

Vantaan kaupunki
Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Kivistön kauppakeskus – sopimusmääräajan siirtäminen hankkeen uudelleen vaiheistamiseksi

Vantaan Kaupunginhallitus on aiemmin myöntänyt hakijoille lisäaikaa Kivistön kauppakeskuksen kiinteistökaupan solmimiseksi 31.12.2018 saakka. Voimassaolevan esisopimuksen mukaan hakijoilla on vielä oikeus hakea lisäaikaa lopullisen kaupan solmimiseksi.

Olemme hakeneet sijoittajaa Kivistön kauppakeskukselle, mutta alkuperäiselle laajuudelle ei ole toistaiseksi löytynyt sijoittajaa. Sijoittajien keskeisenä huolenaiheena on ollut Kivistön paikallisen ostovoiman matala lähtötaso (vaikkakin alueen asukasmäärä on nousussa).

Olemme neuvotelleet Vantaan kaupungin, HOK Elannon ja Keskon kanssa mahdollisuudesta vaiheistaa kauppakeskushanke siten, että 1. vaiheessa toteutettaisiin 12 000...15 000 k-m2 suuruinen paikallispalveluihin perustuva kauppakeskus, joka olisi myöhemmin laajennettavissa vaiheittain. Paikallispalveluina toteutettaisiin 1. vaiheessa 2 tai 3 supermarketia, kaupungin terveysasema ja kirjasto sekä täydentäviä palveluita.

Pyydämme Vantaan kaupunkia jatkamaan kiinteistökaupan esisopimuksen voimassaoloa ja sopimuksen määräaikoja 30.6.2019 saakka. Tarkoituksena on jatkaa neuvotteluita mahdollisuudesta solmia maanvuokrasopimus osto-optiolla paikallispalveluiden tarvitsemasta osasta (määräala) alkuperäistä tonttia. Pyydämme Vantaan kaupunkia myös vahvistamaan neuvotellut liitteen mukaiset maanvuokrasopimuksen pääehdot hankkeen sijoittajaneuvotteluita varten.

Hankkeen vaiheistuksen periaatteet on kuvattu liitteessä 2 ja kaupungin palvelutilojen tilajärjestelyt kauppakeskuksen 2. kerroksessa liitteessä 3. Pyydämme Vantaan kaupunkia vahvistamaan, että tilojen vuokrasopimukset voidaan solmia uuden tilajärjestelyn pohjalta.

Tavoittelemme Kivistön kauppakeskuksen 1. vaiheen rakentamisen käynnistämistä vuoden 2019 aikana ja kauppakeskuksen avaamista joulumyyntiin 2020. Esittämälläme uudella vaiheistuksella ja sopimusrakenteella voidaan turvata Kivistön asukkaille 1. vaiheessa peruspalvelut ja samalla säilyttää mahdollisuus kaupallisten palveluiden kasvattamiselle alueen kasvaessa.

Helsingissä 5.12.2018

NCC Property Development Oy

Skanska Talonrakennus Oy



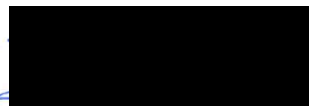
Petri Bergström



Jukka Manninen



Jarkko Muurimäki



Jukka Kylliö

Liite 1: Maanvuokrasopimuksen pääehdot

Liite 2: Vaiheistuskaavio

Liite 3: Vantaan kaupungin palvelutilojen tilajärjestelyt

Kivistön kauppakeskus

Ensimmäisen vaiheen maanvuokrasopimus

Koonti pääehdoista kaupunginhallituksen 17.12.2018 käsittelyyn sekä sijoittajamyyntiin

Vuokrauksen kohde

- Vuokrauksen kohde on määräala tontista 92-23-196-7
- Tontille saa asemakaavan mukaan rakentaa 50 000 k-m2, josta enintään 30000 k-m2 liiketiloja ja lisäksi 20000 k-m2 yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoilta ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja

Vuokra-aika

- Vuokra-aika 40 vuotta
- Jatko-oikeus 30 vuotta, mikäli käyttötarkoitus ei muutu

Vuokra

- Vuotuinen vuokra 5 % on vuokra-alueen käytetyn rakennusoikeuden arvosta
- Rakennusaikainen vuokra 50 % em. vuosivuokrasta
- Vuotuinen vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin

Rakentamisvelvoite

- Rakentamisvelvoite 10 000 k-m2
- Kauppakeskuksen 1. vaihe on toteutettava 20 kuukauden kuluessa lainvoimaisesta rakennusluvasta

Rakennusaikainen pankkitakaus

- 500 000 € vapautetaan, kun rakentamisvelvoite on täytetty

Oikeus tontin 92-23-196-7 muun osan vuokraamiseen

- oikeus vuokrata samoin ehdoin käypään hintaan kokonaan tai osittain loput tontista
- oikeus käytettävä 10 vuoden kuluessa

Vuokra-alueen lunastusoikeus

- Oikeus ostaa kukin vuokra-alue, kun vuokralainen on rakentanut tontille vähintään
 - o 12000 k-m2 (mikäli 2 päivittäistavarakauppaa ensimmäisessä vaiheessa) tai
 - o 15000 k-m2 (mikäli 3 päivittäistavarakauppaa ensimmäisessä vaiheessa)
- Oikeus ostaa koko tontti, kun vuokralainen on rakentanut tontille vähintään 30000 k-m2

Tontin 23192-1 käyttö (moottoritien varressa oleva C -tontti)

- Kaupunki on velvollinen neuvottelemaan kauppakeskuksen sijoittajan kanssa tontin käytöstä, mikäli kaupungilla on tarve ottaa tontti muuhun kuin kauppakeskuksen käyttöön ennen 31.12.2028

Vuokrasuhteen päätyminen

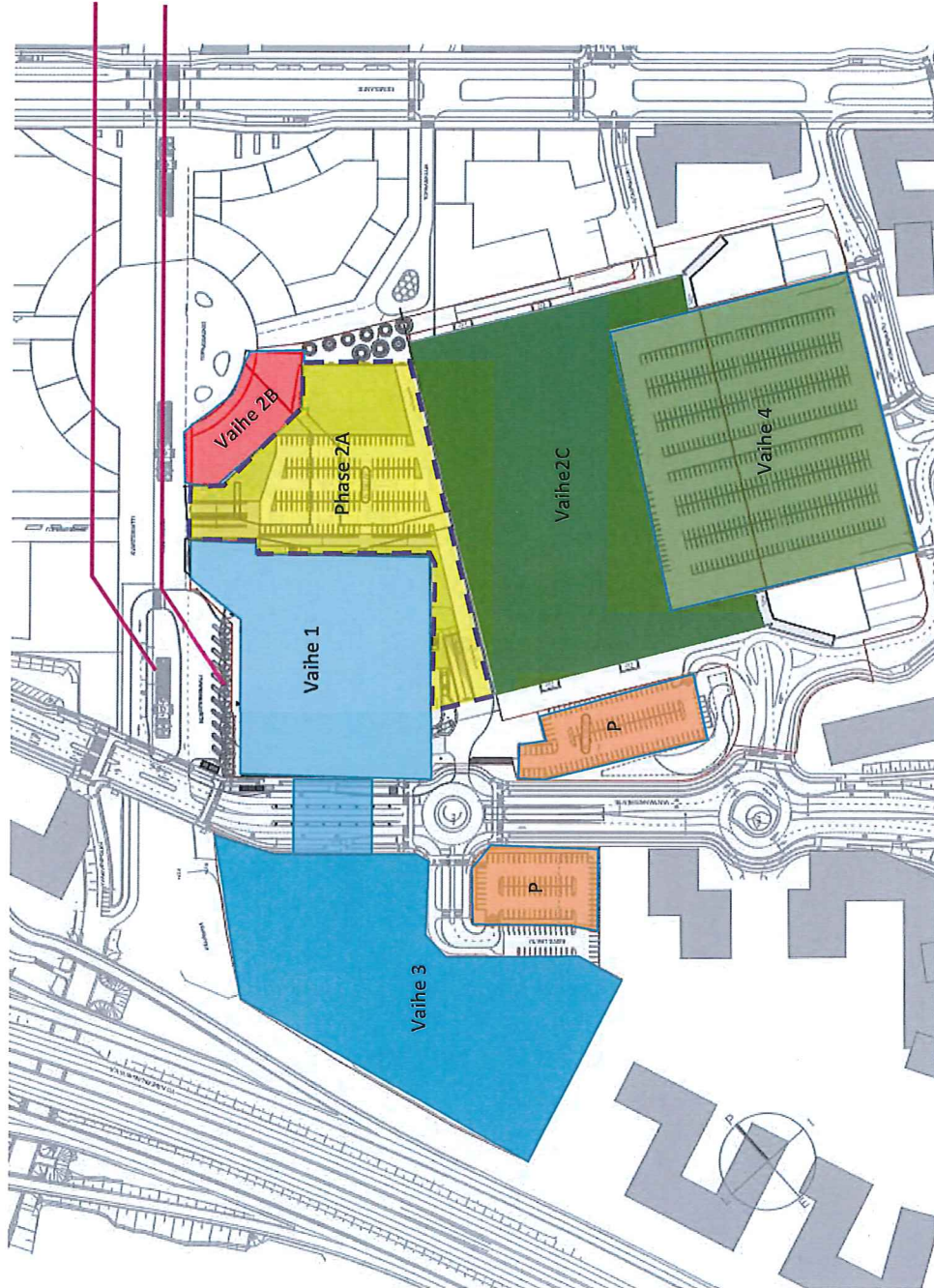
- kun kiinteistö on ostettu tai
- määräajan päättyessä ellei jatketa

Sopimussakko

- 667 000 euron sakko rakentamisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä tai vuokra-oikeuden siirtäminen ilman kaupungin lupaa ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä
- muu sopimusrikkomus 50 000 €/kerta

Muuta

- kaupunki toteuttaa linja-autotermiinalin katoksineen
- suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava yhteydet jatkovaiheisiin



Kivistön asema

Bussiterminaali



Vaihe 1
Kivistön kauppakeskus

Vaihe 2A
Kivistön kauppakeskus - laajennus

Vaihe 2B Colosseum
Hotelli, toimistoja ja/tai asumista
1. ja 2. kerros sovitettava toiminnallisesti
kauppakeskuksen kanssa

Vaihe 2C Hypermarketit

Vaihe 3
Kivistön kauppakeskus - laajennus

Vaihe 4
Laajennusmahdollisuus

Lisäpysäköintimahdollisuudet
kauppakeskuksen laajentussa

PK Am

