolinpesien omistamat sopimusalueella sijaitsevat maa-alueet. Maanluovuttajana NCC Rakennus Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle on yksin Kaupunki.

Kaupunki luovuttaa NCC Property Development Oy:lle seuraavat tontit asuntorakentamiseen (suluissa tontin rakennusoikeus): 23195/1 (6 040 k-m²), 23195/3 (1 550 k-m²), 23195/4 (1 550 k-m²), 23195/8 (1 800 k-m²), 23195/9 (1 800 k-m²). Yhteensä 12 740 k-m².

Kaupunki luovuttaa Skanska Talonrakennus Oy:lle seuraavat tontit asuntorakentamiseen (suluissa tontin rakennusoikeus): 23195/2 (6 040 k-m²), 23195/5 (1 550 k-m²), 23195/6 (1 800 k-m²), 23195/7 (1 800 k-m²), 23196/1 (2 000 k-m²), 23196/2 (1 600 k-m²). Yhteensä 14 790 k-m².

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien asuntotonttien luovutusehdoin huomioon ottaen, mitä kohdassa 6.4 on sovittu, kuitenkin siten että tonttien myyntihinta on vahvistettu seuraavasti:

- (a) Kerrosneliömetrihintana käytetään luovutusvuoden ARA:n hyväksymää enimmäishintaa lisättynä 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden (1.–2. v) aikana asemakaavan voimaantulosta.
- (b) Kaavan voimaantulosta seuraavien 3.–4. vuoden aikana aikaisempaan myyntihintaan lisätään toiset 10 %:a.
- (c) Neljän vuoden jälkeen kaavan voimaantulosta luovutushetken perushinnan mukaan laskettuun aikaisempaan (3.–4 v) hintaan lisätään vielä 10 %:a.

Kumpikin toteuttaja maksaa etumaksuna 333 333,50 euroa yhteistoimintasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Yhteistoimintasopimukseen sisältyy Vantaankoskentien siirto ja uuden sillan rakentaminen kehäradan yli, mikäli Skanska Talonrakennus Oy ja NCC Property Development Oy ostavat 23196 kauppakeskuksen I-vaiheen liiketontin ja maksavat tonttia koskevassa esisopimuksessa määritellyn ulkoisen kunnallistekniikan korvauksen. Muussa tapauksessa Kaupunki sitoutuu toteuttamaan tarvittavan kunnallistekniikan kaupungin uuden suunnitelman mukaisesti. Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 22,36 euroa/k-m² kummankin toteuttajan ensimmäisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

NCC Rakennus Oy:n toteutettavaksi tulevien asuntotonttien rakennusoikeus asemakaavan mukaan on yhteensä 12 740 k-m². Maksettavan korvauksen määrä on 284 926 euroa.

Skanska Talonrakennus Oy:n toteutettavaksi tulevien asuntotonttien rakennusoikeus asemakaavan mukaan on yhteensä 14 790 k-m². Maksettavan korvauksen määrä on 330 774 euroa.

Yhteistoimintasopimus on liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 23

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteenä olevan yhteistoimintasopimuksen,
- b) oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen yhteistoimintasopimukseen 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 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteenä oleva yhteistoimintasopimus, ja
- b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen yhteistoimintasopimukseen teknisluonteisia 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:

- Yhteistoimintasopimus 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