



## Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän ilmoittautumismenettely ja markkinavuoropuhelu

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

**Kivistön palvelukeskittymän avoin ilmoittautumismenettely järjestettiin kesällä 2020 ja markkinavuoropuhelut pidettiin syyskuussa 2020. Kaupunki sai kuusi ehdotusta, joista esitetään, että kaupunki aloittaa ensimmäiseksi sopimusneuvottelut hankkeen toteuttamiseksi Lehto Tilat Oy:n kanssa. Neuvottelutulokseen on päästävä 27.11.2020 mennessä. Muussa tapauksessa neuvotteluja jatketaan jonkun toisen ilmoittautumismenettelyyn osallistuneen hakijan kanssa.**

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2020 § 30, että kaupunki järjestää avoimen ilmoittautumismenettelyn ja markkinavuoropuhelun Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymälle varatusta alueesta korttelissa 23196.

Palvelukeskittymän ilmoittautumismenettelyä varten rajatun alueen pinta-ala on noin 12 000 m<sup>2</sup>. Alue on asemakaavoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Alueen omistaa kaupunki. Alue on rajattu korttelin 23196 tontin 7 länsiosaan Vantaankoskentie koillispuolelle ja linja-autoterminaalin kaakkoispuolelle. Hyvin pieni pala alueesta on tontin 8 puolella, joka on lainvoimaisessa asemakaavassa varattu 30 000 k-m<sup>2</sup>:n kokoista hypermarketkeskusta varten. Lainvoimaisessa asemakaavassa ns. kauppakeskukselle varatun tontin 7 kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m<sup>2</sup>, mutta tavoitteena on ollut, että palvelukeskittymän koko olisi 10 000–30 000 k-m<sup>2</sup>.

Kivistön palvelukeskittymän avoin ilmoittautumismenettely on pidetty 16.6.-31.8.2020. Kaupunki sai määräaikaan mennessä kuusi ilmoittautumishakemusta. Yhtään hakemusta ei ollut saapunut myöhässä. Kivistön palvelukeskittymästä ovat olleet kiinnostuneet seuraavat toimijat: NREP Oy, Lehto Tilat Oy, YIT Suomi Oy, Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj yhdessä, Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt ja Oivat Kaupunkikodit Ky yhdessä sekä A-insinöörit Rakennuttaminen Oy yhdessä Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:n ja Kohonen & Partners Oy:n kanssa. Kaupunginhallitukselle esiteltiin lyhyesti 21.9.2020 § 14 hakijoiden ehdotukset ja markkinavuoropuhelun tulokset.

Hakijoiden ehdotuksia arvioi ja markkinavuoropuheluihin osallistui kaupungin asiantuntijoista koostunut arviointiryhmä, jonka jäsenenä ovat olleet apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, kiinteistöjohtaja Antti Kari, kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, projektijohtaja Gilbert Koskela, lakimiehet Hannes Oksanen ja Emilia Klemola. Lisäksi asiantuntijana työskentelyyn on osallistunut kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki.

Hakijoille järjestettiin markkinavuoropuhelut 8.9.-18.9.2020 välisenä aikana. Ilmoittautumismenettelyn ohjeistuksessa oli ilmaistu markkinavuoropuhelun aiheet (toteutettavuus, toiminnallisuus, käyttäjälähtöisyys, resurssiviisuus ja alueen myyntihinta).

Jokaisen hakijan kanssa pidettiin kaksi kahden tunnin markkinavuoropuhelua. Ennen toista markkinavuoropuhelun toista kierrosta hakijoille lähetettiin kaikille yhteiset kysymykset hakemusten vertailukelpoisuuden lisäämiseksi. Toisella viikolla hakijoilla oli mahdollisuus täydentää ja muuttaa hakemustaan vastaamaan paremmin kaupungin toiveita ensimmäisellä viikolla saaman palautteen perusteella.



Seuraavassa käydään läpi markkinavuoropuhelun kohteena olleen palvelukeskittymän lähtökohtia ja tavoitteita sekä hakijoiden ehdotuksia palvelukeskittymän toteuttamiseksi.

Palvelukeskittymän toteuttamiseen tähtäävän ilmoittautumismenettelyn keskeinen tavoite on ollut, että hakijan ehdotuksessaan esittämä ensimmäinen vaihe on mahdollista toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan Kivistön kaupunkikeskus 1 (numero 230800) mukaisesti. Asemakaavassa on kolme keskeistä määräystä, jotka liittyvät palvelukeskittymän toteuttamiseen:

1. Asemakaavamääräysten mukaan C-korttelin 23196 läpi tulee järjestää katkeamaton kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle. Tätä yhteyttä ei tarvinnut osoittaa itse ilmoittautumismenettelyä varten rajatulle alueelle, koska tämä alue ei ulottunut Topaasiaukiolle ja alueen muoto mahdollisti yhteyden toteutettavan tarkoituksenmukaisemmin tehtäväalueen ulkopuolelle.
2. Asemakaavassa on alleviivattu merkintä map I, jonka mukaisesti pysäköintiä on osoitettava rakennuksen alle. Mikäli pysäköintiä ei ollut esitetty maan alle kellaripysäköintinä, niin hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Tämän lisäksi kaupunki ilmoitti olevansa valmis vuokraamaan enintään 10 vuodeksi alueen maantasopysäköintiä varten ennen kuin seuraavien vaiheiden rakenteelliset pysäköintipaikat toteutetaan.
3. Mikäli hakijan ehdotus ulottui ilmoittautumismenettelyä varten rajatun alueen ulkopuolelle Topaasiaukion laidalle, niin asemakaavamääräysten mukaan rakennettaessa Topaasiaukion laidalle, rakennuksessa on oltava kolmas kerros, johon sijoitettava 3000 k-m<sup>2</sup>.

Useimmat ehdotukset ulottuivat korttelin 23196 tontin 7 lounaisosan ulkopuolelle Topaasiaukion laidalle. Palvelukeskittymän ilmoittautumismenettelyä varten rajattu alue rajautui Vantaankoskentiehen ja linja-autoterminaalien LHA-tonttiin, eikä se ulottunut Topaasiaukion laidalle. Kivistön palvelukeskittymän ilmoittautumismenettelyn ohjeistuksessa sallittiin, että alueen muodosta ja koosta voidaan poiketa perustelluista syistä, joten ehdotusten ulottuminen varsinaisen ilmoittautumismenettelyä varten rajatun alueen ulkopuolelle oli sallittua. Toteutettavan alueen oli kuitenkin sijoitettava kaupungin omistamalle maalle. Aluetta rajattaessa on ollut ajatuksena, että alueen koillispuolella kulkisi Topaasiaukiolta kaakkoon Korundikadulle katkeamaton kävely- ja pyöräily-yhteys, jonka toteuttamista asemakaavamääräykset edellyttävät.

Osa ehdotuksista ulottui ensimmäisessä tai jatkovaiheessa myös ns. Colosseumin tontille (kortteli 23196 tontti 6). Tontin 6 rakennusoikeus on 11 500 k-m<sup>2</sup> ja enimmäiskerroskorkeus on yksitoista. Kaupunginhallitus on myöntänyt tontille tonttivarauksen 15.6.2015 § 31 Skanska Talonrakennus Oy:lle ja NCC Property Development Oy:lle. Tonttivaraus päättyy 16.8.2021, jolloin on kulunut viisi vuotta asemakaavan voimaantulosta.

Palvelukeskittymä on mahdollista toteuttaa myös vaiheittain. Tämän ilmoittautumismenettelyn tavoitteena oli selvittää hakijoiden ehdotusten ensimmäisen vaiheen laajuus ja sijainti. Jatkovaiheiden laajuudet ja toteutuksen ajoitus sekä rahoitusmahdollisuudet tulevat tarkentumaan myöhemmin.

Toinen oleellinen asia on ollut selvittää hakijoiden taloudellinen mahdollisuus toteuttaa hanke nopealla aikataululla.

Kaupunki esitti kaikille hakijoille markkinavuoropuhelussa, että tontti vuokrataan välittömästi. Tällöin vuosivuokra on kolmen ensimmäisen vuoden ajan 3 % tontin myyntihinnasta ja tämän jälkeen 5 %. Osa hakijoista esitti, että rakentamisen vaiheessa tontinvuokra olisi esitettyä alempi.



Tontin myyntihinnat oli esitetty Kivistön palvelukeskittymän ilmoittautumismenettelyn ohjeistuksessa. Ne perustuivat vuonna 2015 allekirjoitettuihin kauppakeskuksen ja hypermarketkeskuksen esisopimuksiin, ja tontin myyntihinta toiminnoittain ja kerroksittain pidettiin entisellään. Toimintojen luokitusta vain yksinkertaistettiin. Jotkut hakijat suhtautuivat esitettyihin maanmyyntihintoihin varauksella.

Kaupunki ilmoitti myös, että palvelukeskittymään on varattava kaupungille julkisten palvelujen tiloja: noin 1000 m<sup>2</sup>:n terveysasemaa varten ja noin 1500 m<sup>2</sup>:n kaupunkikulttuurin tiloille, mikä sisältää kirjaston, nuoriso- ja kulttuuritilat sekä asukaspalvelutilat. Kaupunki ilmoitti maksavansa tiloista pääomavuokraa 17 €/m<sup>2</sup>/kk vuokratkauden ollessa 15 vuotta. Osa hakijoista edellytti kaupungin maksavan tätäkin suurempaa pääomavuokraa.

Ilmoittautumismenettelyssä oli asetettu kaupunkikuvallisia tavoitteita (yhteisöllisyys, arkkitehtuuri, kattopinta-alojen hyödyntäminen ja taide) sekä liikenteen ja pysäköinnin tavoitteita (maanalainen pysäköintikerros, mahdollisuus väliaikaiseen maantasopysäköintiin, ajoneuvoliikennöinti Vantaankoskentieltä, linja-autoterminaalien toimintaedellytykset).

Kivistön palvelukeskittymän ilmoittautumismenettelyn ohjeistuksessa on mainittu kaupungin asettamia ehdottomia ehtoja niin toiminnallisuudelle ja käyttäjälähtöisyydelle kuin myös resurssiviisaudelle. Näitä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tarkentuvia asioita hakijat eivät olleet ehtineet pohtia loppuun asti. Tärkeintä on, että hakijat ovat jo tässä vaiheessa tietoisia kaupungin vaatimuksista, jotka jatkosuunnittelussa on otettava huomioon. Näitä asioita on käyty läpi myös markkinavuoropuhelussa.

Kunkin hakijan ehdotukset ja arviointiryhmän näkemys ehdotuksista ovat lyhyesti seuraavat.

## NREP Oy

NREP Oy:n esitys ulottuu varsinaisen ilmoittautumismenettelyä varten rajatun alueen ulkopuolelle Topaasiaukion laidalle aina Colosseumin tontin (kortteli 23196 tontti 6) rajalle asti niin, että hanke rajoittaa ja ohjaa voimakkaasti Colosseumin tontin suunnittelua ja tulevaa toteutusta. Hankkeen ensimmäisen vaiheen laajuus on noin 20 000 k-m<sup>2</sup>, tontin pinta-ala on noin 25 000 m<sup>2</sup>.

Ehdotuksessa on varauduttu kolmeen päivittäistavarakauppaan ja yhteen suureen tavarataloliiketilaan. Lähtökohtana on se, että kaksi isoa ankkurivuokralaista pitää olla tiedossa, jotta investointipäätös on tehtävissä.

Ehdotuksessa on osoitettu palvelukeskittymän läpi kevyen liikenteen yhteys kohti Korundikatua, mutta yhteys kulkee palvelukeskittymän sisällä, joten sen 24/7-aukiolosta ei ole varmuutta. Ehdotuksen toisessa kerroksessa ovat kaupungin palvelut, ts. terveysasema ja kirjasto sekä näiden lisäksi kuntosali. Lainvoimaisen asemakaavan vastaisesti ehdotuksessa ei ole osoitettu Topaasiaukion laidalle kolmatta kerrosta. Topaasiaukion reunalla olisi aktiivista ulkotoimintaa, jossa olisi seinärakennelma Topaasiaukiota vastaan, ja ilmanvaihtokonehuone. Myös linja-autoterminaalien vastainen sivustan kolmikerroksisuuden vaikutelma on luotu ilmanvaihtokonehuoneilla.

Lainvoimaisen asemakaavan vastaisesti pysäköinti perustuu osin ensimmäisen kerroksen päällä olevaan kattopysäköintiin, jossa olisi enintään 300 autopaikkaa, ja osin maantasopysäköintiin, jossa olisi 200 autopaikkaa. Maan alle ei ole osoitettu pysäköintiä lainkaan. Markkinavuoropuheluissa tuli esille, että



NREP Oy pitää maanalaista pysäköintiä taloudellisesti mahdollisena toteuttaa esitetyillä tontin myyntihinnoilla.

Hankkeessa NREP Oy toimii sijoittajana. NREP Oy:lle esitetyt tontin myyntihinnat ovat hyväksyttävissä. Tontinvuokrauksen hintatasoa pitäisi kahden ensimmäisen vuoden osalta laskea siten, että ensimmäisen vuoden osalta tontinvuokra vastaisi tontinvarausmaksua ja toisen vuoden vuokra olisi 2,5 % alueen laskennallisesta hinnasta. Tämä hakijan mukaan motivoisi toteuttajaa etenemään hankkeessa ripeästi. NREP Oy hyväksyi kaupungin ilmoittaman julkisten palvelujen pääomavuokran.

Ensimmäinen vaihe olisi avattavissa vuoden vaihteessa 2023 – 2024. Toinen vaihe (11 500 k-m<sup>2</sup>) laajenisi Colosseumin tontille 6, jonka käyttöä ensimmäinen vaihe rajoittaa, mutta jonka rajoitteet hakija on ottanut huomioon suunnittelussaan. NREP Oy:llä on olemassa Noli Studios -konsepti hotellimuotoiselle asumiselle. Kolmas vaihe (13 500 k-m<sup>2</sup>) laajenisi kaakkoon kohti Korundikatua osin HOK Elannon ja Kesko Oyj:n omistamalle määräalalle. Kolmannessa vaiheessa kaksi supermarketia laajenisi hypermarketeiksi.

## A-insinöörit Rakennuttaminen Oy yhdessä Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:n ja Kohonen & Partners Oy:n kanssa

A-insinöörit Rakennuttaminen Oy:n Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:n ja Kohonen & Partners Oy:n (jatkossa A-insinöörit) esitys ulottuu ensimmäisessä vaiheessa varsinaisen ilmoittautumismenettelyä varten rajatun alueen ulkopuolelle linja-autoterminaalilta kaakkoon kohti Korundikatua. Hankkeen ensimmäisen vaiheen laajuus on noin 25 246 k-m<sup>2</sup>, tontin pinta-ala on noin 14 730 m<sup>2</sup>.

Ehdotuksessa on varauduttu kahteen päivittäistavarakauppaan. Ehdotus on kolmikerroksinen, vaikka se ei ulotukaan Topaasiaukion laidalle. Ehdotuksessa kulkisi katkeamaton kulkuyhteys palvelukeskittymän läpi sisäyhteytenä, joten sen 24/7-aukiolosta ei ole varmuutta, mutta ensimmäisen vaiheen koillisen puolelle on seuraavassa vaiheessa toteutettavissa Topaasiaukiolta lähtevä 24/7-periaatteella oleva ulkoyhteys kuten asemakaavassa on tavoiteltu. Kaupungin kirjasto sijaitsee toisessa kerroksessa linja-autoterminaalien laidalla ja terveysasema kolmannessa kerroksessa Vantaankoskentie laidalla. Toisessa kerroksessa olisi myös liiketiloja ja ravintolamaailma. Kolmannessa kerroksessa olisi myös toimistotilaa, kuntosali sekä katolla myös palloilukenttä.

A-insinöörien materiaalissa ei ole esitetty pysäköinnin järjestämistä, mutta markkinavuoropuheluissa hakijat ovat ilmoittaneet, että he pystyvät suunnittelemaan ja rakentamaan pysäköintipaikat asemakaavan mukaisesti palvelukeskittymän alle. Väliaikaista pysäköintiä olisi myös maantasopysäköintinä.

A-insinööreillä on resursseja vain hankkeen ensimmäisen vaiheen suunnitteluun. A-insinööreillä ei vielä tiedossa mahdollisia sijoittajia. A-insinöörit edellyttävät, että tontin myyntihinnasta vähennetään maksetut maanvuokrat. Tontinvuokrausehtoihin edellytettiin myös lievennyksiä siten, että alussa ensimmäiset kuusi kuukautta olisi vuokravapaata. Vuokrasopimuksen minimikesto kehitysvaiheen ajalle olisi 12 kuukautta, jonka jälkeen maanvuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 3 kuukauden irtisanomisajalla aina rakentamisen alkamiseen saakka. Irtisanomisen yhteydessä jo maksettuja vuokria ei kuitenkaan tarvitsisi palauttaa. Rakentamisen alkamisesta tulisi tehdä 50 vuoden määräaikainen vuokrasopimus.

Ensimmäinen vaihe olisi avattavissa vuonna 2024-2025. Palvelukeskittymä laajenisi toisessa vaiheessa myös naapuritontille 8 (hypermarkettontti) noin 16 000 k-m<sup>2</sup>:llä kohti Korundikatua, jolloin



rakennettaisiin liikuntakeskus, jossa olisi mm. kaksi jääkenttää ja niiden päällä iso kuntosali. Tämä liikuntakeskus on koko esityksen kantava idea.

Kolmannessa vaiheessa palvelukeskittymä laajenisi Topaasiaukion laidalle ja Colosseumin tontin (kortteli 23196 tontti 6) rajalle, mutta laajennuksista ja niiden laajuuksista ei ole tehty vielä mitään esitystä. Neljännessä vaiheessa palvelukeskittymä laajenisi korttelin 23196 tontin 8 HOKE:n ja Kesko Oyj:n omistamalle määrälalle.

## Lehto Tilat Oy

Lehto Tilat Oy:n esityksen ensimmäinen vaihe on kokonaan ilmoittautumismenettelyä varten rajatulla alueella. Hankkeen ensimmäisen vaiheen laajuus on noin 12 300 k-m<sup>2</sup>, tontin pinta-ala on noin 12 500 m<sup>2</sup>.

Ehdotuksessa on varauduttu yhteen päivittäistavarakauppaan ja yhteen suuren tavarataloliiketilaa, joiden toimijoiden kanssa hakija on sopinut sopimusten pääkohdista. Hakijalla on näkemyksensä mukaan riittävä määrä vuokralaisia ensimmäisen vaiheen käynnistämiseen esittämänsä aikataulun mukaisesti.

Kevyen liikenteen yhteys kohti Korundikatua kulkisi 1. vaiheen ulkopuolella ehdotuksen koillisreunalla, jonne sen puolen liiketilatkin on mahdollista avata, mutta hakija haluaa neuvotella kävelykadun sisällyttämisestä ehdotukseensa. Ehdotus ei ulotu Topaasiaukion laidalle, joten hankkeen voi toteuttaa kahteen kerrokseen. Ehdotuksessa on linja-autoterminaalien puoleisella sivulla toisessa kerroksessa kirjasto ja koillisreunalla kuntosali. Ehdotuksessa on myös kolmas kerros terminaalien puoleisella sivustalla, jossa olisi terveysasema.

Maan alla kellarikerroksessa on 145 autopaikkaa. Tämän lisäksi maantasoon palvelukeskittymän kaakkoispuolelle on esitetty 95 autopaikkaa.

Lehto Tilat Oy hyväksyi kaupungin esittämät tontin myyntihinnat ja tontinvuokran perusteet. Hakijan taustalla kaksi institutionaalista sijoittajaa, joiden nimiä hakija ei anna vielä julkisuuteen liikesalaisuuteen vedoten. Sijoittajat osallistuivat markkinavuoropuheluun. Hakija hyväksyi kaupungin ilmoittaman julkisten palvelujen pääomavuokran.

Lehto Tilat Oy:n ensimmäinen vaihe olisi avattavissa loka-joulukuussa 2022, mikäli kaupungin päätös vuokrasopimuksista tehdään vuoden 2020 aikana. Palvelukeskittymä voisi laajentua Vantaankoskentie suunnassa kaakkoon, jossa olisi tilat kahdelle päivittäistavarakaupalle á 3450 k-m<sup>2</sup>. Kolmannessa vaiheessa päivittäistavarakaupat laajenisivat edelleen kaakkoon kohti Korundikatua kahtena 5500-8500 k-m<sup>2</sup>:n yksikkönä, jolloin olisi mahdollista rakentaa kaksi hypermarkettia. Ensimmäinen laajennus olisi tehtävissä heti, kun sopimukset kahden päivittäistavarakaupan keskusliikkeen kanssa on olemassa.

## YIT Suomi Oy

YIT Suomi Oy:n esitys ulottuu varsinaisen ilmoittautumismenettelyä varten rajatun alueen ulkopuolelle Topaasiaukion laidalle Colosseumin tontin (kortteli 23196 tontti 6) rajalle asti. Rakentaminen lähtisi liikkeelle Colosseumin puoleiselta sivustalta ja ulottuisi ensimmäisessä vaiheessa osin linja-autoterminaalien edustalle asti, ei kuitenkaan Vantaankoskentielle asti. Hankkeen ja Colosseumin tontin välille jää tilaa, joten hanke ei rajoita Colosseumin tontin suunnittelua ja tulevaa toteutusta. Hankkeen ensimmäisen vaiheen laajuus on noin 12 454 k-m<sup>2</sup>, tontin pinta-ala on noin 17 200 m<sup>2</sup>.



Ehdotuksessa on varauduttu kahteen päivittäistavarakauppaan ja yhteen suuren tavarataloliiketilaan. Ehdotuksessa kulkisi katkeamaton kulkuyhteys palvelukeskittymän läpi sisäyhteytenä, jonka toisessa päässä olisi portaat. Sisäyhteyden 24/7-aukiolosta ei ole varmuutta. 24/7-yhteys kulkisi palvelukeskittymän kattopihan kautta, jonne on Topaasiaukiolta ulkoporrasyhteys ja edelleen hankkeen palvelukeskittymän toisella puolella portaat alas kohti Topaasikujaa. Ehdotuksen toisessa kerroksessa ovat kaupungin palvelut, ts. terveysasema ja kirjasto. Ehdotuksessa Topaasiaukion laidalla kolmannessa kerroksessa on kaupungin julkisten palvelujen tiloja 1237 k-m<sup>2</sup>. Kaikki 357 autopaikat ovat maan alla kellarikerroksessa.

Hankkeessa YIT Suomi Oy toimii alkuvaiheessa sijoittajana. Yhtiölle on valmius käynnistää ensimmäinen vaihe, kun Vantaan kaupungin kanssa on allekirjoitettu maanvuokrasopimus ja vuokrasopimus tiloista (2500 m<sup>2</sup>), kun vähintään kahden pt-kaupan kanssa on allekirjoitettu vuokrasopimus (5110 m<sup>2</sup>) ja kun indikaatiivinen näkemys ulkopuoliselta sijoittajalta on saatu.

Kaupungin esittämät tontin myyntihinnat ja tontin vuokrasopimuksen ehdot ovat hyväksyttävissä, jos kaupungin tilojen pääomavuokra nostetaan 5,50 eurolla, jolloin pääomavuokra olisi 22,50 €/m<sup>2</sup>/kk ja lainvoimaisen asemakaavan mukaisten kaupungille kuuluvien 25 velvoitepaikan hinta olisi 100 €/kk/autopaikka.

Ensimmäinen vaihe olisi avattavissa loka-joulukuussa 2023. YIT Suomi Oy:n toinen vaihe (11 500 k-m<sup>2</sup>) laajenisi linja-autotermiinalin laidalle Vantaankoskentie varrelle, jonne rakennettaisiin ensimmäisen kerrokseen liiketiloja ja niiden yläpuolelle toimitiloja. Yhtiö uskoo toimistokäyttäjien kiinnostukseen, yhtiöllä on olemassa Co-working -malli toimitiloja varten.

## Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj

Helsingin Osuuskauppa Elannon (HOKE) ja Kesko Oyj:n esitys ulottuu varsinaisen ilmoittautumismenettelyä varten rajatun alueen ulkopuolelle Vantaankoskentieltä Topaasiaukion laidalle aina Colosseumin tontin (kortteli 23196 tontti 6) rajalle asti niin, että hanke rajoittaa ja ohjaa voimakkaasti Colosseumin tontin suunnittelua ja tulevaa toteutusta. Hankkeen ensimmäisen vaiheen laajuus on noin 20 000 k-m<sup>2</sup>, tontin pinta-ala on noin 15 570 m<sup>2</sup>.

Ehdotuksessa on varauduttu kolmeen päivittäistavarakauppaan. Ehdotuksessa kulkisi katkeamaton kulkuyhteys palvelukeskittymän läpi sisäyhteytenä, joten sen 24/7-aukiolosta ei ole varmuutta. Lainvoimaisen asemakaavan vastaisesti ehdotuksessa on Topaasiaukion puolella vain kaksi kerrosta. Kaupungin palvelut sijaitsevat toisessa kerroksessa. Noin 350 pysäköintipaikkaa on kellarissa yhdessä tasossa ja lisäpysäköintipaikat ovat palvelukeskittymän kaakkoispuolella maantasopaikkoina.

HOKE ja Kesko Oyj olisivat hankkeen sijoittajia, ja toimijoilla on taloudelliset valmiudet toteuttaa ensimmäinen vaihe. HOKE ja Kesko Oyj eivät voi sitoutua ehdoista kaupungin esittämiin tontin myyntihintoihin ja tontin vuokrasopimuksen ehtoihin. Kaupungin tilojen pääomavuokra on nostettava 6 eurolla, jolloin pääomavuokra olisi 23,00 €/m<sup>2</sup>/kk. Lisäksi HOKE ja Kesko Oyj haluavat neuvotella maanvaihdosta kaupungin kanssa.

Ensimmäinen vaihe olisi avattavissa loka-joulukuussa 2023. Palvelukeskittymä laajenisi toisessa vaiheessa kaakkoon tonttien 7 (ns. kauppakeskustontti) ja 8 (hypermarkettontti) väliselle rajalle asti, jolloin palvelukeskittymä kattaa koko tontin 7. Toisen vaiheen laajuus on 7000 – 8200 k-m<sup>2</sup>.



## Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt ja Oivat Kaupunkikodit Ky

Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt ja Oivat Kaupunkikodit Ky:n esitys ulottuu varsinaisen ilmoittautumismenettelyä varten rajatun alueen ulkopuolelle Vantaankoskentieltä Topaasiaukiolle niin, että Colosseumin tontti (kortteli 23196 tontti 6) on osana palvelukeskittymää jo ensimmäisessä vaiheessa. Tontilla 6 on voimassa tonttivaraus 24.8.2021 saakka. Hankkeen ensimmäisen vaiheen liike- ja palvelutilojen laajuus on noin 17 900 k-m<sup>2</sup> ja asumisen kerrosala on 11 050 k-m<sup>2</sup>, tontin pinta-ala on noin 22 200 m<sup>2</sup>. Hakija ilmoitti, että heillä on alustava sopimus tontin 6 tonttivarauksen haltijoiden kanssa.

Ehdotuksessa on varauduttu kolmeen päivittäistavarakauppaan. Vuokralaisehdokkaisiin ei ole oltu vielä tässä vaiheessa yhteyksissä. Vuokralaisneuvottelut aloitetaan siinä vaiheessa, kun hanke on varmistunut.

Ehdotuksessa katkeamaton kulkuyhteys on esitetty palvelukeskittymän läpi kulkevana sisäyhteytenä, joten sen 24/7-aukiolosta ei ole varmuutta. Ehdotuksessa on myös suora yhteys Topaasiaukiolta Colosseumin läpi palvelukeskittymään. Lainvoimaisen asemakaavan vastaisesti ehdotuksessa palvelukeskittymän Topaasiaukion rajoittuvalla osalla on vain yksi kerros. Kaupungin palvelut sijaitsevat toisessa kerroksessa linja-autoterminaalien ja Vantaankoskentie laidalla. Kellarissa on noin 437 pysäköintipaikkaa yhdessä tasossa ja optiona on 236 pysäköintipaikkaa palvelukeskittymän kaakkoispuolella maan tasalla.

Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt ja Oivat Kaupunkikodit Ky olisivat hankkeen sijoittajia, ja toimijoilla on taloudelliset valmiudet toteuttaa ensimmäinen vaihe. Hakijat hyväksyivät kaupungin esittämät tontin myyntihinnat ja tontinvuokran sekä kaupungin palvelujen pääomavuokran.

Ensimmäinen vaihe olisi avattavissa joulukuussa 2022 – toukokuussa 2023. Palvelukeskittymä laajentuisi toisessa vaiheessa 20 000 k-m<sup>2</sup>:llä kaakkoon, mutta laajennuksista ja niiden laajuuksista ei ole tehty vielä mitään esitystä.

### Hakijoiden vertailu

Markkinavuoropuheluiden tulosten perusteella Lehto Tilat Oy:llä on parhaat edellytykset toteuttaa Kivistön palvelukeskittymän ensimmäinen vaihe nopeasti. Lehto Tilat Oy luvannut toteuttaa hankkeensa nopeasti. Yksi keskeinen peruste Lehto Tilat Oy:n valitsemiselle on se, että hanke on lainvoimaisen asemakaavan mukainen, mitä edellytettiin ilmoittautumismenettelyssä. Toinen keskeinen peruste on se, että Lehto Tilat Oy:llä on jo olemassa hankkeen sijoittajat. Lehto Tilat Oy:llä on myös ankkurivuokralaiset tiedossa. Kolmas keskeinen peruste on se, että Lehto Tilat Oy hyväksyi kaupungin esittämät tontin myyntihinnat, tontinvuokrahinnan perusteet ja julkisten palveluiden pääomavuokran. Näiden lisäksi Lehto Tilat Oy oli ottanut hyvin huomioon kaupunkikuvalliset tavoitteet ja hyväksynyt tontinluovutus sopimuksen alustavat ehdot. *Muihin hakemuksiin sisältyi muutosesityksiä tai varaumia kaupungin esittämiin lähtökohtiin. Niiden osalta yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu edellyttäisi hyväksyttävien muutosesitysten mahdollistamista kaikille hakijoille ja yhtenäistä arviointia tämän jälkeen.*

### Jatkotoimenpiteet

Valittavan hakijan kanssa tehdään maanvuokrasopimus, jonka ehtona ovat ilmoitusmenettelyn ohjeistuksessa vaadittujen asioiden, hakijan ilmoittamien laadullisten tekijöiden toteuttaminen ja julkisten palvelujen vuokrasopimusten hyväksyminen. Maanvuokrasopimuksen laatimiselle



annetaan määräaika. Maanvuokrasopimus tuodaan erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi. Mikäli hakijan kanssa ei päästä sopimukseen, niin asia käsitellään kaupunginhallituksessa uudelleen.

Hallintosäännön 9 luvun 1 pykälän kohtien 33 ja 41 mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien kilpailutuksista, myymisestä ja vuokralle antamisesta silloin, kun tontin käypä markkina-arvo on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2020 § 30, että markkinavuoropuhelun jälkeiset jatkotoimenpiteet tuodaan suoraan kaupunginhallituksen päätettäväksi.

*Kaupunginhallituksen 5.10.2020 kokouksen esityslistan julkaisemisen jälkeen kaupunki on saanut markkinavuoropuheluun osallistuneilta tahoilta useita sähköpostiviestejä, jotka on toimitettu kaupunginhallitukselle tiedoksi.*

## **Kaupunginhallitus 5.10.2020 § 13**

### **Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) jatkaa neuvotteluja Lehto Tilat Oy:n kanssa Kivistön palvelukeskittymän ensimmäisen vaiheen toteuttamista koskevan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdoista,
- b) laatia maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus liitteenä olevien pääsopimusehtojen ja Lehto Tilat Oy:n kanssa pidetystä markkinavuoropuhelusta laaditun muistion pohjalta,
- c) että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimuksen kaikista ehdoista on päästävä neuvottelutulokseen 27.11.2020 mennessä,
- d) että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 14.12.2020 kokoukseen,
- e) että muussa tapauksessa kaupunginhallitus päättää 14.12.2020 kokouksessa neuvottelujen jatkamista jonkun toisen ilmoittautumismenettelyyn osallistuneen hakijan kanssa ja

### **Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja teki seuraavat lisäykset:

Hakijoiden vertailu -kohdan loppuun lisätään seuraavat lauseet:

*Muihin hakemuksiin sisältyi muutosesityksiä tai varaumia kaupungin esittämiin lähtökohtiin. Niiden osalta yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu edellyttäisi hyväksyttävien muutosesitysten mahdollistamista kaikille hakijoille ja yhtenäistä arviointia tämän jälkeen.*

Esityksen loppuun lisätään seuraava lause:

*Kaupunginhallituksen 5.10.2020 kokouksen esityslistan julkaisemisen jälkeen kaupunki on saanut markkinavuoropuheluun osallistuneilta tahoilta useita sähköpostiviestejä, jotka on toimitettu kaupunginhallitukselle tiedoksi.*

Kaupunginhallitus päätti lisätä päätösesitykseen uuden kohdan f) *jatketaan vuoropuhelua vapaa-ajanpalveluiden rakentamisen mahdollistamiseksi palvelukeskittymän läheisyyteen ja raportoidaan sen etenemisestä kaupunginhallitukselle.*

### **Päätös:**

Päätettiin





- a) jatkaa neuvotteluja Lehto Tilat Oy:n kanssa Kivistön palvelukeskittymän ensimmäisen vaiheen toteuttamista koskevan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdoista,
- b) laatia maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus liitteenä olevien pääsopimusehtojen ja Lehto Tilat Oy:n kanssa pidetystä markkinavuoropuhelusta laaditun muistion pohjalta,
- c) että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimuksen kaikista ehdoista on päästävä neuvottelutulokseen 27.11.2020 mennessä,
- d) että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 14.12.2020 kokoukseen,
- e) että muussa tapauksessa kaupunginhallitus päättää 14.12.2020 kokouksessa neuvottelujen jatkamista jonkun toisen ilmoittautumismenettelyyn osallistuneen hakijan kanssa, ja
- f) että jatketaan vuoropuhelua vapaa -ajanpalveluiden rakentumisen mahdollistamiseksi palvelukeskittymän läheisyyteen ja raportoidaan sen etenemisestä kaupunginhallitukselle.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

#### Liitteet:

- Kivistön palvelukeskittymä - ilmoitusmenettelyn ohjeistus ja markkinavuoropuhelu 15.6.2020
- Kivistön palvelukeskittymä - ilmoitusmenettelyn ohjeistuksen täydennys 25.8.2020
- Kivistön palvelukeskittymä - alueen sijaintikartat
- NREP Oy:n kilpailuehdotus 31.8.2020
- NREP Oy:n kilpailuehdotus - täydennys 15.9.2020
- A-insinöörit Rakennuttaminen Oy:n, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:n ja Kohonen & Partners Oy:n kilpailuehdotus 31.8.2020
- A-insinöörit Rakennuttaminen Oy:n, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:n ja Kohonen & Partners Oy:n kilpailuehdotus - täydennys 16.9.2020
- Lehto Tilat Oy:n kilpailuehdotus 31.8.2020
- Lehto Tilat Oy:n kilpailuehdotus - täydennys 15.9.2020
- YIT Suomi Oy:n kilpailuehdotus 31.8.2020
- YIT Suomi Oy:n kilpailuehdotus - täydennys 17.9.2020
- Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj:n kilpailuehdotus 31.8.2020
- Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj:n kilpailuehdotus - täydennys 18.9.2020
- Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt ja Oivat Kaupunkikodit Ky:n kilpailuehdotus 31.8.2020
- Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt ja Oivat Kaupunkikodit Ky:n kilpailuehdotus - täydennys 18.9.2020
- Markkinapuhevuoron jatkoneuvottelujen muistio, NREP Oy, 16.9.2020
- Markkinapuhevuoron jatkoneuvottelujen muistio, A-insinöörit Rakennuttaminen Oy, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy ja Kohonen & Partners Oy, 16.9.2020
- Markkinapuhevuoron jatkoneuvottelujen muistio, Lehto Tilat Oy, 17.9.2020
- Markkinapuhevuoron jatkoneuvottelujen muistio, YIT Suomi Oy, 17.9.2020
- Markkinapuhevuoron jatkoneuvottelujen muistio, Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj, 18.9.2020
- Markkinapuhevuoron jatkoneuvottelujen muistio, Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt ja Oivat Kaupunkikodit Ky, 18.9.2020
- Markkinavuoropuheluiden tulokset 25.9.2020
- Vuokrasopimuksen pääsopimusehdot



# Vantaa

---

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh 040 568 6540

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi