



Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivistön kaupunginosaan kortteliin 23196 / Kivistön Parkki Oy / AK

VD/4521/10.00.02.02/2019

AK/GK

Esitetään jatkettavaksi suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Kivistön Parkki Oy:lle noin 1000 autopaikan pysäköintilaitosta varten enintään 31.12.2025 asti. Pysäköintilaitos palvelisi erityisesti Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan ja hotellin asiakkaita.

Kivistön Parkki Oy on 25.1.2022 hakenut suunnitteluvarausta Kivistön kaupunginosasta korttelin 23196 tonteille 7 ja 8, jotka sijaitsevat kiinteistössä 92-413-7-2. Vantaan kaupunki omistaa alueen.

Asemakaavassa alue on varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jossa on varaus pysäköintilaitosta varten. Aluetta koskeva Kivistön kaupunkikeskuksen 1 -asemakaava 230800 on tullut voimaan 24.8.2016. Alue oli suunniteltu Kivistön kauppakeskuksen pysäköintilaitosta ja hypermarketkeskusta varten, mutta aluetta koskevat tonttivaraukset ovat rauenneet 24.5.2020.

Hakijalla on tarkoitus rakentaa yksityisesti rahoitettu pysäköintilaitos n. 1000 autolle. Parkkitalo palvelisi ensi sijassa Arena 3.3:n tapahtumapysäköintiä, mutta myös Kivistön liitännäispysäköintiä, asukaspysäköintiä, hotellipysäköintiä sekä Kivistön kaupunkikeskuksen kaupallisten ja julkisten palveluiden pysäköintiä. Kivistön Parkki Oy:n omistajat rahoittavat itse pysäköintilaitoksen rakentamisen. Rakentaminen voidaan aloittaa heti, kun rakennuslupa on myönnetty. Pysäköintilaitoksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2022 lopussa, ja se valmistuisi vuoden 2023 aikana.

Liikenne pysäköintitaloon ohjataan Vantaankoskentien kiertoliittymän kautta. Kivistön palvelukeskittymän asiakasliikenne kulkee saman kiertoliittymän kautta, ja se kulkee haetun pysäköintilaitoksen alueen kautta. Tämän takia pysäköintilaitoksen suunnittelussa on otettava huomioon Kivistön palvelukeskittymän asiakasliikenne. Tarvittaessa Kivistön palvelukeskittymän toimijan kanssa on sovittava uudestaan maanpäällisen pysäköintialueen rajauksesta.

Tapahtuma-areena tarvitsee isoa pysäköintilaitosta tavanomaisia tapahtumia varten silloin, kun tapahtumaan on tulossa enimmillään 10000 asiakasta. Suurin osa asiakkaista ohjataan käyttämään joukkoliikennettä. Suuremmissa tapahtumissa tarkoitus on tehdä yhteistyötä lentokentän ympärillä olevien parkkioperaattoreiden kanssa ja tuoda sieltä yleisö linja-autoilla tapahtuma-areenalle, mutta suuria tapahtumia ei ole vuodessa kuin muutama.

Kun Kivistön Parkki Oy:n pysäköintilaitoksen koko, muoto, aluetarve ja kaupunkikuvalliset vaatimukset on selvitetty ja kun sen toiminnassa on otettu huomioon Kivistön palvelukeskittymän asiakasliikenteen sujuvuus ja kun samalla on pohdittu Kivistön keskustan asemakorttelien asemakaavamuutoksen pysäköintiratkaisuja kokonaisuutena, niin Kivistön Parkki Oy:lle on vuokrattavissa tuohon tarkoitukseen muodostettava tontti voimassa olevan asemakaavan pohjalta.

Kivistön Parkki Oy vastaa suunnitteluvarauksen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista. Kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.



Kivistön Parkki Oy:lle on tarkoitus vuokrata tontti. Tontin arvon hinnoittelemiseksi kaupunki tilaa tarvittaessa arviokirjan tontin markkina-arvosta aikana ennen maanvuokrasopimuksen hyväksymistä. Vuotuinen vuokra on 5 % markkina-arvosta. Kaupunki vaatii vakuudeksi yhden vuoden vuokran.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. Edelleen hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 33 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää tonttivarauksista silloin, kun lautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 16.2.2022 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- antaa suunnitteluvaraus Kivistön Parkki Oy:lle pysäköintilaitoksen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tonteille 7 ja 8. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2023 asti.
- että kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan, ja
- että maanvuokraamisesta tehdään erillinen päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kivistön Parkki Oy on 6.11.2023 hakenut suunnitteluvarukselle jatkoaikaa, joka on voimassa kuusi kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen, kuitenkin korkeintaan 31.12.2025 saakka. Kaupunginhallitus on myöntänyt 4.9.2023 § 19 tapahtuma-areenan ja hotellin suunnitteluvarukselle jatkoaikaa, joka on voimassa kuusi kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen, kuitenkin korkeintaan 31.12.2025 asti. Kivistön Parkki Oy:n pysäköintilaitos on hakemuksen mukaan oleellinen osa Arena 3.3 -hanketta, eikä Arena 3.3:a voida ottaa käyttöön ilman riittäviä pysäköintijärjestelyjä.

Tapahtuma-areenan asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 233200 on ollut nähtävillä 27.9.-26.10.2023. Tapahtuma-areenan koko on pienentynyt verrattuna vuonna 2022 laadittuun asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen. Kivistön Parkki Oy:n suunnitteluvaraus sijaitsee Arena 3.3 Oy:n kaava-aluetta vastapäätä Vantaankoskentien itäpuolella.

Arena 3.3 Oy tutkii pysäköintilaitoksen sijoittamista tapahtuma-areenan kortteliin, jolloin tapahtuma-areena muodostaisi yhtenäisen kokonaisuuden hotellin ja pysäköintijärjestelyjen kanssa. Ajatus on vasta ideatasolla, ja todellinen suunnittelu on käynnistettävissä vasta sen jälkeen, kun tapahtuma-areenan asemakaava ja asemakaavan muutos tulee voimaan. Arena 3.3 Oy tarvitsee pysäköintijärjestelyjen turvaamiseksi kuitenkin Kivistön Parkki Oy:lle myönnettyä suunnitteluvarausaluetta siihen asti, kunnes tapahtuma-areenan kortteli on kokonaisuudessaan suunniteltu ja rakennusluvut on hankkeelle myönnetty.

Kaupunki pitää kuitenkin tapahtuma-areenan korttelia ensisijaisena vaihtoehtona pysäköinnin järjestämiselle ja edellyttää tämän vaihtoehdon tutkimista osana tapahtuma-areenan toiminnallisuuden



ja kaupunkikuvavaihtoehtojen laatimista, mitä kaupunginhallitus on vaatinut jatkaessaan 4.9.2023 § 19 tapahtuma-areenan ja hotellin suunnitteluvarausta. Tällöin kaupunki voi kehittää Vantaankoskentien itäpuolista aluetta yhtenäisesti ilman tapahtuma-areenan pysäköintilaitoksen tuomaa maankäytöllistä rasitetta.

Hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 33 mukaan kaupunkilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta ja vuokrauksesta.

Kaupunkilalautakunta 22.11.2023 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Kivistön Parkki Oy:n suunnitteluvarausta pysäköintilaitoksen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan kortteliin 23196 tonteille 7 ja 8. Suunnitteluvaraus on voimassa kuusi kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen, kuitenkin korkeintaan 31.12.2025 saakka,
- b) että kaupunki pitää pysäköintilaitoksen sijoittamista tapahtuma-areenan kortteliin ensisijaisena vaihtoehtona ja edellyttää tämän vaihtoehdon tutkimista osana tapahtuma-areenan toiminnallisuuden ja kaupunkikuvavaihtoehtojen laatimista,
- c) että suunnitteluvaraus päättyy, mikäli Arena 3.3 Oy:lle on myönnetty kortteliin 23192 rakennuslupa, jossa on osoitettu Arena 3.3 Oy:n käyttöön yli 600 autopaikan pysäköintilaitos,
- d) että kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan, ja
- e) että maanvuokraamisesta tehdään erillinen päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus / Kivistön Parkki Oy (henkilötiedot peitetty)
- Alueen raja-asetus asemakaavassa, liite 1 suunnitteluvaraushakemuksessa 25.1.2022
- Asemapiirros, liite 2 suunnitteluvaraushakemuksessa 25.1.2022

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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