

 A-INSINÖÖRIT



KOHONEN
PARTNERS

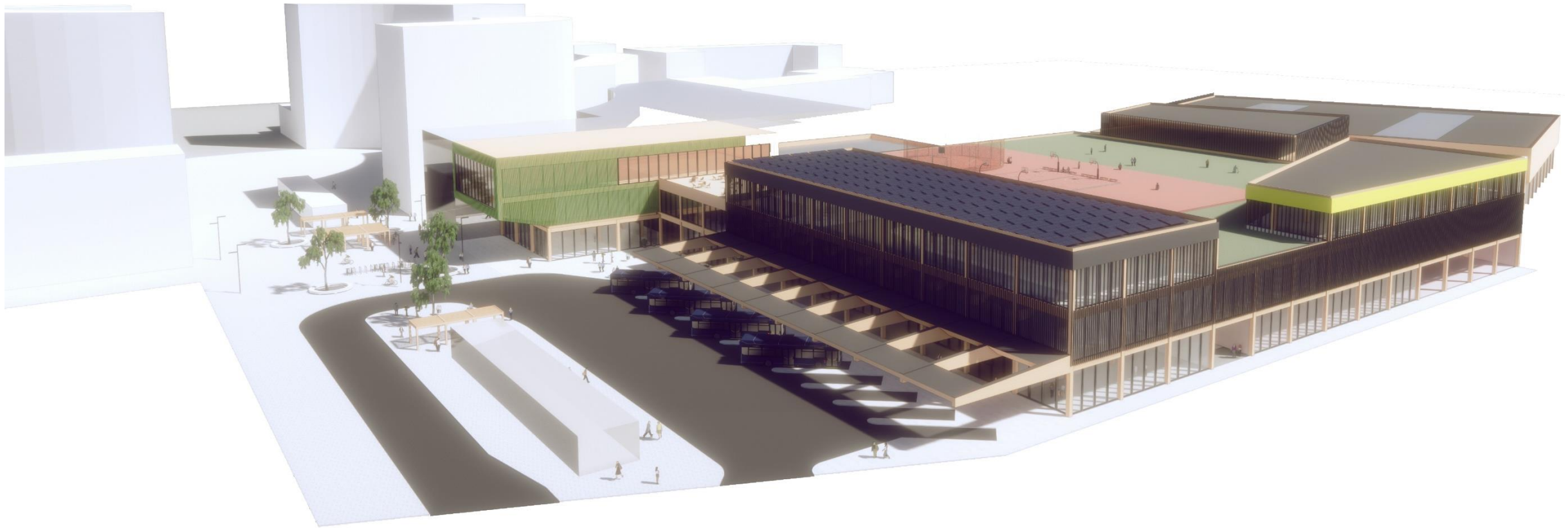


Kivistön palvelukeskittymä

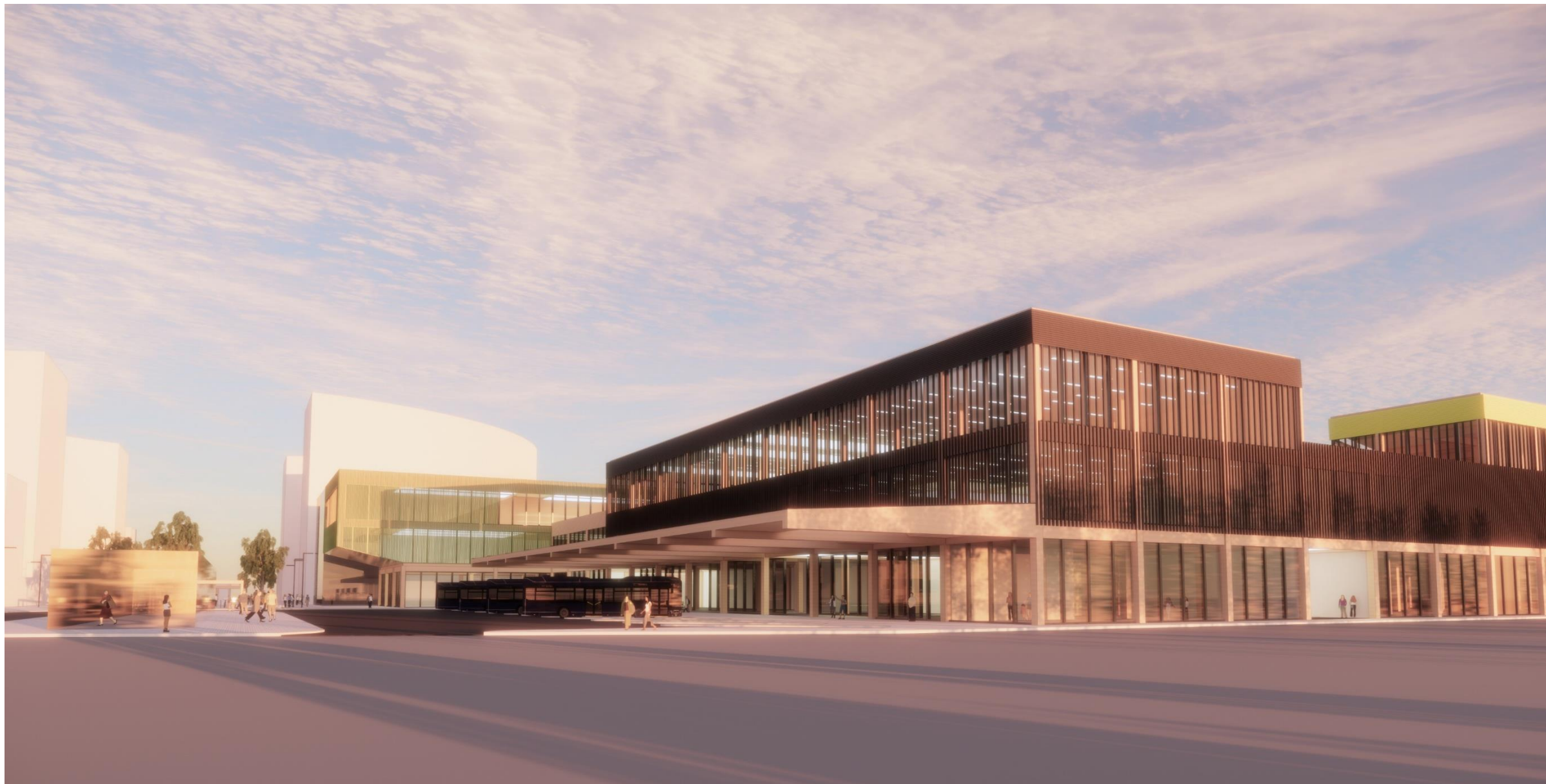
Markkinavuoropuhelun jatko

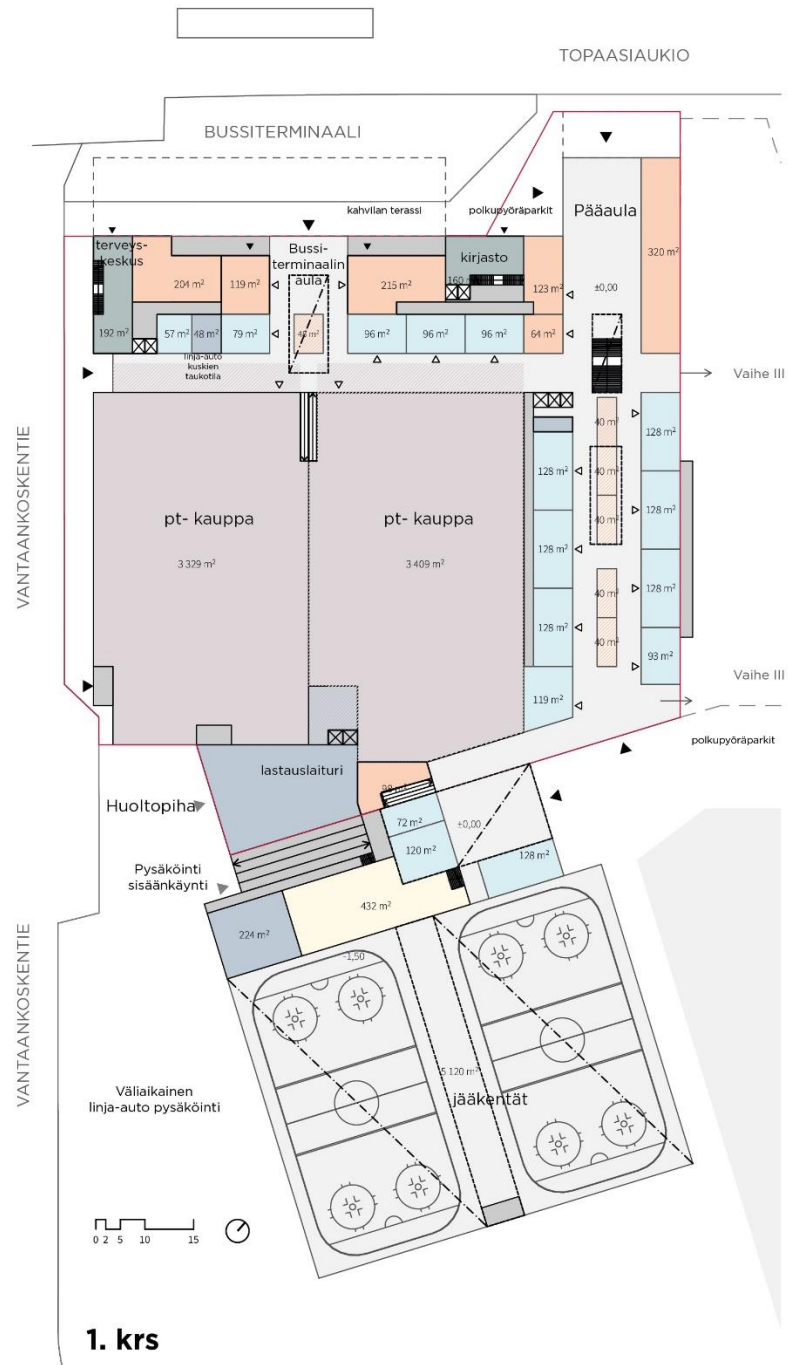
16.9.2020 klo 13-15



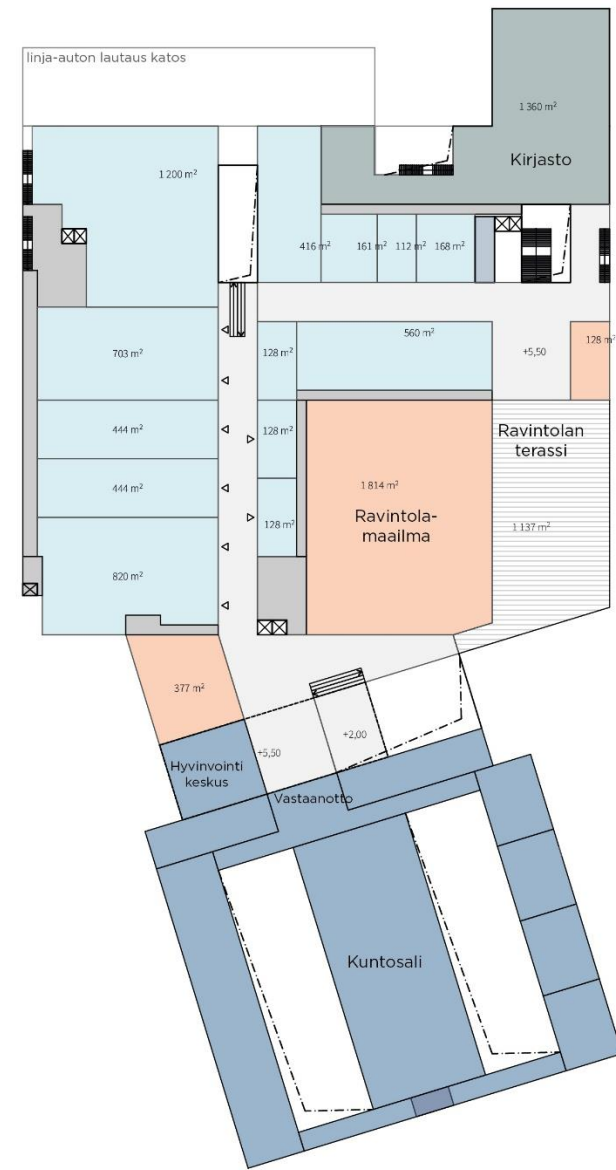




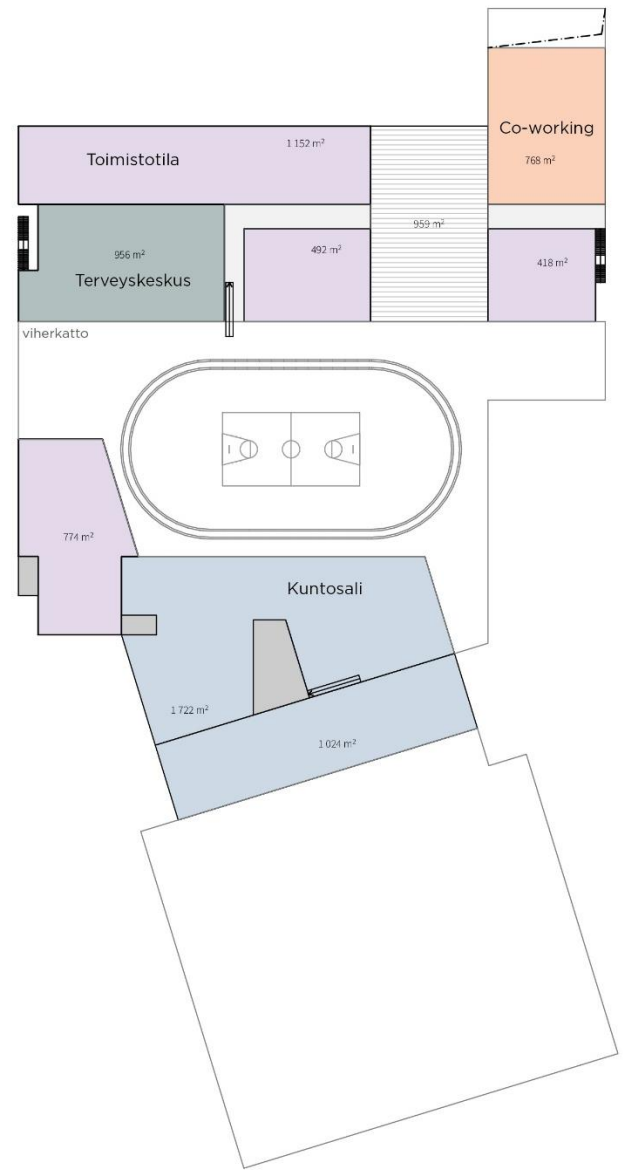




1. krs



2. krs



3. krs

Kysymyksiä ja vastauksia

1. Ilmoitusmenettelyn ohjeistuksen ohjeiden sivun 6 mukaan hakijoille on oltava käytössään kohteen rakentamiseksi riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit. Onko teillä järjestetty omaa pääomaa ja/tai vierasta pääomaa hankkeen toteuttamiseksi heti kaupungin tehtyä tarvittavat päätökset syksyllä 2020 ja missä määrin teillä on sovittu liiketilojen vuokrasopimuksia hankkeen käynnistämiseksi?

Vastaus:

- Konsortiolla on tarvittavat resurssit hankkeen suunnitteluun ja rakentamisen valmisteluun sekä vuokralaishankintaan
- Konsortiolla on omaa pääomaa ja voimme tarvittaessa järjestää vierasta pääomaa hankkeen toteuttamiseksi heti kaupungin tehtyä tarvittavat päätökset
- Vuokralaisia ei ole kiinnitetty tässä vaiheessa, mutta prosessin ja liikekeskuskonseptin tarkentuessa kiinnitämme nopealla aikataululla ankkurivuokralaiset

Kysymyksiä ja vastauksia

2. Oletteko valmiit hyväksymään ilmoitusmenettelyn ohjeistuksessa sivulla 9 esitetyt tontin myyntihinnat?

Vastaus:

- Kyllä, huomioiden vuokrausvaiheen osalta seuraavaa
- Ehdotamme, että lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä maksetut vuokrat vähennetään tontin ostohinnasta

Sivu 9 - Myyntihinta

- *Alueen alustavat vähimmäishinnat ovat seuraavat:*
 - *Ensimmäinen kerros 500 €/k-m², julkiset palvelut 250 €/k-m²*
 - *Toinen kerros 250 €/k-m², julkiset palvelut 125 €/k-m²*
 - *Kolmannen kerroksen ja kellarin liiketilat 100 €/k-m², julkiset palvelut kolmannessa kerroksessa 75 €/k-m²*
- *Vähimmäishinnat täsmentyvät kaupungin tilaamien arvioiden pohjalta.*

Kysymyksiä ja vastauksia

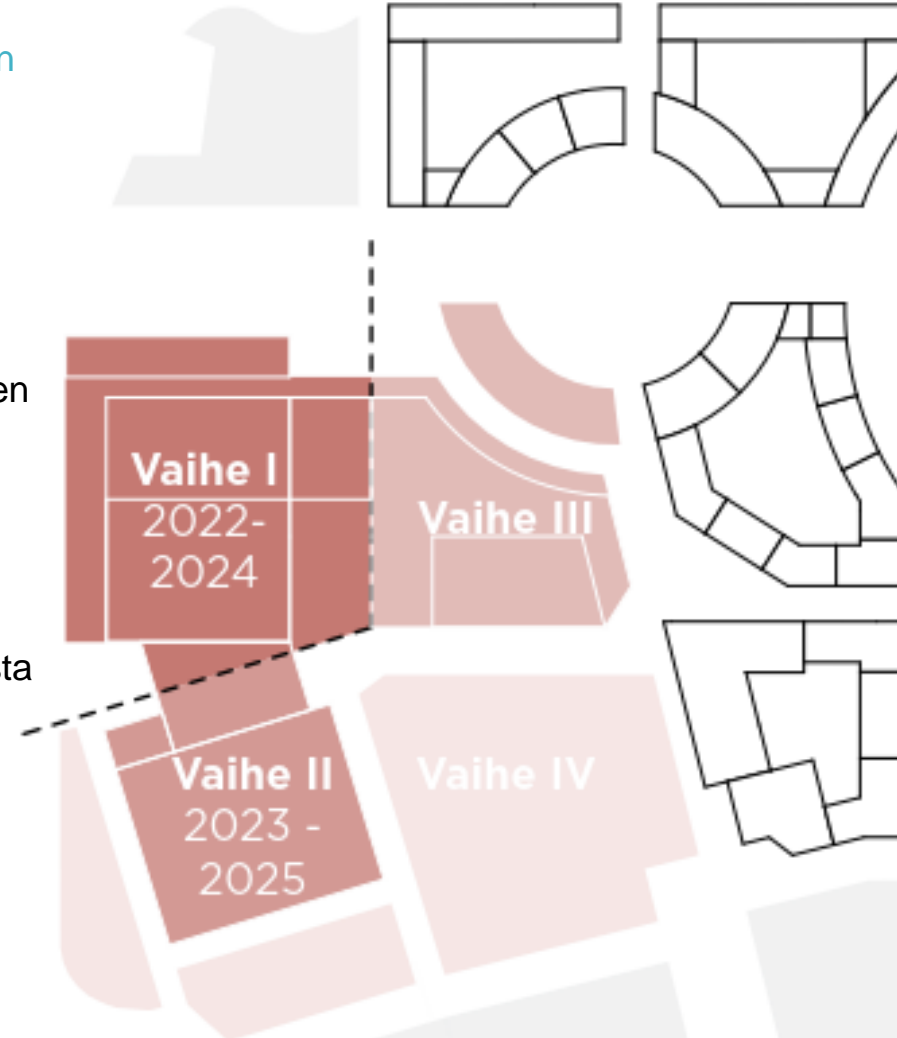
3a. Oletteko valmiit hyväksymään seuraavat vuokraehdot: Vuosivuokra olisi 3 % kilpailualueen myyntihinnasta kolmen ensimmäisen vuoden ajan ja sen jälkeen 5 %?

Vastaus:

- Olemme valmiit vuokraamaan Ehdotuksen Vaiheen 1 alueen ehdotukseenne mukaisilla vuosivuokrilla huomioiden seuraavaa
- Ehdotamme vuokrasopimuksen osalta, että:
 - Alussa on 6 kk ajanjakso vuokravapaata, jotta konsepti saadaan kehitettyä yhteistyössä Vantaan kaupungin, mukaan tulevien sijoittajien sekä ankkurivuokraisten kanssa
 - Vuokrasopimuksen minimikesto kehitysvaiheen ajalle on 12 kk, jonka jälkeen toistaiseksi voimassa olevana 3 kk irtisanomisajalla aina rakentamisen alkamiseen saakka. Irtisanomisen yhteydessä jo maksettuja vuokria ei palauteta
 - Rakentamisen alkamisesta 50 vuoden määräaikainen vuokrasopimus
 - Perustettavalla kiinteistöosaakeyhtiöllä on oikeus lunastaa tontti ennalta sovittuun markkinahintaan milloin tahansa ja maksetut vuokrat vähennetään tontin ostohinnasta

Sivu 9 – Myyntihinta (joista vuokra lasketaan)

- *Alueen alustavat vähimmäishinnat ovat seuraavat:*
 - *Ensimmäinen kerros 500 €/k-m², julkiset palvelut 250 €/k-m²*
 - *Toinen kerros 250 €/k-m², julkiset palvelut 125 €/k-m²*
 - *Kolmannen kerroksen ja kellarin liiketilat 100 €/k-m², julkiset palvelut kolmannessa kerroksessa 75 €/k-m²*
- *Vähimmäishinnat täsmentyvät kaupungin tilaamien arvioiden pohjalta.*



Kysymyksiä ja vastauksia

3b. Oletteko valmiina vuokraamaan **Vaiheen 2 (Ehdotuksen Vaihe III, laajennusalue liike-/palvelukeskus aseman vieressä)** tilat ilmoitusmenettely ohjeistuksessa sivulla 9 mainituilla hinnoilla seuraavasti: Vuosivuokra olisi 3 % kilpailualueen myyntihinnasta kolmen ensimmäisen vuoden ajan ja sen jälkeen 5 %?

Vastaus:

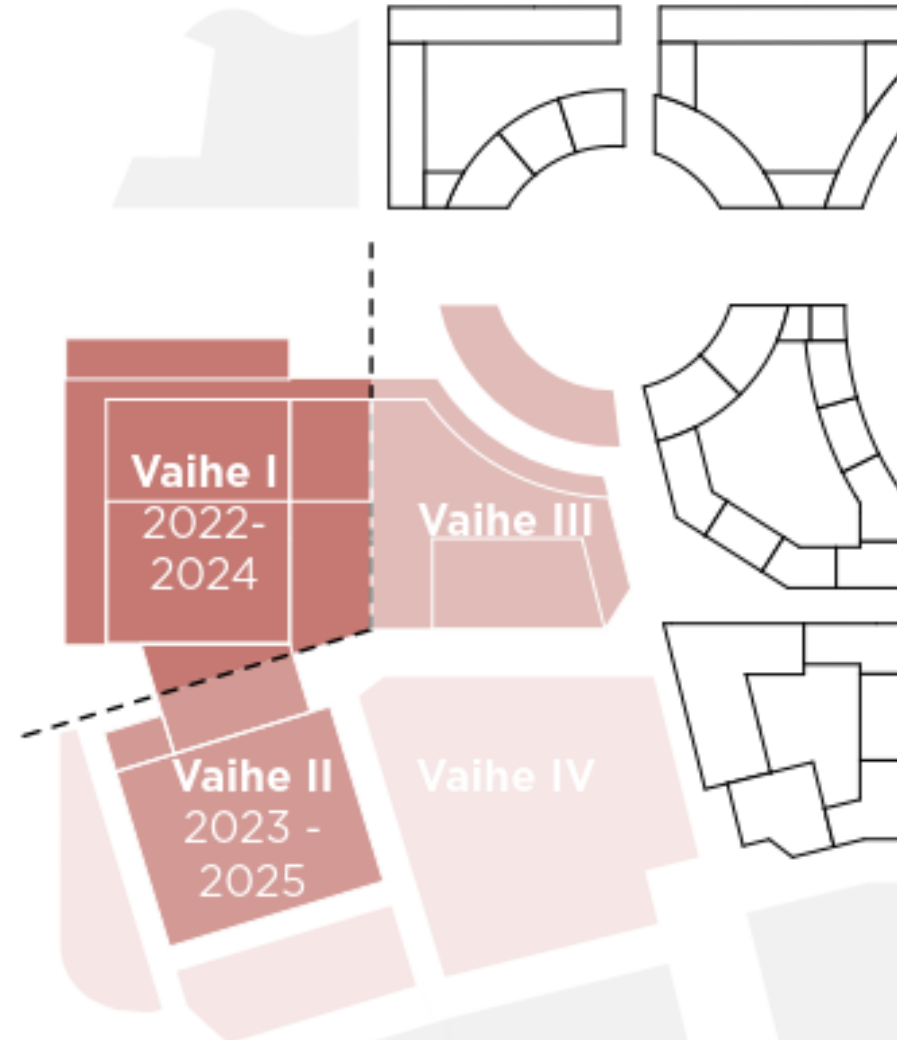
- Kivistön ja lähialueiden asukasmäärän kasvaessa suotuisasti, olemme valmiit suunnittelemaan liike-/palvelukeskuksen laajennusta (Vaihe 2 / Ehdotuksen Vaihe III) sekä neuvottelemaan erikseen sen alueen vuokra-/ tonttikauppaehdoista

Ehdotuksen Vaihe II ajatukset:

- Ehdotamme, että Ehdotuksen vaiheen II (urheilukeskus) osalta saisimme suunnitteluvarauksen
- Ehdotamme, että Ehdotuksen vaiheen II (urheilukeskus) osalta vuokrasopimus-/tonttikauppaneuvottelut käydään hankkeen edetessä siten, että hankkeen mahdollinen vuokra alkaa rullaamaan vasta hankkeen valmistuessa

Sivu 9 – Myyntihinta (joista vuokra lasketaan)

- *Alueen alustavat vähimmäishinnat ovat seuraavat:*
 - *Ensimmäinen kerros 500 €/k-m², julkiset palvelut 250 €/k-m²*
 - *Toinen kerros 250 €/k-m², julkiset palvelut 125 €/k-m²*
 - *Kolmannen kerroksen ja kellarin liiketilat 100 €/k-m², julkiset palvelut kolmannessa kerroksessa 75 €/k-m²*
- *Vähimmäishinnat täsmentyvät kaupungin tilaamien arvioiden pohjalta.*

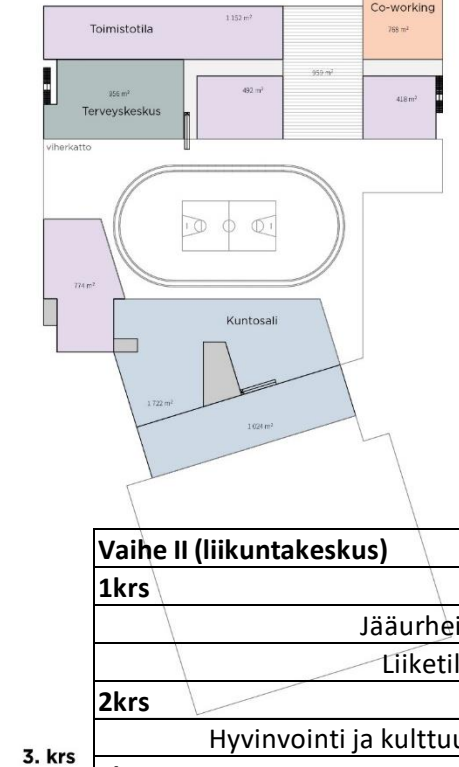
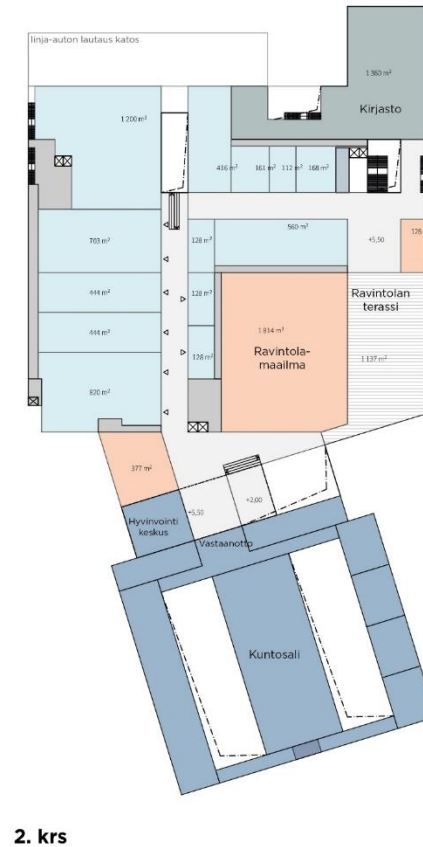
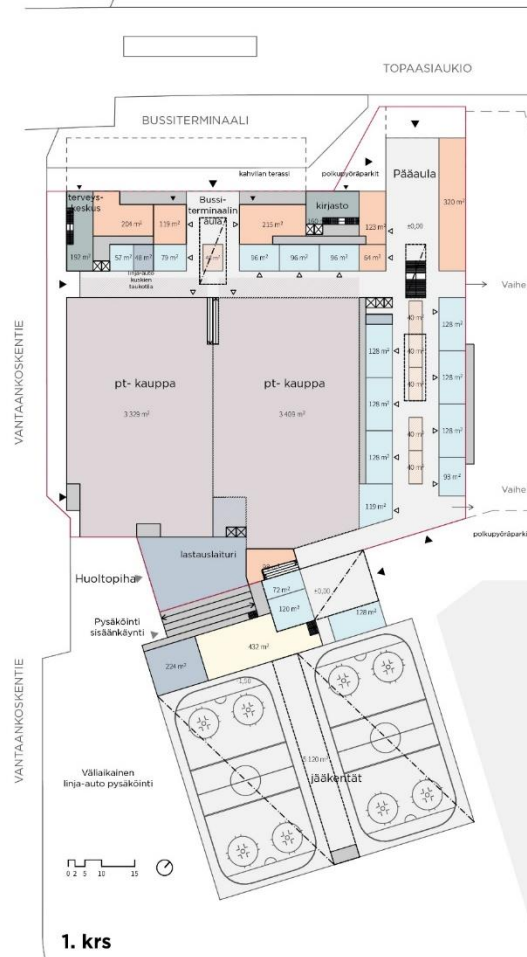


Kysymyksiä ja vastauksia

4. Mikä on hankkeen ensimmäisen vaiheen laajuus (kokonaiskerrosala ja tontin pinta-ala)?

Vastaus:

- Kerrosala taulukkojen mukainen
- Tontin pinta-ala 14 730 m²



Vaihe I (liikekeskus)		k-m2
1krs		
Julkiset palvelut	400	
Liiketilat	2697	
PT-kaupat	6738	
2krs		
Julkiset palvelut	1380	
Liiketilat	7749	
3krs		
Julkiset palvelut	956	
Liiketilat	5326	
Yht.		25 246

Vaihe II (liikuntakeskus)		k-m2
1krs		
Jääurheilu	6032	
Liiketilat	320	
2krs		
Hyvinvointi ja kulttuuri	4400	
3krs		
Kuntosalin laajennus	1024	
Yht.		11 776

Kysymyksiä ja vastauksia

5. Hanke on oltava toteutettavissa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Onko esityksenne asemakaavan mukainen vai poikkeaa se siitä, ja miltä osin se silloin poikkeaa?

- Asemakaavamääräysten mukaan rakennettaessa Topaasiaukion laidalle, rakennuksessa on oltava kolmas kerros, johon sijoitettava 3000 k-m².
- Asemakaavamääräysten mukaan C-korttelin 23196 läpi tulee järjestää katkeamaton kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle ja kulkuyhteyden tulee olla väljä ja viihtyisä.
- Asemakaavassa on alleviivattu merkintä map I, jonka mukaisesti pysäköintiä on osoitettava rakennuksen alle.

Vastaus:

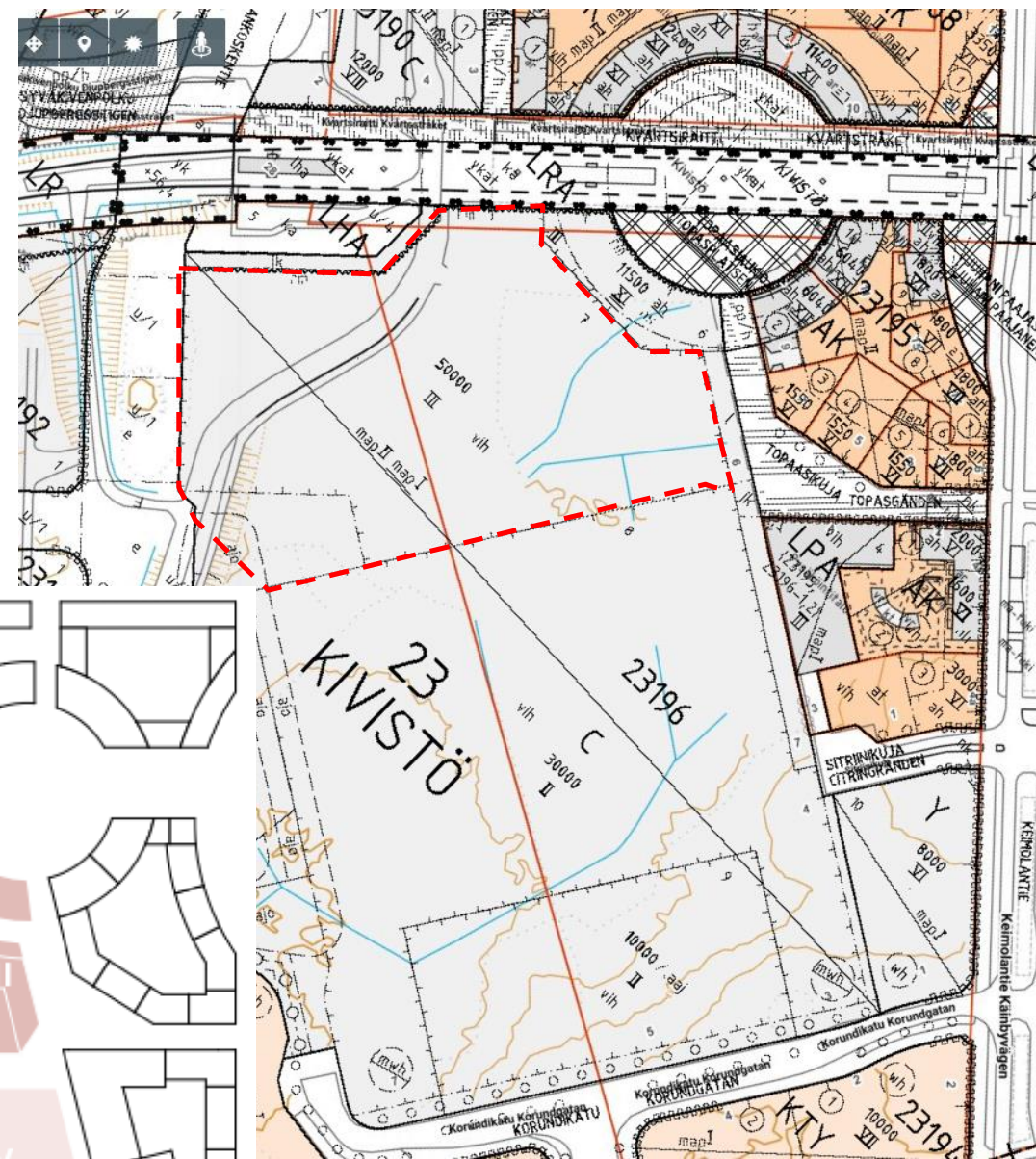
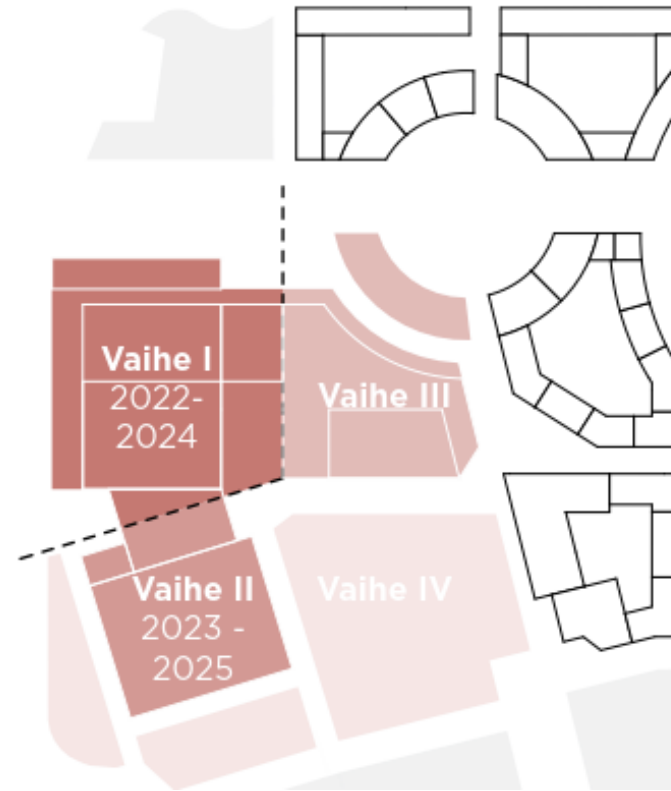
- Pystytään suunnittelemaan ja rakentamaan asemakaavan mukaisesti

Kysymyksiä ja vastauksia

6. Mitkä olisivat korttelin 23196 tontin 7 jatkokehittelymahdollisuudet hankkeen toteuduttua? Onko tontille toteuttavissa silloin 50 000 k-m²?

Vastaus:

- On toteutettavissa
- Ehdotuksemme Vaiheet I & III yhteensä 50 000 k-m²

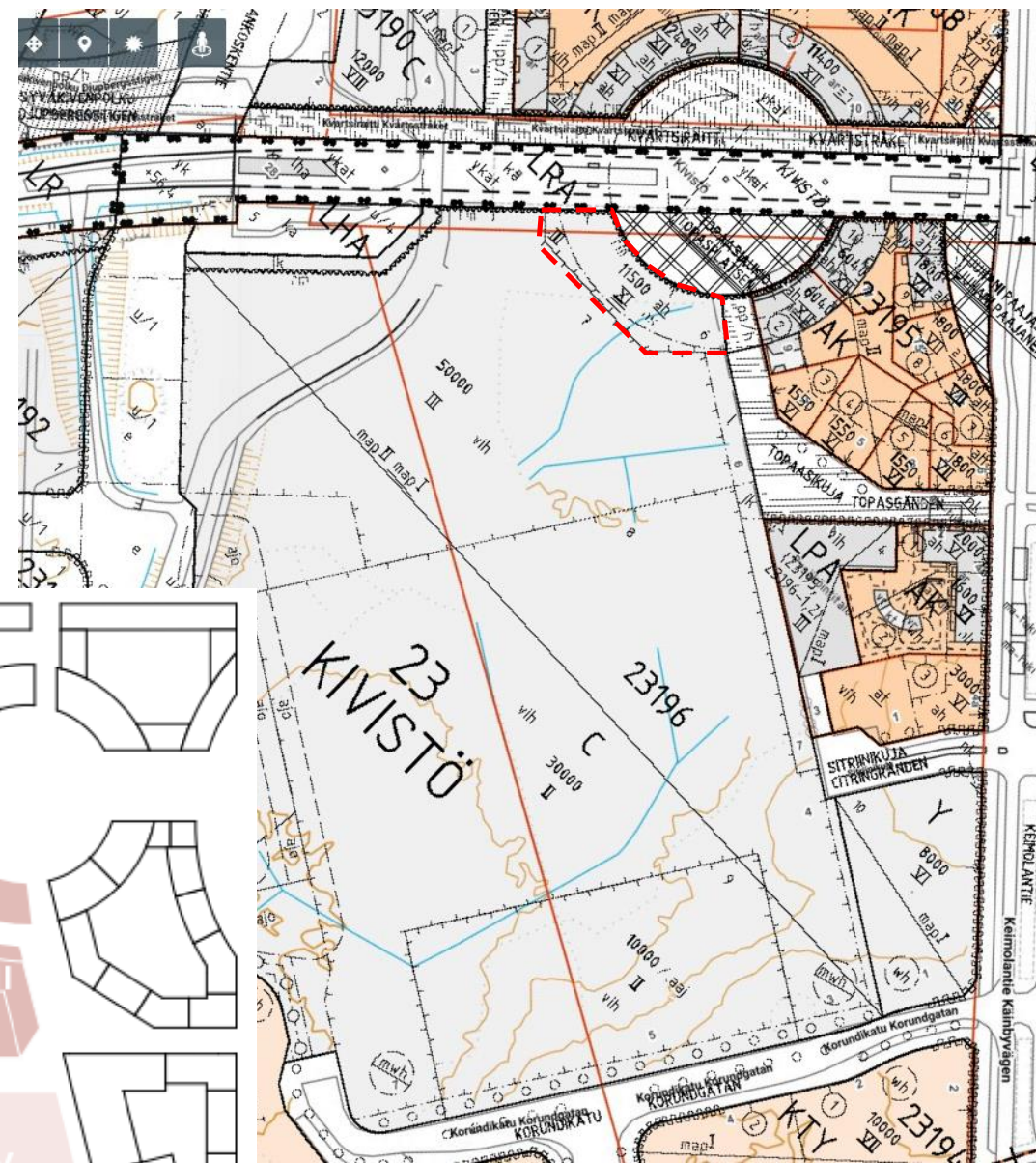
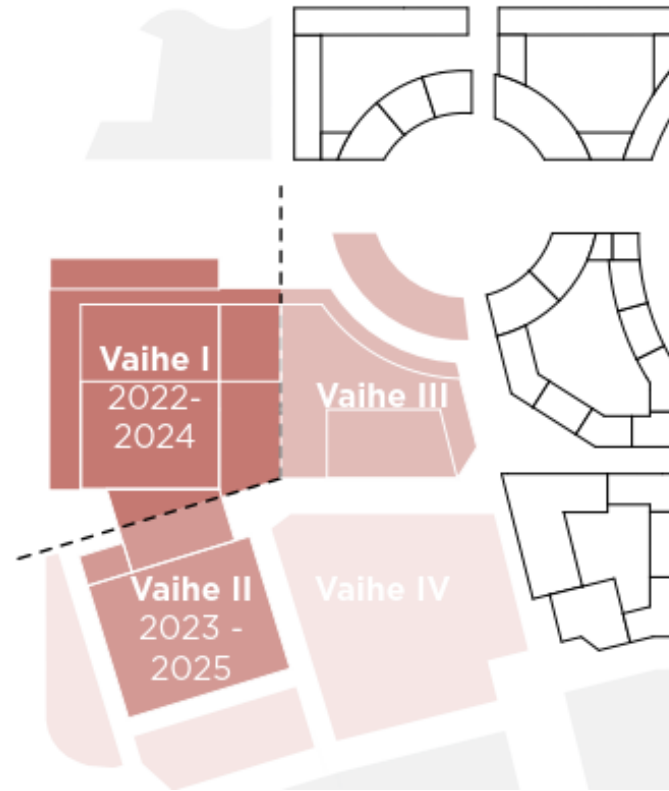


Kysymyksiä ja vastauksia

7. Onko korttelin 23196 ns. Colosseumin tontti 6 mahdollista toteuttaa asemakaavan mukaisesti ilman, että hankkeen rajoittaa sen toteutettavuutta?

Vastaus:

- On mahdollista toteuttaa, mutta mielellään neuvotellaan tontin ostamisesta Ehdotuksemme Vaiheen III yhteyteen, joka mahdollistaisi hyvän kokonaisuunnitteluratkaisun syntymisen

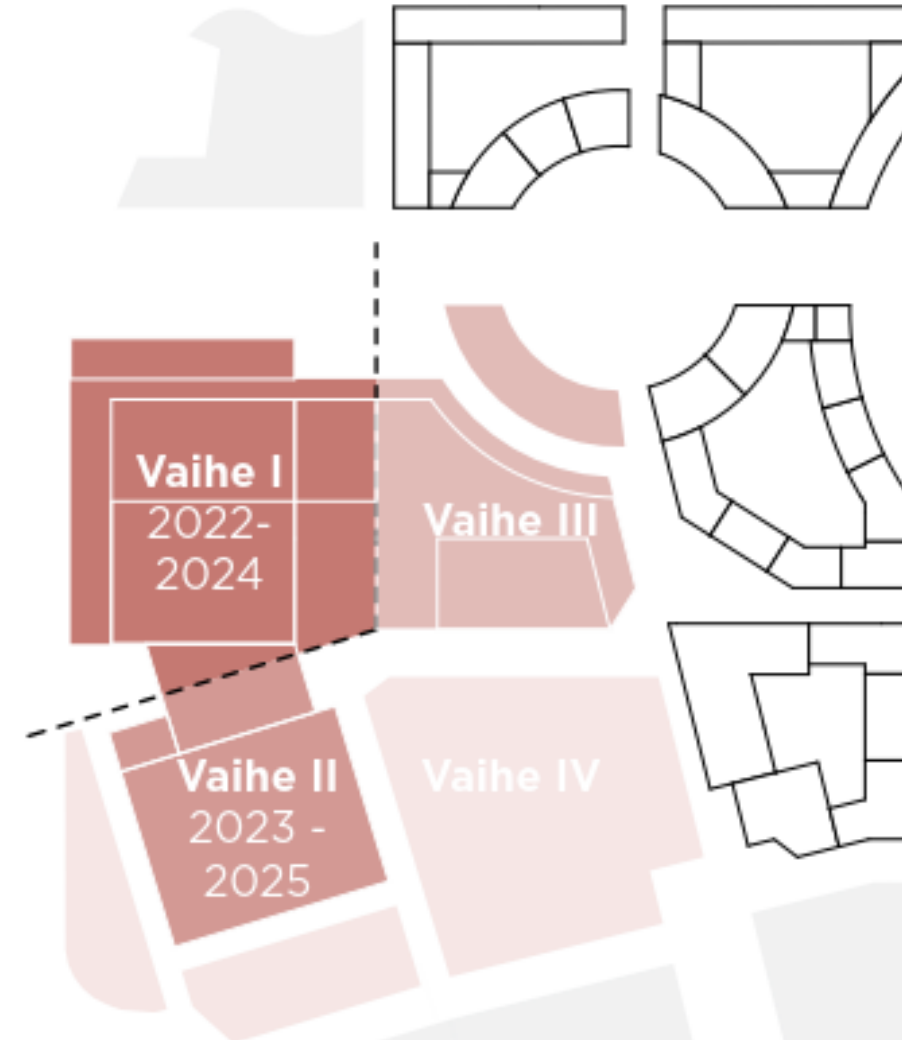


Kysymyksiä ja vastauksia

8. Mikä on hankkeen aikataulu ja palvelukeskittymän avaamisajankohta?

Vastaus:

- Ehdotuksemme Vaihe I
 - Konseptikehitys, suunnittelu, vuokralaishankinta 2021
 - Rakennuslupa ja rakentamisen käynnistyminen 2022 kevät
 - Rakennus valmis 2024 kevät
- Ehdotuksemme Vaihe II (jos saadaan suunnitteluvaraus)
 - Konseptikehitys, suunnittelu, vuokralaishankinta 2021-2022
 - Rakennuslupa ja rakentamisen käynnistyminen 2022/2023
 - Rakennus valmis 2024/2025
- Ehdotuksemme Vaihe III ja IV
 - Selviää prosessin aikana

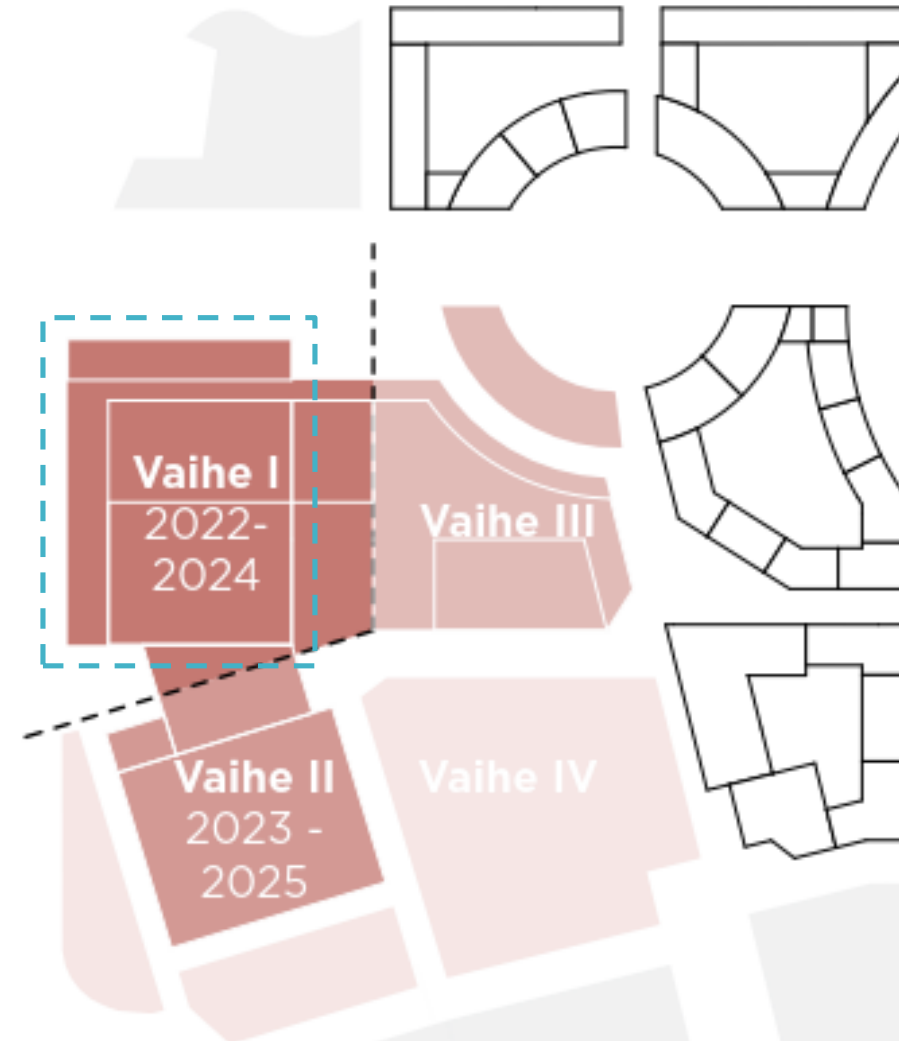


Kysymyksiä ja vastauksia

EXTRA: Onko vaihe 1 rajattavissa niin, että se on kilpailualueen sisällä?

Vastaus:

- On, jolloin yhdistävä kauppakäytävä rajautuu tästä hankkeen vaiheesta ja siirtyy Vaiheeseen 2 (Ehdotuksen Vaiheeseen III).
- Hankekokonaisuus (Ehdotuksemme vaiheet I ja II) ei mahdollisesti ole kuitenkaan yhtä toimiva ja houkutteleva, jos näin tehdään



Muita asioita

Julkisten tilojen pääomavuokra (kirjasto ja terveyskeskus)

- Kilpailuehdotuksessa määritelty julkisten tilojen pääomavuokraksi 17 €/m²/kk
- 2015 aineistossa määritelty pääomavuokraksi 23 €/m²/kk
- Esim. 7 % tuottovaateella 6 €/m²/kk pienempi pääomavuokra tarkoittaa (6 €/m²/kk * 12 kk / 7 %) yli 1000 €/m² matalampaa kehityskustannusta julkisille tiloille

Vantaan väestönkehitys kokonaisuudessaan ja Kivistössä

- Tarvittaisiin kaupungilta ennuste kuinka väestö kehittyy Vantaalla ja Kivistössä lähitulevaisuudessa

1 Hanketietokortti

Kohteen nimi: Kivistön terveysaseman 1. vaihe						
Tarpeen kuvaus: Kivistön suuralueelle tarvitaan terveysasema, jossa on vastaanottotilat 6 lääkäriille ja 9 hoitajalle. Terveysasemalla hoidetaan sekä kiireellistä ja ei-kiireellistä hoitoa vaativia potilaita.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Samanaikainen tarveselvitys /hankesuunnitelma: samaan kauppakeskukseen vuokratiloihin 1. kerrokseen Vantaan kaupungin Kivistön sivukirjasto ~ 500 htm ²						
Tarpeen perustelut: Kivistön suuralueella on tällä hetkellä noin 8 500 asukasta, vuonna 2024 14 300 asukasta (ennuste). Terveysaseman sijoittuminen kasvavaan kaupunkikeskukseen on keskeinen tavoite alueen tasapainoisen kehittymisen kannalta.						
Käyttäjähallintokunta: Sosiaali- ja terveystoimi						
Kaupunginosa: Kivistö (23)	Kiinteistötunnus: 92- 23 – 196 - 5			Tontin pinta-ala: ei vielä määritetty		
Osoite: osoitetta ei vielä määritetty	Kaavatiedot: Asemakaava 230800 (kala 6/2015 (valtuusto 9-10/2015)			Rakennusoikeus: ei vielä määritetty tonttikohteisesti		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus		
	€	€ / brm ²	€ / htm ²			
Uudisrakennus/vuokratilat	1030	998	648	vuokratila	-	-
Laajennus/lisärakennus						
Muutos/peruskorjaus						
Terveysaseman työntekijämäärä				20		
Väistötilan tarve: Ei ole						
Määräraha varaus investointiohjelmassa: vuokrakohde, ei määrärahaa investointiohjelmassa						
Hankkeen toteutusaikataulu: Valmistuu 2018						
Vuokratilan vuokrakustannukset € / v: 276 000 € / v						
Vuokratilan ylläpitokustannukset € / v (pois lukien toimintakustannuksiin sisältyvät siivouskustannukset): 80 400 € / v						
Hallintokunnan/kuntien toimintakustannukset € / v: 1 220 000 € / v						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv-% 0): 800 000 €						
Vuokra-arvio käyttäjäkunnalle (pääomavuokra+ylläpitovuokra+sähkö,vesi ja huolto):						
Tuleva vuokra (€ / m ² / kk, alv 0 %)				29,7 € (23 € +5,6 € +1,1 €)		
Vuokravaikutus		29 700 € / kk		356 400 € / v		
Vuokravaikutus / vastaanottopiste (lääkäri/hoitaja)				1 860 € / kk		
Laatija(t): Mikko Juolahti				Päivämäärä: 30.4.2015		



KOHONEN
PARTNERS



Kiitos

