



Suunnitteluvaraus Kivistön Colosseumin kortteliin 23196 / SSA Rakennus Oy:lle / AK

VD/10924/10.00.02.00/2021

HW/AK/GK

Esitetään myönnettäväksi suunnitteluvaraus SSA Rakennus Oy:lle Kivistön keskustan Colosseumin korttelista asunto-, liike- ja toimitilarakennusta varten 31.12.2022 saakka.

Kivistön keskustassa on Topaasiaukion Colosseumin ympärystä vielä rakentamatta lounaisin neljännes. Tähän neljännekseen liittyy niin asunto- kuin liike- ja toimitilarakentamista. Alueeseen sisältyy korttelin 23196 tontin 6 asuintornitalo sekä osa entistä kauppakeskuksen tonttia 7. Kummatkin tontit on Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), mutta asuminen on sallittua vain tontilla 6 lentomelun takia.

Skanska Talonrakennus Oy:llä ja NCC Property Development Oy:llä ollut tonttivaraus korttelin 23196 tontille 6 raukesi 24.8.2021.

SSA Rakennus Oy on lähettänyt 2.11.2021 kaupungille kirjeen, jossa yhtiö pyytää suunnitteluvarausta tontille 23196/6 ja osalle tonttia 23196/7. Alueen pinta-ala on hieman yli 15 000 m². Varausalue sijaitsee kiinteistöillä 92-409-3-136 ja 92-409-3-131.

SSA Rakennus Oy suunnittelisi ja toteuttaisi tontille 23196/6 asemakaavan mukaisesti 11-kerroksisen asuinkerrostalon siten, että asuinkerrostalon kolme alinta kerrosta olisi liike- ja toimitilaa, joka yhdistyisi saumattomasti naapuritontin 23196/7 liike- ja toimitilarakennukseen. Hankkeen alustava rakennusoikeus on noin 28 500 km².

Yhtiö selvittäisi suunnitteluvarauksen aikana hankkeen toteuttamisen teknisiä ja taloudellisia mahdollisuuksia sekä tutkisi lopullista mitoituksellista laajuutta, jotta se tukisi Kivistön alueen kehittymistä aktiivisena ja vetovoimaisena kaupunkikeskuksena. Yhtiö on solminut aiesopimukset n. 60 %:sta kauppakeskuksen liiketiloista eri toimijoiden kanssa. Kesko Oyj toisi kauppakeskukseen K-Supermarket päivittäistavaramyymälän, Intersport urheiluvälinemyymälän sekä Tokmanni Oy oman myymälänsä. Lisäksi keskukseen tulisi kolmanteen kerrokseen liikuntapalveluita tuottavia toimijoita. Kaupallisilla toimijoilla olisi halu päästä rakentamaan mahdollisimman nopeasti.

Lehto rakentaa parhaillaan palvelukeskittymää nyt haetun alueen lounaispuolelle. Siihen on tulossa kaupallisista päivittäistavaroimijoista S-Market ja Lidl. SSA Rakennus Oy:lla on sopimukset kahden muun suuren päivittäis- ja vähittäistavarakaupan kanssa, jolloin kivistöläiset saisivat erittäin monipuoliset kaupalliset lähipalvelut.

Asuinkerrostalon tulisi neljännestä kerroksesta ylöspäin monipuolista asumista: huoneistohotelli, tehostettua palveluasumista ja vapaarahoitteista vuokra-asumista senioreille sekä vapaarahoitteista omistusasumista. Lisäksi yhtiö tutkii asumisoikeusasumista. Kaupunki on ilmoittanut neuvotteluissa, että perinteistä vapaarahoitteista vuokra-asumista ei haluta, koska Colosseumista tähän asti on toteutettu 75 % vapaarahoitteisena vuokra-asumisena.

Pysäköinti on suunniteltu asemakaavamääräysten mukaisen maanalaisen kellarikerroksen lisäksi pysäköintitaloon, ja tällöin kyse on siitä, miten pysäköintitalo sulautuu muuhun kaupunkirakenteeseen. Ajoyhteydet on järjestettävä asemakaavan mukaisesti Sitriinikujan kautta.



Hanke on monipuolisuudellaan erinomainen hybridihanke, joka avulla Topaasiaukiokin valmistuisi kokonaisuudessaan. Yhtiö neuvottelee parhaillaan sijoittajien kanssa hankkeesta, ja tarvittaessa kokonaisuus jaetaan kiinteistöteknisesti pienemmiksi yksiköiksi mm. kolmiulotteisella tonttijaotuksella. Kesko Oyj on ilmoittanut olemaan valmis toimimaan yhtenä sijoittajana. Hanke olisi käytännössä kuitenkin rakennettava kerralla valmiiksi.

Myös eQ Varainhoito Oy ja Lehto Tilat Oy ovat lähettäneet 22.11.2021 kaupungille kirjeen, jossa yhtiöt pyytävät suunnitteluvarausta tontille 23196/6 ja osalle tonttia 23196/7. Alueen pinta-ala on hieman yli 13 000 m². Varausalue sijaitsee kiinteistöillä 92-409-3-136 ja 92-409-3-131.

eQ Varainhoito Oy ja Lehto Tilat Oy hakevat suunnitteluvarausta alueelle, joka kytkeytyisi kiinteästi rakenteilla olevaan Lähipalvelukeskukseen. Yhtiöiden on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa laajennus rakenteilla olevalle lähipalvelukeskukselle sekä siihen kiinteästi kytkeytyvää asumista. eQ:n kiinteistörahastot toimisivat hankkeessa sijoittajina ja Lehto Tilat Oy rakentajana. Yhtiöillä ei ole vielä tiedossa ankkuritoimijoita ja kaupallisen konseptin kehittämistä ei ole vielä tehty.

Asuinrakennukseen yhtiöillä on tavoitteena kehittää vapaarahoitteista omistusasumista Lehdon tuotantoon ja vapaarahoitteista vuokra-asumista eQ:n Oiville Kaupunkikodeille, vaikka kaupunki on ilmoittanut neuvotteluissa, että perinteistä vapaarahoitteista vuokra-asumista ei enää haluta Colosseumiin. Yhtiöt eivät ole kertoneet, miten niillä on aikomus järjestää pysäköinti, mutta toisaalta yhtiöt eivät vielä aloittaneet suunnittelua.

SSA Rakennus Oy:lla on parempi valmius aloittaa hanke, koska yhtiöllä on ankkuritoimijat olemassa, joilla on kiire päästä toteuttamaan hanketta. SSA Rakennus Oy on myös laadituttanut kolme arkkitehtitoimistolla vaihtoehtoisia konsepteja, miten hankkeen voisi toteuttaa, joten suunnittelukin on pidemmällä. Toisaalta Kivistöön on hyvä saada monipuolinen toimitilojen omistuspohja, jolloin toimijoiden kesken on kilpailua liiketiloista ja palveluista.

Hanke on mahdollista toteuttaa voimassa olevalla Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavalla, mutta hanke liittyy oleellisesti laadittavana olevaan Kivistön asemakorttelit (nro 233100) asemakaavahankkeeseen. Sen takia suunnitteluvarauksen aikana on sovittava yhteen hankkeen liittyminen niin Kivistön asemakorttelit asemakaavaan kuin rakenteilla olevaan Kivistön palvelukeskittymään.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 43 mukaan kaupunginhallitus päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunginhallituksella on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka,
- b) SSA Rakennus Oy:n on esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022,



- c) valtuutetaan kiinteistöjohtaja hyväksymään kohdassa b mainitut SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt,
- d) hankkeen kellarikerros on varattava maanalaista pysäköintiä ja teknisiä tiloja varten, ja alueen maanalainen pysäköinti on järjestettävä siten, että sieltä on ajoyhteys korttelin 23196 tontille 12 rakennettavan Kivistön palvelukeskittymän maanlaiseen pysäköintilaitokseen,
- e) kaupunki voi varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan,
- f) kaupunki on valmis vuokraamaan suunnitteluvarausalueen markkina-arvolla, ja
- g) SSA Rakennus Oy:ltä peritään 1.7.2022 lähtien varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta, mikäli varausaluetta ei ole vuokrattu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- SSA Rakennus Oy - Suunnitteluvaraushakemus
- SSA Rakennus Oy – liite 1 suunnitteluvarausalue
- SSA Rakennus Oy – liite 2 alustava tilaohjelma
- eQ ja Lehto - Suunnitteluvaraushakemus

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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