



## Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe /NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy

VD/5009/10.00.01.05/2015

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 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 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 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-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m<sup>2</sup> (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

**1. ja 2.krs:n tilat:**

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

**3.krs:n tilat:**

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

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-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>: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 (ulkoinen 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 yhteisöjääviiden 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 teknisluonteisia tarkennuksia.

**Käsittely:**

Merkittiin, että projektijohtaja Gilbert Koskela selosti asiaa kokouksen alussa.

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

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Kesän ja syksyn aikana NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sekä toisaalta Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto 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 kehittämisestä. 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.

Perusteluna hypermarketkeskuksen vaiheittaisen rakentamisen mahdollistavalle suunnitelmalle hypermarketkeskuksen toimijat toteavat, että nykyisen suhdannetilanteen vallitessa myös kaupan toimintaympäristön muutokset tapahtuvat entistä nopeammin, eivätkä ne ole helposti ennakoitavissa.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto 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.

Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen on varauduttu toteuttaa tässä vaiheessa 3 000 k-m<sup>2</sup> ns. raakatilaa. Tämän takia kauppahinnan eri tilojen yksikköhinnoissa on varauduttu, että kauppakeskuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sijoittuu alussa kolmanteen kerrokseen suunniteltuja tiloja. Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) perusteella eri kerrosten osalta aiemmin esitettyjen hintojen mukaan. Lisäksi on määriteltäviä seuraavat hinnat 1. ja 2. kerroksen tiloille, joille ei ollut aiemmin määriteltäviä hintaa: yksityiset palvelut 250 euroa/k-m<sup>2</sup>, terveysasema 2. krs:ssa 125 euroa/k-m<sup>2</sup>, vapaa-ajan ja liikuntatilat 175 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi) 175 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kauppahinta on kuitenkin kaikissa tilanteissa vähintään 15 milj. □. Kauppahinta ehdotetaan maksettavaksi kolmessa erässä esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä 1 333 333 euroa (8,89 %) ja kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä 10 000 000 euroa (66,67 %) sekä kolmas erä vähintään 3 666 667 euroa (24,44 %) viimeistään 31.12.2020. Kolmannelle erälle maksetaan vuotuista korkoa 2 % + 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %. Kolmas erä on sidottu elinkustannusindeksiin ja sille on annettava kaupungin hyväksymä vakuus.

Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen alun perin piti tulla terveysasema, mutta se on nyt siirretty toiseen kerrokseen kirjaston yläpuolelle. Myös kirjaston ja nuorisotilojen tilojen suunnittelu on edennyt. Opetuslautakunta, vapaa-ajan lautakunta ja sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta tekevät tarvittaessa uudet päätökset hankesuunnitelmista tarkentuneiden suunnitelmien johdosta. Näiden pohjalta tekninen lautakunta hyväksyy uudestaan hankesuunnitelmat ja vuokrauksen esisopimukset. Vuokran neliöhinta ei nouse, vaikka terveysasema siirtyykin kerrosta alemmaksi. Terveysasemalle ja kirjastolle saadaan oma sisäänkäynti, jolloin ne eivät ole sidoksissa kauppakeskuksen aukioloaikoihin.

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 666 666,50 □) myös silloin, kun ei ole saatu tarvittavaa vahvistusta hypermarketkeskuksen toimijoilta alkuperäisessä tai jatkatussa määräajassa.

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 vaihteellisuudesta 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 näkyvät 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 § 22

### Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n 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, ja
- c) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään esisopimuksen ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia ja
- d) edellyttää, että I-toteutusvaiheen rakentuessa suppeampana IA-vaiheena Topaasikujan katutilan ja tontin 23196 / 8 maantasopaikoituksien tilallinen ja toiminnallinen rajausta tulee ratkaista maisemalliselta laadultaan korkeatasoisena täyttäen Kivistön kaupunkikeskuksen laatukriteerit.

### Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjäviiden 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.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy haluavat jatkoaikaa kiinteistökaupalle 31.12.2018 asti. Kauppakeskuksen vuokrausaste ei vielä mahdollista kauppakeskuksen investointipäätöksen tekemistä. Kiinteistökauppa tulisi nyt tehdä 24.8.2017 mennessä. Jatkoaikaa esitetään myönnettäväksi 31.12.2018 asti. Samalla esitetään terveysaseman ja kirjaston vuokratkauden alkamisen takarajaksi siirrettäväksi vuodelle eteenpäin 31.12.2020 asti.

Kaupunki sekä NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy allekirjoittivat esisopimuksen 4.12.2015. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kivistön kaupunkikeskus I -asemakaavan 14.12.2015 (§ 13). Asemakaavan hyväksymispäätöksestä valitettiin, mutta Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 6.6.2016. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä ei valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunki kuulutti asemakaavan voimaan 24.8.2016.

Esisopimus tuli voimaan heti, kun osapuolet olivat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja on tehtävä kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun seuraavat kaupan edellytykset ovat täyttyneet:

- a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan,
- b) NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m2 suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,
- c) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000–30 000 k-m2 suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m2:n suuruiset kaksi hypermarkettia.

Lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy näin ilmoittavat.



Esisopimuksen mukaan kuitenkin mikäli NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

1) antaneet Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja Ruokakesko Oy:lle vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:

1a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai

1b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja

1c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m2 vuokrattavaa pinta-alaa, ja

2) saaneet korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy) vahvistusta siitä, että ko. tontille toteutetaan kaksi yhteensä laajuudeltaan vähintään 16 000 k-m2 hypermarkettia ja

3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy) vahvistettua tietoa Kauppakeskuksen I-vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta,

niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1–3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Lopullisen kauppakirjan edellytyksenä oleva asemakaava on tullut voimaan. Kaupungin osalta lopullisen kauppakirjan edellytykset ovat täyttyneet.

Niin NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy kuin Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto kuin eivät ole tehneet vielä investointipäätöstä. NCC Property Development Oy:llä ja Skanska Talonrakennus Oy:llä ei ole ollut edellytyksiä vielä antaa esisopimuksen mukaista vahvistusta hypermarketkeskuksen toteuttajille liiketilojen vuokrausasteesta. Kumpikaan osapuoli ei ole myöskään antanut toisilleen vahvistusta yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta.

Esisopimuksen mukainen vuoden takaraja tulee täyteen 24.8.2017. Tämän johdosta NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat lähestyneet kirjeellä kaupunkia ja ilmoittaneet, että ne käyttävät lisäaikaa 31.12.2018 asti eli runsaat 16 kuukautta.

Kirjeen mukaan rakennusliikkeiden tavoitteena on kauppakeskuksen rakentamisen käynnistäminen vuoden 2018 aikana ja kauppakeskuksen avaaminen joulumyyntiin 2020. Vuokralaismarkkinoinnissa Kivistön kauppakeskus on otettu positiivisesti vastaan. Keskus tukeutuu pääkaupunkiseudun ja oman vaikutusalueensa voimakkaaseen väestönkasvuun sekä sijaintiin kehäradan uudella vilkkaalla asemalla. Kivistön alueen kasvu edelleen sekä liikenteellisen solmukohdan vahvistaminen liityntäpysäköintiratkaisua kehittämällä tukevat hankkeen erottumista samaan aikaan kehitteillä olevista kilpailevista hankkeista.

Rakentajat toteavat kirjeessään edelleen, että Kivistön kauppakeskuksen I-vaiheen ja hypermarketkeskuksen 1A-vaiheen kaupallinen kokonaislaajuus yhteensä on noin 55 000 m2. Rakentajien kehittämän kauppakeskuksen I-vaiheen osuus tästä on noin 37 000 m2, josta on vuokrattu noin 40 % pinta-alasta. Kiinnostus kohteeseen on ollut hyvä ottaen huomioon, että Kivistö on uusi kehittyvä alue sekä kaupan sektorin voimakkaan muutoksen ja kauppakeskusten kilpailutilanteen pääkaupunkiseudulla.

Rakentajat toivovat edelleen, että Vantaan kaupunki myöntää hakemamme jatkoajan Kivistön kauppakeskuksen edelleen kehittämiseksi ja että samalla kaupunki päättää hyväksyä terveysaseman ja kirjaston vuokratuuden alkamisen takarajaksi 31.12.2020 aiemman 31.12.2019 sijaan.

## Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 22

**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**  
Päätetään



- a) siirtää NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n toivomuksesta Kivistön kauppakeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa enintään 31.12.2018 asti, ja
- b) hyväksyä Kivistön terveysaseman ja kirjaston vuokrakauden alkamisen takarajaksi 31.12.2020 aiemman 31.12.2019 sijaan.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje
- 4.12.2015 allekirjoitettu esisopimus kiinteistön kaupasta ja NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa

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