



Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarkettien I-vaihe / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto

VD/5009/10.00.02.00/2015
HW/HP/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 %.

Vantaan kaupunginhallitus päätti 31.1.2011 § 51 suunnitteluvarauksesta Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannelle. Suunnitteluvaraus oli voimassa 31.12.2012 saakka.

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 Elannelle suunnitteluvarauksen suunnittelualueelle 2 Marja-Vantaan kaupunkikeskukseen liittyville kaupan suuryksiköille. 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 päättyi 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 yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannelle suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille. 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 yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannelle suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tonttia 6.

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 sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto yhteisesti sopivat seuraavaa:



Vantaan kaupunki myy Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle perustettavan yhtiön lukuun seuraavat määräalat:

Kaupungin omistama osuus asemakaavan mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti

- noin 18 743 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja
- noin 2 461 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501

Rakennettava tontti nro 8 muodostuu kahdella kaupalla: Kaupungilta tämän esisopimuksen pohjalta laadittavalla kauppakirjalla ja Kuolinpesiltä toisella kauppakirjalla ostetuista määräaloista.

Tontti on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä sekä muita liiketiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja (jäljempänä Hypermarketkeskuksen I-vaihe).

Kauppahinta on 7 548 472 euroa. Kauppahinnasta maksetaan 754 847,20 euroa esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) 1.6.2015 päivätty asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan,
- b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto 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,
- c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 00–30 000 k-m²:n suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Sopimukseen sisältyy Vantaankoskentien siirto ja uuden sillan rakentaminen kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Hypermarketkeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 600 000 euroa kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Esisopimus liitteineen on liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 22

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan,
- c) 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 § 29

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

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon 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 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.

Kesän ja syksyn aikana Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto sekä toisaalta NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat neuvotelleet yhteistyöstä ja keskinäisestä yhteistyösopimuksesta. Toimijat ovat päässeet keskinäiseen sopimukseen hypermarketkeskuksen eri vaiheiden määrittämisestä, rakentamisen vaiheistamisesta ja eri vaiheiden laajuudesta, kaupallisesta tilajaosta ja liiketilatyypeistä kahden hypermarketin lisäksi, keskinäisistä rasitteista sekä kauppakirjan tekemisen edellytyksistä.

Hypermarketkeskuksen I-vaihe on jakaantumassa kahteen vaiheeseen IA ja IB.

Hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan hypermarketkeskuksen ensimmäisessä vaiheessa Kivistöön suunnitellaan aikaisemmista suunnitelmista poiketen pienempiä mutta tehokkaampia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kauppakeskuksen tarvitsema asiakaskysyntä on vahvasti riippuvainen koko Kivistön kaupunkikeskuksen vahvistumisesta ja sen tuomasta lähialueen ostovoimasta sekä yleisestä taloustilanteesta ja ostovoiman kehityksestä. Kivistön suuralueella asui 1.1.2015 8 899 asukasta. Kaupungin väestöennusteen mukaan asukasluvun ennustetaan kohoavan kymmenessä vuodessa noin 15 000 asukkaaseen.

Hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan suuryksiköiden koon supistuminen on seurausta yleisestä vähittäiskaupan markkinatilanteesta. Nykyisen suhdannetilanteen vallitessa myös kaupan toimintaympäristön muutokset tapahtuvat entistä nopeammin, eivätkä ne ole helposti ennakoitavissa. Ennusteiden mukaan markkinoiden nollakasvu Suomessa voi jatkua pitkään ja samalla kuluttajien ostovoiman ennustetaan alenevan. Kuluttajien luottamus taloustilanteeseen pysyy heikkona. Toinen haaste vähittäiskaupalle hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan on kaupan alalla tapahtuva digitalisaatio ja sen vaikutukset erityisesti käyttötavarakauppaan. Yhä suurempi osa käyttötavarakaupasta käydään verkossa, ja kaupan fyysisiä neliöitä tarvitaan tulevaisuudessa vähemmän. Samaan aikaan kaupan myymäläkonseptit ovat kehittyneet tehokkaammiksi ja kaupan tuotteet saadaan sijoitettua tehokkaammin pienempään tilaan myymälässä. Mahdollistamalla Kivistön hypermarketkeskuksen toteuttaminen useammassa vaiheessa, edesautetaan hanketta koskevien investointipäätösten tekemistä ja hankkeen käynnistymistä.

Hypermarketkeskuksen I-vaihe on suunniteltu jaettavaksi kahteen osaan siten, että IA-vaiheessa hypermarketkeskus ulottuisi kaakkoon Tikkurilantietä kohti, kuten on alun perin suunniteltu, mutta niin Keimolantien kuin Vantaankoskentie pitkä sivut toteutettaisiin koko leveydeltään vasta IB-vaiheessa. Toisin sanoen hypermarketkeskus olisi alussa pitkä, mutta kapea. Huolto olisi järjestettävissä heti alusta lähtien lopulliseen paikkaansa ulkokulmiin. IB-vaiheen laajennusalueita käytettäisiin IA-vaiheessa maantasopysäköintiin.

Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto sekä NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat yhdessä esittäneet muutoksia esisopimukseen. Muutoksilla on tarkoitus varmistaa toimijoiden yhteistoiminta sekä hankkeen toteutuminen mahdollisimman pikaisesti.



Kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 28 hyväksymiin esisopimuksiin maankäyttötoimi esittää käytyjen neuvottelujen pohjalta tehtäväksi seuraavat olennaiset muutokset:

Hypermarketkeskuksen IB-vaiheen laajennuksen sisällölle on asetettu rajoituksia ennen kauppakeskuksen I-vaiheen avaamista. Tämän jälkeen hypermarketkeskuksen sisällölle ei ole sopimuksellisia rajoituksia. Tällä halutaan turvata kauppakeskuksen I-vaiheen vuokralaisten sijoittuminen kauppakeskuksen puolelle ja siten varmistaa kauppakeskuksen toteutuminen, kun kilpailuasetelmaa hypermarketkeskuksen kanssa ei ole.

Kauppahinta on edelleen 7 548 472 euroa. Kauppahinta ehdotetaan maksettavaksi kolmessa erässä esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä 754 847,20 euroa (10 %) ja kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä 3 774 236 euroa (50 %) sekä kolmas erä 3 019 388,80 euroa (40 %) viimeistään 31.5.2024. Kolmannelle erälle maksetaan vuotuista korkoa 2 % + 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %. Kolmas erä on sidottu elinkustannusindeksiin ja sille on annettava kaupungin hyväksymä vakuus.

Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen sekä kauppahinnan maksaminen -kohtiin esitetään muutoksia. Keskeistä on osapuolten toisiltaan tarvitsemat vahvistukset kauppakeskuksen liiketilojen vuokrausasteesta, hypermarkettien toteutuksen laajuudesta ja yhteisestä avaamisajankohdasta asemakaavan tultua voimaan. Tämän takia lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään 33 kuukaudella vahvistusten puuttuessa vuoden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta. Kauppakirjat on tämän jälkeen allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa. Etumaksun palautuskohtaan lisätään, että kaupunki palauttaa 50 % etumaksusta (palautus yhteensä 377 423,60 €) myös silloin, kun ei ole saatu tarvittavaa vahvistusta kauppakeskuksen toimijoilta alkuperäisessä tai jatkatussa määrääjassa.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa vanhojen teiden nimet ovat muuttuneet: Vanha Nurmijärventie on nykyisin Keimolantie, Vanha Hämeenlinnantie on nykyisin Vantaankoskentie. Sopimusalue ei käsitä koko kaava-aluetta.

Kaupunginhallituksen 15.6.2015 käsittelyn jälkeen on noussut esiin tarve varautua ensimmäisessä toteutusvaiheessa suppeampaan rakentamisen määrään (IA-vaihe) kuin mitä suunnitteluprosessin kuluessa oli tavoite. Liitteenä on aineistoa kuvaamaan tämän hetkisen suunnitteluvaiheen käsityksiä rakentamisen vaihteittaisuudesta ja laajuudesta. Kun tämän suppeamman IA-vaiheen ajallisesta pituudesta ei ole tässä vaiheessa tietoa, toteutuksen laadulle asetetaan samat vaatimukset kuin pysyville rakenteille. Kaupunkisuunnittelu on edellyttänyt tutkittavaksi IA-rakentamisvaiheesta hypermarketkeskuksen itä- ja länsisivustan uusien maantasopysäköintien sekä Topaasikujan varrella muuttuvien julkisivuratkaisuiden ja pyöräpaikoituksen mitoituksen vaikutuksia kaupunkikeskuskokonaisuuden toiminnallisuuteen ja kaupunkikuvaan. Esimerkiksi näkymät Topaasiaukion suunnasta hypermarketkeskuksen tontin (kortteli 23196, tontti 8) itäiselle maantasoiselle pysäköintialueelle on katkaistava pyöräpysäköintiin yhdistetyllä vähintään 5 metrin seinä-katosrakenteella. Ko. maantasopaikoitukset molemmiin puoliin hyperkauppaa on rajattava maisemallisesti laadukkailla seinäke-köynnöskasvirakenteilla ja hypermarketkeskuksen seiniin on sijoitettava valoteokset, jotka voidaan hypermarketkeskuksen laajentumisen myötä siirtää lopulliseen paikkaan. Nämä luonteeltaan alustavat tarkastelut ohjaavat jatkosuunnittelua ja päätösten toimeenpanoa.

Kaupunginhallitus hyväksyi 15.6.2015 myös Kivistön kaupunkikeskustan asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen sekä teki Kivistön kauppakeskuksen ja hypermarketkeskuksen II-vaihetta koskevat tontinvarauspäätökset. Niitä ei ole tarkoitus muuttaa kiinteistökaupan esisopimusten muutosten johdosta.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs.:n esitys:
Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuusliike Elannon kanssa liitteenä oleva tarkistettu esisopimus kiinteistön kaupasta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan ja kun kauppakirjan tekemisen muut edellytykset ovat täyttyneet,



- c) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia, ja
- d) edellyttää, että I-toteutusvaiheen rakentuessa suppeampana IA-vaiheena Topaasikujan katutilan ja tontin 23196 / 8 maantasopaikoitusten tilallinen ja toiminnallinen rajausta tulee ratkaista maisemalliselta laadultaan korkeatasoisena täyttämällä Kivistön kaupunkikeskuksen laatukriteerit.

Käsittely:

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

Puheenjohtaja totesi, että pöytäkirja tarkastetaan ja hyväksytään tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Tarkistettu esisopimus
- Esisopimuksen liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta, pvm 14.12.2015
- Esisopimuksen liite 2: Kaupan kohde, määräalat määräaloista 92-413-7-2-M602 ja 92-409-3-131-M501
- Esisopimuksen liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
- Esisopimuksen liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
- Esisopimuksen liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
- Esisopimuksen liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue
- Ohjeellinen Topaasiaukio rakennusvaiheessa 1A
- Ohjeellinen Läntinen huoltoratkaisu rakennusvaiheessa 1A
- Ohjeelliset viherseinäkkeet 1A-vaiheessa lopullisten itä- ja länsiseinien linjoilla 20151118
- Ohjeellinen Hyperien julkisivukäsittely ja valaistusperiaate

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala sekä tiedoksi rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, puh. 09 8392 9019
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09 8392 2739
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi