



NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle annetun tonttivarauksen purkaminen / Kivistön kauppakeskuksen II-vaihe

VD/5009/10.00.02.00/2015

HP/AK/GK/LL

Puretaan NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle annettu Kivistön kauppakeskuksen laajennusalueen tonttivaraus tarpeettomana.

Vantaan kaupungin on tarkoitus allekirjoittaa Kivistön kaupunkikeskuksen ns. kauppakeskushankkeen asemakaavaan nro 230800 liittyvän esisopimuksen kiinteistön myynnistä yhteisesti NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle. Asiaa käsitellään erillisenä asiana tässä kokouksessa. Kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 34, 2.12.2014 ja 17.11.2014 tekemiin suunnitteluvarauksiin on sisältynyt kauppakeskuksen II-vaihe.

Asemakaavan II-vaiheessa ko. kauppakeskusta on mahdollista laajentaa 40 000 k-m²:llä korttelin 23192 tontilla nro 1 (Varausalue 1). Kauppakeskuksen laajentumisen ehtona on, että asemakaavamääräysten yleiset edellytykset kauppakeskuksen laajentumiselle täyttyvät. Asemakaavamääräysten mukaan II-vaiheen laajeneminen on sallittua aikaisintaan, 1) kun Kehärata ja Kivistön asema on otettu käyttöön, 2) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa yht. 1 000 000 km² ja 3) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m².

Kauppakeskuksen laajenemisvarauksen lisäksi yhtiöille varataan ns. Colosseumin kortteli nro 23916 tontti 6 (Varausalue 2), jonka rakentaminen todennäköisesti ajoittuu kauppakeskuksen II-vaiheen jälkeiseen aikaan. Tämän toteuttamiselle asemakaavassa ei ole ajallisia ehtoja.

Kaupungin näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä II-vaiheen alueesta eikä Colosseumin tontista esisopimusta, koska alueiden rakentamisen aikataulu on vielä epävarmaa. Tämän vuoksi on valmisteltu päätöksentekoon suunnitteluvaraukset seuraavin ehdoin:

Kauppakeskuksen II-vaihe (Varausalue 1):

- varaus annetaan tai NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tai niiden esittämälle ja kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille,
- varauksen kohde on korttelin 23192 tontti 1, jonka rakennusoikeus on 40 000 k-m²
- kauppahinta määräytyy käyvän hinnan mukaan rakennusoikeuden perusteella,
- kaupunki antaa NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle luvan ulokkeen (= ylikulkusillan) rakentamiseen Vantaankoskentien yli kauppakeskuksen myöhempään laajentamiseen asemakaavan osoittamalla tavalla, mikäli laajentuminen tapahtuu tämän varauspäättöksen mukaisessa aikataulussa.
- Vantaankoskentien yläpuoliset rakennusosat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (u-merkintä), u-alueen rakennusoikeuden saa vastikkeetta
- tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan ja kun korttelia 23196 tonttia 7 koskeva esisopimus on tullut voimaan ja sitä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu,
- tontinvaraus on voimassa 5 vuotta sen hetken jälkeen, kun Kivistön kaupunkikeskuksen II-vaihe on asemakaavan mukaisesti mahdollista rakentaa ja kun kaupunki on ilmoittanut NCC Property



Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle asemakaavamääräysten mukaisten edellytysten II-vaiheen laajenemiselle täyttyneen,

- tonttivaraus on kuitenkin voimassa vähintään 3 vuotta kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisesta,
- tontinvaraus lakkaa olemasta voimassa,
 - mikäli korttelin 23196 tontin 7 liittyvä esisopimus lakkaa voimasta eikä esisopimuksen mukaista lopullista kauppakirjaa ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä,
 - mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä,
- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät voi siirtää tätä varausta kolmannelle ilman kaupungin hyväksyntää,
- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sitoutuvat rakentamaan II-vaiheen valmiiksi 6 vuodessa siitä, kun asemakaavan mukaiset edellytykset ovat täyttyneet ja kun toimijoille on ilmoitettu näiden edellytysten täyttyneen, ja kun kauppakeskuksen I-vaihe on avattu,
- luovutuksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupungin tontinluovutusehtoja
- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sitoutuvat tekemään korttelissa 23196 tonteilla 7 ja 8 sijaitsevan kauppakeskuksen I-vaiheen ja tämän varauksen II-vaiheen omistajien kanssa puitesopimuksen autopaikkojen yhteiskäytöstä sekä asemakaavan mukaisen Vantaankoskentien ylittävän ulokkeen rakentamisesta tämän varauksen voimassaoloaikana.

Kauppakeskuksen II-vaiheen alueen väliaikaiskäyttö (Varausalue 1):

- sen jälkeen kun asemakaava on tullut voimaan ja kun laajennusalueesta on allekirjoitettu erillinen, vastikkeellinen maanvuokrasopimus, niin NCC Property Development Oy:lla ja Skanska Talonrakennus Oy:lla on oikeus varauksen voimassaoloaikana käyttää varauksen kohteena olevaa tonttia pysäköintiin sekä muuhun lyhytaikaiseen tilapäiskäyttöön (esim. erilaiset tapahtumat). Pysäköintioikeutta ei saa rajoittaa koskemaan vain kauppakeskuksen asiakkaita ja pysäköinnin tulee olla maksutonta. Mutta NCC:llä ja Skanskalla on kuitenkin oikeus ajallisesti ohjata pysäköintiä; sallittava kuitenkin vähintään 4 h:n pysäköintiaika.
- NCC Property Development Oy:lla ja Skanska Talonrakennus Oy:lla on oikeus sijoittaa varausalueelle moottoritien läheisyyteen lupaviranomaisten hyväksymä, enintään 40 metrin korkuinen (Kivistön aseman korkeustasosta +56 lukien) mainospyloni lento-, rata- ja moottoriteliikenteen aiheuttamat rajoitteet huomioiden. Vastaava oikeus mainospylonin sijoittamisella varausalueelle 1 on Ruokakesko Oy:lla ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla.
- tähän tontinvarauspäätökseen liittyvä mahdollisuus maanvuokraukseen lakkaa olemasta voimassa, mikäli tontinvaraus lakkaa olemasta voimassa.
 - mikäli korttelin 23196 tontin 7 liittyvä esisopimus lakkaa olemasta voimassa eikä esisopimuksen mukaista kauppakirjaa ole allekirjoitettu tai
 - mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Colosseumin kortteli nro 23196 tontti nro 6 (Varausalue 2):

- varaus annetaan NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle tai niiden esittämälle ja kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille
- varauksen kohde on kortteli 23196 tontti nro 6
- myyntihinta määräytyy käyvän hinnan mukaan sekä asemakaavan merkityn rakennusoikeuden että mahdollisesti myönnettyjen poikkeuslupien kerrosneliöiden mukaan ottaen lisäksi huomioon sen, mitä rakennetaan ah -rakennusaloille.
- tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan,
- tontinvaraus on voimassa 5 vuotta sen hetken jälkeen, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan,



- tontinvaraus lakkaa voimasta, mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä,
- tontti on rakennettava 7 vuoden sisällä siitä, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan
- varauksensaaja on velvollinen pitämään varausalue varauksen voimassaoloaikana turvallisena ja siistinä

Colosseumin korttelin 23196 tontin nro 6 väliaikakäyttö (Varausalue 2):

- sen jälkeen kun asemakaava on tullut voimaan ja kun korttelin nro 23916 tontista 6 on allekirjoitettu erillinen vastikkeellinen maanvuokrasopimus, niin varauksensaajilla on oikeus varauksen voimassaoloaikana käyttää varauksen kohteena olevaa aluetta kauppakeskukseen liittyvään markkinointiin ja tapahtumien järjestämiseen sekä muuhun kaupalliseen lyhytaikaiseen käyttöön tai muuhun kauppakeskusta tukeviin toimintoihin.
- varauksensaajien on hankittava kaikki käytön ja käyttötarkoituksen edellyttämät viranomaisluvut ja huolehdittava alueen siisteydestä ja turvallisuudesta

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 24

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee tontinvarauksen korttelin 23192 tontista 1 ja korttelin 23196 tontista 6 NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle.
- b) kaupunki tekee tontinvarauksen ym. mainituin ehdoin.

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 § 31

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

Päätetään

- a) tehdä tontinvaraus korttelin 23192 tontista 1 ja korttelin 23196 tontista 6 NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle, ja
- b) tehdä tontinvaraus ym. mainituin ehdoin.

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.



Vantaan kaupunki on allekirjoittanut NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa esisopimuksen kiinteistön kaupasta 4.12.2015 Kivistön kauppakeskuksen toteuttamiseksi. Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että yhtiöt tekevät investointipäätöksen noin 20000 – 30000 k-m²:n suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Kaupunki on käynyt tiiviisti neuvotteluja NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa Kivistön kauppakeskuksen toteuttamisesta esisopimuksen allekirjoittamisesta lähtien. Yhtiöt ovat neuvotteluissa ilmoittaneet, että niillä ei ole tässä vaiheessa valmiuksia tehdä kuin noin 9000 k-m²:n suuruinen kauppakeskuksen I-vaihe ja että niillä ei ole odotettavissa esisopimuksen voimassaoloaikana olevan valmiuksia toteuttaa esisopimuksen suuruista Kauppakeskuksen I-vaihetta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt yhtiöille jatkoaikaa 30.6.2019 asti. Esisopimuksen mukaan yhtiöllä on mahdollisuus käyttää ilmoitusmenettelyllä jatkoaikaa aina 24.5.2020 asti, jolloin on kulunut 1 vuosi ja 33 kuukautta asemakaavan voimaantulosta.

Kaupunginhallitus on 15.6.2015 antanut yhtiölle tontinvarauksen korttelista 23192 tontista 1. Päätöksen mukaan tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan ja kun korttelia 23196 tonttia 7 koskeva esisopimus on tullut voimaan ja sitä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu. Asemakaava tuli voimaan 24.8.2016. Esisopimus on allekirjoitettu 4.12.2015, ja se on tullut voimaan. Esisopimuksen mukaista kauppakirjaa ei kuitenkaan ole allekirjoitettu, jolloin korttelin 23192 tontin 1 tonttivaraus ei ole astunut voimaan.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat ilmoittaneet neuvotteluissa, että niillä ei ole mahdollisuutta allekirjoittaa esisopimuksen mukaista kauppakirjaa. Koska kaupunki haluaa kehittää Kivistöä myös tämänkin tontin osalta, niin yhtiöille myönnetty mahdollisuus tontinvaraukseen on syytä kumota, jotta varauspäätös ei ole tontin kehittämisen esteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 10

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki kumoaa kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 31 NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle antamansa tontinvarauspäätöksen korttelin 23192 tontista 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että kaupunki kumoaa kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 31 NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle antamansa tontinvarauspäätöksen korttelin 23192 tontista 1.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Liitekartta varausalueesta, tontti 23192/1

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi