



## Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän ilmoittautumismenettely ja markkinavuoropuhelu / AK

VD/4698/10.00.02.00/2020  
HP/AK/GK

### **Esitetään järjestettäväksi ilmoittautumismenettely ja markkinavuoropuhelu 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 on ilmaissut kiinnostuksensa useat toimijat. Tämän johdosta asia on ratkaistava kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisella avoimella menettelyllä päätöksenteon riittävän läpinäkyvyyden ja toimijoiden tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi. Hankkeesta on antanut lausuntonsa kaupunginlakimies Sari-Anna Pennanen. Lausunnon perusteella menettely toteutetaan kuntalain 130 §:n mukaisella tavalla. Tämän johdosta kauppakeskuksen rakennusoikeuden arvosta hankitaan menettelyn taustalle kaksi arviolausuntoa.

Tarkoituksena on nyt järjestää avoin haku 10 000 - 30 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen palvelukeskittymän toteuttamiseksi. Alueen koko on likimäärin 12 000 m<sup>2</sup> ja se on esitetty liitteessä. Kaupunki omistaa alueen kokonaan. Palvelukeskittymä tulee toteuttaa nykyisen asemakaavan mukaisesti ilman asemakaavan muutostarvetta.

Liitteestä ilmenevä ilmoittautumismenettelyn ja markkinavuoropuhelun sisältö on laadittu huomioiden nykyinen markkinatilanne ja Kivistön asukkaiden palvelutarpeet. Kaupungin saamien yhteydenottojen mukaan palvelukeskittymälle on kysyntää ja se on mahdollista toteuttaa nopealla aikataululla. Ensivaiheen ilmoittautumismenettelyssä saadaan tieto hankkeen herättämästä kiinnostuksesta. Ilmoittautumismenettelyn jälkeen toimijoiden kanssa käydään markkinavuoropuhelu. Markkinavuoropuhelun jälkeen kaupunginhallitus linjaa jatkotoimenpiteistä.

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-autotermiinaaliin. 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. Vantaankoskentielle on mahdollista rakentaa katualueella rampit maan alle, jolloin toimija voi vapaasti ratkaista taloudellisesti parhaan tavan järjestää yhteys kellaripysäköintiin. Palvelukeskittymä rakennetaan kiinni linja-autoterminaaliiin ja siksi suunnittelussa on varauduttava sähköbussiliikenteen edellyttämiin lataus- ja muuntamorakenteisiin.

Palvelukeskittymään on suunniteltava kaupungin tarpeita varten noin 1000 k-m<sup>2</sup>:n terveysasema ja noin 1500 k-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>/kk. Katutasosta on oltava tiloihin oma sisäänkäynti, vaikka palvelukeskittymän sisältä olisikin yhteys kaupungin tiloihin.

Ilmoittautumismenettely on tarkoitus avata heti kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen pyytäen ensin kiinnostuneilta osallistumishakemus elokuun loppuun mennessä. Tämän jälkeen käydään markkinavuoropuhelu. Toimijoiden arviointiin vaikuttaa kokemuksen ja innovaatiokyvyn lisäksi toimijan taloudelliset resurssit vastata itsenäisesti hankkeesta. Osallistumishakemukset arvioidaan hakijoiden osaamisen, kokemuksen ja taloudellisten mahdollisuuksien mukaan.

Markkinavuoropuhelun jälkeen kaupunginhallitus linjaa jatkotoimenpiteistä. Kaupungin tavoitetilana on, että rakentaminen alkaa vuoden 2021 aikana.

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 9.6.2020 § 5**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki järjestää avoimen ilmoittautumismenettelyn ja markkinavuoropuhelun Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymälle varatusta alueesta korttelissa 23196 päätöksen esittelyosassa sekä liitteissä mainituin ehdoin,
- b) markkinavuoropuhelun jälkeiset jatkotoimenpiteet viedään suoraan kaupunginhallituksen päätettäväksi.

### **Käsittely:**

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.6.2020 § 9 pöydälle jättämää esitystä kokouksessa. Aiemmat käsittelyvaiheet ovat pöytäkirjan liitteenä.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liitteet:



- Avoin ilmoittautuminen Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän toteuttamiseksi
- Kartat
- Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän toteuttaminen / kaupunkisuunnittelulautakunta 9.6.2020 § 9

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