



Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennusta koskevan toteutussopimuksen ja maankäyttösopimukseen tehtävien muutosten hyväksyminen

VD/8458/10.03.02.01/2017
HP/JJ/SB/LS

Esitetään hyväksyttäväksi Tikkurilan monitilatoimistorakennusta koskeva toteutussopimus, jonka tarkoituksena on sopia hankkeen suunnittelemisesta, rakentamisesta, toteuttamisesta ja toteuttamisen periaatteista sekä lisärakentamiseen liittyvistä oikeuksista, velvoitteista ja järjestelyistä. Lisäksi kaupunginhallituksen aiemmin hyväksymään, 22.12.2020 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen on tarpeen lisätä uusi liite, jossa huoneistotyyppejä koskevat vaatimukset ja sopimussakon laskentaperuste muutetaan vastaamaan nyt hyväksyttäväksi esitettävää toteutussopimusta.

Taustaa

Kaupunginhallitus hyväksyi 11.12.2017 (§ 7) Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen 10.11.2017 päivätyn tarveselvityksen/ hankesuunnitelman ja kustannusarviot sekä Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteuttamisen periaatteet. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kaupunki sitoutuu vuokraamaan valmiit hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ja kehotti yleisjaostoa antamaan Kiinteistö Oy Vantaan kauppatalon toimintaohjeet hankesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiseksi siten, että kilpailuohjelma ja kilpailun ratkaisu käsitellään ennen päätöksentekoa kaupunginhallituksessa.

Yleisjaosto antoi 12.3.2018 (§ 9) toimintaohjeet hankesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiseksi. Toimintaohjeiden mukaisesti toteutettu sulautuminen rekisteröitiin 31.8.2018, minkä jälkeen vastaanottavana yhtiönä ollut VTK Kiinteistöt Oy on toiminut järjestelyssä purkautuneen Kiinteistö Oy Vantaan kauppatalon sijaan hankkeessa.

Yleisjaosto antoi 12.3.2018 edelleen VTK Kiinteistöt Oy:lle ohjeet kiinteistön omistajana käynnistää hankkeen kilpailutus siten, että yhtiö solmii tarjouskilpailun perusteella valitun toteuttajan/ urakoitsijan kanssa toteutusta koskevan sopimuksen. Annettujen ohjeiden mukaan urakoitsijan tuli suunnitella ja rakentaa kohde kaupunginhallituksen 11.12.2017 hyväksymien periaatteiden sekä myöhemmin tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti siten, että rakennushanke voi sisältää myös liike-, asunto- tai toimitiloja.

Kaupunginhallitus asetti 29.4.2019 (§ 39) nähtäville 1.4.2019 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13.

Tekninen lautakunta hyväksyi 7.5.2019 (§ 19) esisopimuksen koskien toimitilojen vuokrausta Kielotie 13:n toimistorakennuksesta. Päätöksen mukaan Vantaan kaupunki vuokraa valmiit hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Esisopimus VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa on sittemmin allekirjoitettu 5.6.2019.

Kaupunginhallitus merkitsi 3.6.2019 (§ 16) tiedoksi 27.5.2019 päivätyn Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteutuskilpailun alustavan hankekuvauksen ja kilpailuohjelman sekä totesi, että kaupunginhallituksella ei ollut huomautettavaa alustavaan hankekuvaukseen ja kilpailuohjelmaan.



Kaupunginhallitus asetti 26.8.2019 (§ 16) nähtäville 19.8.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13 ja **kaupunginvaltuusto** hyväksyi 25.1.2021 (§ 15) asemakaavan muutosehdotuksen sekä tonttijaon muutosehdotuksen.

Kilpailun ratkaisu käsitellään kaupunginhallituksen kokouksessa 8.3.2021 erillisenä asiana.

Toteutussopimus koskien Kielotie 13 korttelin rakennushanketta

VTK Kiinteistöt Oy:n hallitus päätti 20.11.2019 yleisjaoston 12.3.2018 antamien toimintaohjeiden mukaisesti käynnistää Kielotie 13:n monitilatoimistorakennuksen KVR-urakkakilpailutuksen neuvottelumenettelynä ja menettelyä koskevan alustavan aikataulun sekä päätti mm. merkitä tiedoksi hanketta koskevat sopimusluonnokset.

Syksyn 2020 aikana kaupungin edustajat kävivät osana valittua hankintamenettelyä yhdessä VTK Kiinteistöt Oy:n sekä tarjoajien kanssa neuvotteluita hankkeessa solmittavien toteutus- ja urakasopimusten sekä muiden sopimusten ehdoista.

Neuvotellun toteutussopimusluonnoksen osapuolina ovat VTK Kiinteistöt Oy, kaupunki ja tarjouskilpailun perusteella valittu toteuttaja. Sopimuksen tarkoituksena on sopia hankkeen suunnittelemisesta, rakentamisesta, toteuttamisesta ja toteuttamisen periaatteista sekä lisärakentamiseen liittyvistä oikeuksista, velvoitteista ja järjestelyistä. Sopimukseen sisältyvät tämän mukaisesti ehdot muun ohessa rakentamista edeltävistä järjestelyistä, rakennusvaiheen toteutusaikataulusta, osapuolten vastuunjaosta ja sanktioista mm. urakoiden viivästystilanteissa.

Toteuttaja on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan monitilatoimistorakennuksen tekemänsä kilpailuehdotuksen ja yhteissuunnitteluvaiheessa tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti. Toteuttaja sitoutuu noudattamaan kohteen suunnittelussa ja toteuttamisessa toteutussopimuksen, tarjouspyynnön, jättämänsä tarjouksen ja kilpailuehdotuksen, KVR-sopimusten sekä näiden liitteiden ehtoja ja niistä ilmeneviä periaatteita.

Luonnos toteutussopimukseksi on esityslistan liitteenä.

Maankäyttösopimusta koskevat muutokset

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 (§ 17), että kaupunki tekee ja allekirjoittaa VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002365 on ollut julkisesti nähtävillä sekä tekee ja allekirjoittaa lopullisen määräalojen vaihtokirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002365 on tullut voimaan. Maankäyttösopimus ja esisopimus määräalojen vaihdosta allekirjoitettiin 22.12.2020.

Maankäyttösopimuksessa on sovittu mm. asuntojen huoneistotyyppijakaumasta. Sen mukaisesti kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % pitää olla kolmioita tai suurempia asuntoja.

Monitilatoimistohankkeessa syksyllä 2020 käydyissä neuvotteluissa todettiin asuinrakennuskohtaisen huoneistotyyppivaatimuksen sijaan tarkoituksenmukaiseksi hyväksyä seuraava toteutussopimusluonnokseen sisältyvä maankäyttösopimukseen nähden muutettu vaatimus:
Lisärakentamisena toteutettavassa asuinrakentamisessa asuntojen kokonaiskappalemäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % pitää olla kolmioita tai tästä suurempia asuntoja.



Edelleen maankäyttösopimukseen sisältyneet ehdot sopimussakosta siinä tilanteessa, etteivät huoneistotyyppijakauman vähimmäisvaatimukset toteudu, todettiin sakon laskentaperusteen osalta epätasällisiksi. Maankäyttösopimuksen mukaan siinä tapauksessa, ettei hakija täytä asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, *se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/htm2 sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja vaadittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien huoneistoneliöiden osalta*. Koska sakon laskentaperusteena käytettyjen huoneistoneliöiden ylitys/ alitus ei ole käytännössä yksiselitteisesti osoitettavissa, todettiin ehtoa tarpeelliseksi täsmentää toteutussopimusluonnokseen seuraavasti: *Mikäli yksiöiden määrä ylittyy edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan kertomalla ylittävien yksiöiden lukumäärä toteutettujen yksiöiden huoneistoneliöiden keskipinta-alalla. Mikäli kolmioiden tai huoneistomäärältään suurempien asuntojen määrä alittuu edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan kertomalla alittavien kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen lukumäärä toteutettujen kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen huoneistoneliöiden keskipinta-alalla.*

Selvyyden vuoksi on todettu perustelluksi ottaa 22.12.2020 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen liite, jossa huoneistotyyppejä koskevat vaatimukset ja sakon laskentaperuste muutetaan vastaamaan nyt hyväksyttäväksi esitettävää toteutussopimusta.

Luonnos maankäyttösopimukseen otettavaksi liitteeksi on esityslistan liitteenä.

Kaupunginhallitus 8.3.2021 § 27

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä kaupungin osalta liitteenä oleva toteutussopimus koskien Kielotie 13 korttelin rakennushanketta,
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään toteutussopimukseen tarpeelliset tekniset ja muut vähäiset muutokset sekä allekirjoittamaan sopimus,
- hyväksyä liitteenä oleva asemakaavan muutosta nro 002365 koskevaan VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittuun maankäyttösopimukseen otettava liite, ja
- valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen muutosliite sekä tekemään em. muutosliitteeseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Luonnos toteutussopimukseksi koskien Kielotie 13 korttelin rakennushanketta
- Luonnos liitteeksi asemakaavan muutosta nro 002365 koskevaan maankäyttösopimukseen

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi