



Kivistön kaupunkikeskus 1:n yhteistoimintasopimuksen sopijapuolen vaihtuminen ja sopimusehtojen tarkentaminen

VD/5009/10.00.02.00/2015

HW/GK/MH/LS

Esitetään, että Kivistön kaupunkikeskus 1:n yhteistoimintasopimuksen sopijapuoleksi tulee T2H Helsinki Oy Skanska Talonrakennus Oy:n tilalle. T2H vastaisi autopaikkojen rakentamiskustannuksista ja ulkoisen kunnallistekniikan kustannuksista Skanskalle yhteistoimintasopimuksen mukaisesti. Samalla esitetään, että uuden sopijapuolen osalta lisätään sopimukseen tarkennuksia rahoitus- ja hallintamuodosta, huoneistotyyppijakaumasta sekä taiteen konseptista. Samalla tarkennetaan yhteistoimintasopimuksen 6.4 (alueen toteuttaminen) kohtaa.

Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 13 on hyväksynyt Kivistön kaupunkikeskus 1 (nro 230800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 24.8.2016.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2015 § 30 tehdä yhteistoimintasopimuksen Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamisesta NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa Kivistön kaupunkikeskus 1 alueen toteuttamiseksi. Kaupunki ja em. rakennusliikkeet allekirjoittivat 4.12.2015 asuntorakentamisesta koskevan **yhteistoimintasopimuksen** samanaikaisesti Kivistön kauppakeskustaa koskevan kiinteistökaupan esisopimusten kanssa. Vuonna 2016 NCC:n uudelleen järjestelyjen ja nimenmuutosten jälkeen NCC Rakennus Oy:n asuntotuotanto on siirtynyt Bonava Suomi Oy:lle.

Yhteistoimintasopimus on voimassa 31.12.2025 asti. Yhteistoimintasopimuksessa on sovittu kaupungin sekä Skanskan ja Bonavan välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

Yhteistoimintasopimuksella sovittiin koko korttelin 23195 yhdeksän tontin ja korttelin 23196 tonttien 1, 2 ja 4 toteuttamisesta. Sopimuksen mukaan kaupunki luovuttaa Skanska Talonrakennus Oy:lle seuraavat tontit asuntorakentamiseen (suluissa tontin rakennusoikeus): 23195/2 (6 040 k-m²), 23195/5 (1 550 k-m²), 23195/6 (1 800 k-m²), 23195/7 (1 800 k-m²), 23196/1 (2 000 k-m²), 23196/2 (1 600 k-m²). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 14 790 k-m².

Skanska Talonrakennus Oy osti 27.9.2017 ensimmäisen tontin 23196/5, jossa on yhdistetty kaksi asemakaavan mukaista tonttia 1 ja 2. Tontti 23196/5 toteutettiin vapaarahoitteisena omistusasuntokohteena. Skanska Talonrakennus Oy osti 22.8.2018 toisen tontin 23195/2, joka toteutettiin vapaarahoitteisena vuokrakohteena. Tämän lisäksi Bonava ja Skanska ovat rakentaneet pysäköintilaitoksen LPA-tontille 23196/4. Pysäköintilaitoksen omistavat Bonavan ja Skanskan perustamat asunto-osakeyhtiöt. Skanskalla on vielä rakentamatta kolme tonttia.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan kunkin toteuttajan on ensimmäisen asuntorakentamiskohteen jälkeen käynnistettävä keskimäärin 18 kuukauden välein vähintään yksi asuinkohde. Kaikki kohteet on oltava rakenteilla viimeistään kahdeksan vuoden kuluttua ensimmäisestä tonttikaupasta.

Skanska on lähettänyt 5.10.2021 kirjeen, jossa se on ilmoittanut luopuvansa tonttivarauksistaan korttelissa 23195 sijaitseviin kolmeen sille yhteistoimintasopimuksessa osoitettuun vielä rakentamattomiin tontteihin 23195/5–7, joiden asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä (1550 + 1800 + 1800) = 5 150 k-m². Kirjeessään Skanska ei ole ilmoittanut syytä luopumiselle. Yhteistoimintasopimuksen mukaan Skanskalle ei aiheudu sanktioita, vaikka se luopuu tonttivarauksista.



Yhteistoimintasopimuksen mukaan, mikäli toteuttaja perustelluista syistä luopuu tonttivarauksestaan tai ei pysty aloittamaan tontin rakentamista sovituissa aikataulussa, kaupunki valitsee ko. tontille toteuttajan. Mikäli kaupunki luovuttaa tontin/tontit kolmannelle osapuolelle, sitoutuu kaupunki siihen, että kaupunki velvoittaa kolmannen osapuolen hankkimaan kaikki luovutettavalle tontille kuuluvat rakennetut autopaikat ja maksamaan niistä toteuttajalle hinnan, joka vastaa ao. autopaikkojen lukumäärän mukaan määräytyvää osuutta toteutettujen autopaikkojen kokonaiskustannuksesta. Edellä mainitussa tapauksessa autopaikoista maksettava kustannus ei ole sidottu mihinkään indeksiin eikä siinä huomioida arvonlennusta (poistoa). Kaupunki ei ole sitoutunut mihinkään aikatauluun tonttien luovuttamisessa kolmannelle.

Sen lisäksi, mitä sopimuksessa on todettu kunnallistekniikan korvauksen ja kortteliin 23196 (LPA) toteutettavien autopaikkojen korvaamisesta, luopujalla ei ole oikeutta saada mitään korvauksia suunnittelu- ja muista ko. tonttiin kohdistuvista kustannuksista ja maksuista.

Skanska on esittänyt, että se myisi T2H Helsinki Oy:lle perustamiensa As. Oy Vantaan Singeli (tontti 23195/7) ja As. Oy Vantaan Gneissi (tontit 23196/5 ja 23195/6) -nimisten asunto-osakeyhtiöiden osakekannat. Edellä mainitut asunto-osakeyhtiöt omistavat yhdessä muiden alueen asunto-osakeyhtiöiden kanssa määräosin korttelin 23196 LPA tontin ja yhteensä 45 autopaikkaa tontille toteutetusta parkkihallista (Singelin ja Gneissin asemakaavan edellyttämät autopaikat). T2H Helsinki Oy ottaisi sellaisenaan vastatakseen yhteistoimintasopimuksessa Skanskalle asetetut velvoitteet.

Kaupungin kannalta on tärkeää, että keskeisellä paikalla olevat tontit Kivistössä rakentuvat ja rakentamattomat tontit toteutetaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, kuten Skanskan kanssa on aiemmin sovittu. Mikäli kaupunki ei hyväksy sopimuksen siirtämistä T2H:lle, tulevat luopumistilanteessa sovellettavaksi yhteistoimintasopimuksen kohdat 10 ja 12, joiden mukaisesti kaupunki on velvollinen sitouttamaan tonttien myöhemmän ostajan ja toteuttajan hankkimaan Skanskalta sen toteuttamat autopaikat ja korvaamaan Skanskalle autopaikkojen kustannukset sekä tonttien osuuden ulkoisen kunnallistekniikan korvauksesta. Autopaikkojen kustannus vastaa po. tonteille allokoitujen autopaikkojen osuutta koko pysäköintilaitoksen toteutuskustannuksista. Ulkoinen kunnallistekniikan korvaus liittyy Vantaankoskentien siirtoon ja uuden sillan rakentamiseen kehäradan yli. Ulkoisen kunnallistekniikan korvauksen kokonaismäärä 330 774 euroa on puolestaan määritetty yhteistoimintasopimuksessa ja kustannukset on jaettu kauppakeskuksen, hypermarketkeskuksen ja asuntojen kesken rakennusoikeuksien suhteessa. Kustannukset ovat seuraavat tonttien 23195/5–7 osalta:

Autopaikat	<i>1 362 804,26 euroa</i>
Ulkoisen kunnallistekniikan korvaus	<i>115 178,23 euroa</i>

Mikäli sopimuksen osapuoleksi hyväksytään T2H, vastaa T2H Skanska Talonrakennus Oy:lle autopaikkojen kustannuksista 1 362 804,26 euroa ja ulkoisen kunnallistekniikan korvauksesta 115 178,23 euroa.

Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (vuoden 2022 esitetty hinta on 459 €/k-m²) 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta, seuraavien 3. – 4. vuoden aikana aikaisempaan myyntihintaan lisätään toiset 10 %:a ja neljän vuoden jälkeen kaavan voimaantulosta luovutushetken perushinnan mukaan laskettuun aikaisempaan (3. – 4. v)



hintaan lisätään vielä 10 %:a, jolloin tonttien yksikköhinna tulisi 609 €/k-m². Tontin yksikköhinta on voimassa 31.12.2022 asti.

T2H:n kanssa on neuvoteltu tonttien mahdollisesta vuokraamisesta (kaupungin vuokramaalla olevat asunnot), myymisestä suoraan asunto-osakeyhtiöille (omatonttiset asunnot) tai myymisestä tonttirahastolle (valinnainen vuokratontti eli mahdollisuus lunastaa kesken vuokrakauden tonttiosuus itselleen).

Mikäli kaupunki siirtää Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen velvoitteet T2H Helsinki Oy:lle, niin sopimusta tulisi tarkistaa asuntojen huoneistotyyppijakauman osalta siten, että huoneistotyyppijakauma olisi mahdollisimman monipuolinen. Asuntoja saa olla korkeintaan 30 % yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kolme tonttia voidaan katsoa huoneistotyyppijakauman osalta kokonaisuutena, koska rakennukset tulevat olemaan kiinni toisissaan.

Mikäli kaupunki siirtää Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen velvoitteet T2H Helsinki Oy:lle, niin sopimusta tulisi Alueen toteuttaminen 6.4 kohdan osalta tarkentaa: Tonttien luovutuksessa sopimussakot määräytyvät kulloinkin kaupungissa noudatettavien Kaupungin asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti. Sopimuksessa on lisäksi sanottu, että ensimmäisen asuntorakennuskohteen käynnistymisen sopimussakoksi 333.333,50 euroa kummankin Toteuttajan osalta. Tämä sopimussakko on jo peritty alkuperäisiltä sopimusosapuolilta. Tämän pohjalta lause *"Poikkeuksena niistä on sovittu ensimmäisen asuntorakennuskohteen käynnistymisen sopimussakoksi 333.333,50 euroa kummankin Toteuttajan osalta."* voidaan poistaa tarpeettomana T2H:n sopimuksesta.

Yhteistoimintasopimuksen asuintonteille on laadittu taiteen konsepti, ja se sisältää aineistoa siitä, miten taideteemoja toteutetaan asuinkortteleissa. Taiteen teemana on kivi. Taideaineiston on tuottanut taiteilija Pertti Kukkonen Bonavan ja Skanskan tilaamana. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.12.2016 § 11, että taiteen konsepti hyväksytään noudatettavaksi ohjeellisena.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n 40. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunginhallitus 13.12.2021 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Skanska Talonrakennus Oy ei ole enää Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen sopijapuoli,
- b) siirretään Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen Skanska Talonrakennus Oy:tä toimijana koskevat sopimusehdot T2H Helsinki Oy:lle ja allekirjoitetaan asiaa koskeva yhteistoimintasopimuksen muutos tästä päätöksestä ilmenevin ehdoin,
- c) Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen ehtoihin lisätään T2H Helsinki Oy:n osalta seuraava ehto: Asuntoja saa olla korkeintaan 30 % yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kolme tonttia voidaan katsoa huoneistotyyppijakauman osalta kokonaisuutena, koska rakennukset tulevat olemaan kiinni toisissaan.



- d) Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen ehtoihin lisätään T2H Helsinki Oy:n osalta seuraava ehto: tontit 23195/5, 23195/6 ja 23195/7 on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- e) Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen ehtoihin lisätään T2H Helsinki Oy:n osalta seuraava ehto: rakentamisessa on noudatettava ohjeellisena sopimusalueelle laadittua taiteen konseptia
- f) Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen ehdoista poistetaan T2H Helsinki Oy:n osalta seuraava ehto: Poikkeuksena niistä on sovittu ensimmäisen asuntorakennuskohteen käynnistymisen sopimussakoksi 333.333,50 euroa kummankin Toteuttajan osalta,
- g) Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen muutoksessa huomioidaan, että T2H Helsinki Oy vastaa Skanska Talonrakennus Oy:lle autopaikkojen kustannuksista 1 362 804,26 euroa ja ulkoisen kunnallistekniikan korvauksesta 115 178,23 euroa,
- h) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen muutoksen, ja
- i) päätöksen kohdat b, c, d, e ja f raukeavat, mikäli T2H Helsinki Oy ei ole allekirjoittanut 29.4.2022 mennessä Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen muutosta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Kartta yhteistoimintasopimusalueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1 Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi