



Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymä -kilpailu / AK

VD/4698/10.00.02.00/2020

HP/AK/GK

Esitetään järjestettäväksi kilpailu Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän toteuttamiseksi ja kaupungin tilojen vuokraamiseksi.

Kivistön kaupunkikeskuksen vuonna 2015 solmittujen esisopimusten rauettua on pikaisella aikataululla syytä valmistella esitys Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän toteuttamiseksi. Kivistön kaupunkikeskuksen kaupallisista ja julkisista palveluista muodostuu Kivistön keskustan palvelukeskittymä, joka tarjoaa ensisijaisesti asukkaille päivittäiset kaupalliset lähipalvelut sekä kaupungin ylläpitämiä julkisia palveluita. Palvelukeskittymässä voi sijaita myös kaupallisia elämyspalveluita ja muita keskustatoimintoja.

Edelliset Kivistön kauppakeskuksen esisopimukset osoittautuivat nykyisessä markkinatilanteessa toteuttamiskelvottomiksi hankkeiden liiallisen suuruuden takia. Nyt haetaan ensisijaisesti palvelukeskittymää vastaamaan Kivistön asukkaiden palvelutarpeisiin.

Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän toteuttamisesta ovat ilmaisseet kiinnostuksensa useat toimijat. Tämän johdosta asia on ratkaistava kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisella kilpailumenettelyllä päätöksenteon riittävän läpinäkyvyyden ja toimijoiden tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi. Hankkeen kilpailutuksesta on antanut lausuntonsa kaupunginlakimies Sari-Anna Pennanen. Lausunnon perusteella kilpailu toteutetaan kuntalain 130 §:n mukaisella menettelyllä. Tämän johdosta kauppakeskuksen rakennusoikeuden arvosta hankitaan kilpailutuksen taustalle kaksi arviolausuntoa.

Tarkoituksena on nyt järjestää avoin kilpailu 10 000 - 30 000 k-m²:n suuruisen palvelukeskittymän toteuttamiseksi. Kilpailualueen koko on noin 12 000 m² ja se on esitetty liitteessä. Kaupunki omistaa kilpailualueen kokonaan. Palvelukeskittymä tulee toteuttaa nykyisen asemakaavan mukaisesti ilman asemakaavan muutostarvetta.

Kilpailun tulosten pohjalta määritetään tontinrajaus ja lopullinen rakennusoikeus sekä laaditaan tonttijako. Uuden tontin on sijoitettava kaupungin omistamalle alueelle. Palvelukeskittymä on mahdollista rakentaa vaiheittain.

Kilpailun ehdot on laadittu huomioiden nykyinen markkinatilanne ja Kivistön asukkaiden palvelutarpeet. Kaupungin saamien yhteydenottojen mukaan palvelukeskittymälle on kysyntää ja se on mahdollista toteuttaa nopealla aikataululla. Kilpailun ensivaiheessa saadaan ilmoittautumismenettelyssä tieto hankkeen herättämästä kiinnostuksesta. Ilmoittautumismenettelyn jälkeen toimijoiden kanssa käydään markkinavuoropuhelu ja valitaan lopulliseen kilpailuun osallistujat. Mikäli ilmoittautumismenettelyn tai markkinavuoropuhelun jälkeen on vain yksi varteenotettava toimija, siirrytään suoraan neuvottelumenettelyyn.

Palvelukeskittymän on liityttävä toiminnallisesti ympäröivään keskustarakenteeseen. Sen on muodostettava toimiva osa Kivistön aseman ympäristöä. Kehärata, Kivistön asema ja siihen liittyvä linja-autotermiinaali kävelyn ja pyöräilyn yhteyksineen ovat suunnitteluun merkittävästi vaikuttavia tekijöitä. Palvelukeskittymä rajautuu pohjoisessa Topaasiaukiolle Kivistön juna-aseman kahden läntisimmän



sisäänkäyntihallin välille ja linja-autotermiiniin. Kävelijöille ja pyöräilijöille pääsisäänkäynti on tältä Kehäradan kannen puolelta.

Palvelukeskittymässä halutaan korostaa Kivistön asukkaiden tarpeita ja nostaa keskeiseksi teemaksi yhteisöllisyys, koska palvelukeskittymä on kivistöläisten kohtaamispaikka. Palvelukeskittymässä on myös voitava hyödyntää esimerkiksi uusiutuvaa energian tuotantoa. Luonnollisesti arkkitehtuuri ja taide ovat Kivistössä korostuneesti esillä.

Palvelukeskittymän pysäköinti on järjestettävä kellaripysäköintinä vähintään yhteen tasoon. Lisäksi voi esittää pysäköintitalon rakentamista. Kaupunki on valmis vuokraamaan erillisen alueen enintään 10 vuodeksi maantasopysäköintiä varten ennen kuin lopulliset rakenteelliset pysäköintipaikat toteutetaan. Niin asiakas- kuin huoltoliikenne on järjestettävä Vantaankoskentieltä. Vantaankoskentille on mahdollista rakentaa katualueella rampit maan alle, jolloin toimija voi vapaasti ratkaista taloudellisesti parhaan tavan järjestää yhteys kellaripysäköintiin. Palvelukeskittymä rakennetaan kiinni linja-autotermiiniin ja siksi suunnittelussa on varauduttava sähköbussiliikenteen edellyttämiin lataus- ja muuntamorakenteisiin.

Palvelukeskittymään on suunniteltava kaupungin tarpeita varten noin 1000 k-m²:n terveysasema ja noin 1500 k-m²:n verran kaupunkikulttuurin ja asukaspalvelutiloja kirjastoa, nuoriso- ja kulttuuritoimen tiloja varten ja mahdollisesti avointa päiväkotia varten. Kaupunki on valmis vuokraamaan tilat 15 vuodeksi ja maksamaan tiloista pääomavuokraa 17 €/k-m²/kk. Katutasosta on oltava tiloihin oma sisäänkäynti, vaikka palvelukeskittymän sisältä olisikin yhteys kaupungin tiloihin.

Kilpailu on tarkoitus avata heti kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen pyytäen ensin kiinnostuneilta osallistumispyyntö elokuun loppuun mennessä. Tämän jälkeen käydään markkinavuoropuhelu, tarkennetaan tarvittaessa kilpailuohjelmaa ja tehdään kaupunginhallitukselle ehdotus valittavista kilpailuryhmistä. Toimijoiden valintaan vaikuttaa kokemuksen ja innovaatiokyvyn lisäksi toimijan taloudelliset resurssit vastata itsenäisesti hankkeessa. Osallistumishakemusten pohjalta hakemukset pisteytetään hakijoiden osaamisen, kokemuksen ja taloudellisten mahdollisuuksien mukaan.

Kaupunginhallitus valitsee jatkoon 2-5 toimijaa, joiden kesken kaupunki järjestää varsinaisen laatu- ja hintakilpailun tämän vuoden loppuun mennessä. Kilpailun laatutavoitteissa korostettaisiin toiminnallisuutta, käyttäjälähtöisyyttä ja resurssiviisautta ja näistä saisi enintään 60 % pisteistä. Hintatavoitteista saisi enintään 40 % pisteistä ja siinä ratkaisisi tarjottu kokonaishinta, kun kerroksittain määritellyt vähimmäishinnat ylittyvät. Mikäli ilmoittautumismenettelyn tai markkinavuoropuhelun jälkeen on vain yksi varteenotettava toimija, siirrytään suoraan neuvottelumenettelyyn.

Kilpailun ratkaisun jälkeen kaupunki vuokraa voittajalle kilpailualueen. Tontinvuokria ei palauteta, mikäli kilpailun voittaja luopuu hankkeesta tai kaupunki purkaa vuokrasopimuksen. Jos vähintään 10 000 k-m²:n palvelukeskittymää ei ole alettu rakentaa kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta, niin kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Kaupunki on valmis myymään kilpailualueen, kun 70 % palvelukeskittymästä on rakennettu.

Hallintosäännön 9. luvun § 1 kohdan 40 mukaan kaupunginhallitus päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunginhallituksella on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta. Edelleen luvun 9 § 1 kohdan 32 mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai tontin käypä markkina-arvo on yli 2 000 000 euroa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki järjestää avoimen kilpailun Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymälle varatusta alueesta korttelissa 23196 päätöksen esittelyosassa sekä liitteenä olevassa kilpailuohjelmassa mainituin ehdoin.

Käsittely:

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

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään. Esittelytekstiä täsmennettiin liittyen kilpailumenettelyn juridiseen taustaan ja kuntalain §:n 130 soveltamiseen. Kilpailumenettelyä tarkennettiin lisäämällä tieto ilmoittautumismenettelyn jälkeisestä markkinavuoropuhelusta sekä mahdollisuudesta siirtyä suoraan neuvottelumenettelyyn, mikäli ilmoittautumismenettelyn tai markkinavuoropuhelun jälkeen on vain yksi varteenotettava toimija. Lisäksi esittelytekstiin lisättiin kohta kilpailuohjelman tarkentamisesta markkinavuoropuhelun jälkeen tarvittaessa, sekä todettiin, että ilmoittautumismenettelyn ja markkinavuoropuhelun jälkeisestä toimijoiden valinnasta päättää kaupunginhallitus. Vastaavat muutokset on tehty myös liitteenä olevaan kilpailuohjelmaan.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Kilpailuohjelma (II)
- Kartat kilpailualueesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh 040 568 6540
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050-3121915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi