



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/AV

Tarkoituksena on myöntää puoli vuotta jatkoaikaa Kivistön kauppakeskuksen esisopimukselle.

Viimeisen vuoden aikana NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sekä toisaalta Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto ovat neuvotelleet esisopimuksen mukaisista ehdoista. Kuitenkaan esisopimuksen mukaisia ehtoja rakentajien ja kauppiaiden välillä ei ole toteutunut. NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät ole antaneet Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja Ruokakesko Oy:lle vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista olisi vuokrattu 50 % ja vähintään 15 000 h-m². NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät ole myöskään saaneet Helsingin Osuuskauppa Elannolta ja Ruokakesko Oy:lta vahvistusta kahden hypermarketin toteutuksesta, minkä laajuus olisi yhteensä vähintään 16 000 k-m². Myöskään yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta osapuolet eivät ole antaneet toisilleen vahvistettua tietoa.

Kaupungin osalta edellytyksenä on ollut, että asemakaava on tullut voimaan. Kaupungin osalta lopullisen kauppakirjan edellytykset ovat täyttyneet. Lisäksi kaupunki on aloittanut alueen katujen ja uuden kehäradan ylittävän sillan rakentamisen. Pääosiltaan katu-urakat valmistuvat ensi vuoden loppuun mennessä.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tulivat voimaan 24.8.2016 ja vahvistukset tuli antaa vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Aikaa nyt on kulunut yli kaksi vuotta. Esisopimuksen mukaan 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 eli 24.5.2020 asti. Kaupunginhallitus siirsi 12.6.2017 takarajaa yli 16 kuukaudella 31.12.2018 asti.

Kaupunki sekä NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat käyneet neuvotteluja kauppakeskuksen toteuttamiseksi. Vielä ei ole edellytyksiä laajan kauppakeskuksen rakentamiselle, koska Kivistön asukasmäärä on siihen vielä liian pieni.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat pyytäneet 5.12.2018 päivätyllä kirjeellään esisopimuksen jatkamista 30.6.2019 saakka.

Yhtiöiden tarkoituksena on jatkaa neuvotteluita mahdollisuudesta solmia maanvuokrasopimus osto-optiolla paikallispalveluiden tarvitsemasta osasta (määräala) alkuperäistä tonttia, johon olisi mahdollista rakentaa tässä vaiheessa kauppakeskuksen ensimmäinen vaihe, jonka koko olisi 12 000–15 000 k-m². Tällä turvattaisiin kivistöläisille kaupalliset ja julkiset peruspalvelut.

Yhtiöt pyytävät Vantaan kaupunkia myös vahvistamaan kirjeensä liitteenä olevat kaupungin kanssa neuvotellut maanvuokrasopimuksen pääehdot sijoittajamyyntiä varten. Yhtiöt ovat esittäneet kirjeensä liitteenä kauppakeskuksen vaiheistuksen periaatteet sekä kaupungin palvelutilojen tilajärjestelyt. Kirjeessään yhtiöt esittävät rakentamiseen tarvittavan määräalan vuokraamista ja liitteenä on esitetty maanvuokraehtojen yleisperiaatteet, joissa on esitetty mm. seuraavaa: vuokra-aikaa ja sen jatkamista,



vuokran suuruutta, tontinosan osto-oikeutta, rakentamisvelvoitetta, laajennusvaiheiden vuokra- ja ostomahdollisuutta, tontin 23192-1 käyttöä, vuokrasuhteen päättymistä ja sopimussakkoa.

NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n Kivistön kauppakeskuksen kiinteistökaupan esisopimusta ja sen jatkoaikaa on aiemmin käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa (1.6.2015 § 21) ja kaupunginhallituksessa (15.6.2015 § 28, 30.11.2015 § 22 ja 12.6.2017 § 22)

Hallintosäännön 9. luvun 1 §:n 36 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) siirtää NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n pyynnöstä Kivistön kauppakeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa enintään 30.6.2019 asti,
- b) pitää Kivistön terveysaseman ja kirjaston vuokratkauden alkamisen takarajana edelleen 31.12.2020, ja
- c) merkitä tiedoksi NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n lähettämä kirje liitteineen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Lauri Kaira, Faysal Abdi ja Mika Niikko poistuivat yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje 5.12.2018 ja sen kolme liitettä: maanvuokrasopimuksen pääehdot (liite 1), vaiheistuskaaviot (liite 2) sekä kaupungin palvelutilojen tilajärjestelyt (liite 3).
- 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. 050 312 1680, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi