



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

VD/5009/10.00.02.00/2015

HP/AK/GK/LL

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat lähettäneet 3.6.2019 kirjeen, jossa yhtiöt pyytävät siirtämään lopullisen kiinteistökaupan takarajaa 30.10.2019 asti. Perusteluina yhtiöt ilmoittavat, että ne ovat käyneet neuvotteluita kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta potentiaalisten sijoittajien kanssa siten, että sijoittajan omistuksen osalle kauppakeskustonttia kaupungin vuokramaalle toteutettaisiin vuokrattavalta pinta-alaltaan noin 9000 m²:n laajuinen paikalliseen ostovoimaan perustuvat paikallispalvelukeskus.

Edelleen yhtiöt ilmoittavat, että sijoitusneuvotteluissa on edetty siten, että esisopimus sijoittajan kanssa on tavoitteena solmia kesäkuun 2019 aikana. Tämän jälkeen on tarkoitus viimeistellä hankkeen käynnistämisen edellyttämät sopimukset, ml. maanvuokrasopimus Vantaan kaupungin kanssa elokuun 2019. Hankesopimusten solmimisen jälkeen tavoitteena on jättää rakennuslupahakemus syksyllä 2019. Kivistön kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioitu rakentamisaika lainvoimaisesta rakennusluvasta lukien on 18–20 kuukautta.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat lähettäneet 28.10.2019 kirjeen, jossa yhtiöt pyytävät siirtämään lopullisen kiinteistökaupan takarajaa 31.3.2020 asti. Perusteluina yhtiöt ilmoittavat, että ne ovat solmineet aiesopimuksen sijoittajan kanssa kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta siten, että ensimmäisessä vaiheessa kauppakeskuksessa ankkurivuokralaisina olisi vähintään yksi päivittäistavarakauppa sekä kaupungin palveluja.

Edelleen yhtiöt toteavat kirjeessään, että Vantaan kaupungin toiveesta ne ovat yhdessä sijoittajan kanssa neuvotelleet uudelleen HOK Elannon ja Keskon kanssa heidän mahdollisuudesta vuokrata ensivaiheessa sijoittajan omistukseen rakennettavat supermarket-kokoluokan myymälät sen sijaan, että nämä myymälät toteutuisivat erillisinä rakennuksina hypermarketin tontille kauppakeskuksen eteläpuolelle. Kauppakeskus sijoittuu kortteliin 23196 tontille 7 ja hypermarketeille on varattu korttelista 23196 tontti 8.

Näiden nyt kauppiaiden kanssa käytävien lisäneuvotteluiden vuoksi yhtiöt pyytävät Vantaan kaupunkia vielä kertaalleen jatkamaan kiinteistökaupan esisopimuksen voimassaoloa ja sopimuksen määräaikoja 31.3.2020 saakka, jotta yhtiöt voivat saattaa sopimusneuvottelut valmiiksi ja solmia tarvittavat sopimuksen kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 tulivat voimaan 24.8.2016. Yhtiöiden tuli tehdä vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta investointipäätökset, muuten esisopimus lakkaisi olemasta voimassa. Tämän lisäksi rakennusliikkeiden ja kauppiaiden (Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj) tuli antaa keskinäiset vahvistukset vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta eli 24.8.2017 mennessä. Esisopimuksen mukaan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa on ollut mahdollista siirtää NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n niin vaatiessa, kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, mutta kuitenkin enintään 33 kuukaudella eli 24.5.2020 asti. Kaupunginhallitus siirsi 12.6.2017 takarajaa yli 16 kuukaudella 31.12.2018 asti, ja 17.12.2018 edelleen puolella vuodella 30.6.2019 asti. Takarajan siirto on periaatteessa perustunut esisopimuksen mukaisesti yhtiöiden yksipuoliseen ilmoitukseen. Yksi vuosi ja 33 kuukautta tämän jälkeen täyttyy 24.5.2020, jolloin



esisopimusehtojen mukaisesti esisopimus lakkaa olemasta kokonaan voimassa. Nyt yhtiöt ovat ilmoittaneet takarajan siirtämisestä 31.3.2020 asti. Kaupungilta kannalta on selvintä merkitä tiedoksi, että esisopimus on voimassa 24.5.2020 asti, jotta mahdollista kahden kuukauden lisäaikaesitystä ei tarvitse tuoda enää luottamushenkilökäsittelyyn.

Esisopimuksen ehtojen mukaisesti kumpikaan osapuoli ei esitä esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan lukuun ottamatta etumaksun palautusta. Esisopimuksen mukaan kaupunki palauttaa NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle yhteensä 50 % etumaksusta ilman korkoa eli yhteensä 666 666,50 euroa.

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, 12.6.2017 § 22 ja 17.12.2018 § 33).

Kauppakeskuksen toteutuksen viivästymisen takia kaupunki on hakenut väliaikaisia tiloja kirjastolle ja nuorisotiloille. Tilakeskus on vuokraamassa Topaasiaukiolta Kivistön aseman vierestä Icecapital Oy:ltä As Oy Vantaan Topaasikuja 11:sta 151 m²:n ja 109 m²:n liiketilat. Ko. asuinrakennus valmistuu tammikuussa 2020. Tilat ovat vierekkäin ja oviaukon kautta yhdistettävissä. Sekä kirjasto- että nuorisotoimi pitävät tiloja muodoltaan ja sijainniltaan sopivina väliaikaistiloiksi. Vuokra-aika olisi kolme vuotta 1.4.2020-31.3.2023. Tällä tavoin on mahdollista tarjota kivistöläisille eniten kysyttyjä kaupungin palveluita.

Tilojen vuokra- ja ylläpitokulut maksettaisiin Marja-Vantaan ja keskustan kehittämisrahastosta. Kukin hallintokunta vastaisi oman toiminnan kaluston hankintakustannuksista ja toiminnan henkilöstö- ja käyttökustannuksista.

Mikäli NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät 24.5.2020 mennessä täytä esisopimuksen ehtoja, niin esisopimukset lakkaavat olemasta voimassa ja kaupunki palauttaa NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle yhteensä 666 666,50 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki merkitsee tiedoksi NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n 2.6.2019 ja 28.10.2019 lähettämät kirjeet.
- b) merkitään tiedoksi, että esisopimus on voimassa 24.5.2020 asti,
- c) merkitään tiedoksi, että mikäli NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät 24.5.2020 mennessä täytä esisopimuksen ehtoja, niin esisopimukset lakkaavat olemasta voimassa ja kaupunki palauttaa NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle yhteensä 666 666,50 euroa

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) merkitä tiedoksi NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n 2.6.2019 ja 28.10.2019 lähettämät kirjeet ja
- b) siirtää NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n pyynnöstä Kivistön kauppakeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa esisopimuskauden loppuun 24.5.2020 asti.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Lauri Kaira ja Faysal Abdi poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje 3.6.2019
- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje 28.10.2019
- 4.12.2015 allekirjoitettu esisopimus kiinteistön NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa
- Kaupunginhallituksen päätös 17.12.2018, jolloin edellisen kerran käsiteltiin esisopimusten jatkamista

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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