



Kivistön palvelukeskittymä

VASTAUKSIA KAUPUNGIN
KYSYMYKSIIN, 17.9.2020



Kysymys 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?

YIT:n vastaus:

Haemme YIT:n hallitukselta syyskuun-lokakuun 2020 aikana periaatepäätöksen siitä, voimmeko käynnistää kohteen toteuttamisen ilman sijoittajaa YIT:n omalla riskillä ensimmäisen vaiheen osalta. Ehtona käynnistykselle on kuitenkin, että Vantaan kaupunki on tehnyt kilpailuohjelman mukaisista tiloista vuokrasopimukset ja tämän lisäksi on tehty kahden päivittäistavarakaupan (a' 2.500 m²) kanssa vuokrasopimukset.

YIT:llä ei ole tällä hetkellä tehtyjä sopimuksia toimitiloista.

Kysymys 2

Oletteko valmiit hyväksymään ilmoitusmenettelyn ohjeistuksessa sivulla 9 esitetyt tontin myyntihinnat?

YIT:n vastaus:

Olemme valmiit hyväksymään esitetyt tontin myyntihinnat, mikäli Vantaan kaupunki hyväksyy kohdassa ”Kysymykset vain YIT:lle” kuvatut vuokraehdot.

Lisäksi ehtona on, että Vantaa vastaa mahdollisesta pilaantuneen maaperän puhdistuskustannuksista, tontti on muutoinkin rakentamiskelpoinen ja tonttihinna maksetaan vain käytettävästä rakennusoikeudesta.

Kysymys 3

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

YIT:n vastaus:

Kyllä. Vuokrahinnan tulee perustua kysymyksen 2 vastauksen periaatteisiin. Tontti ostetaan kun kohde vaiheittain valmistuu.

Kysymys 4

Mikä on hankkeenne ensimmäisen vaiheen laajuus (kokonaiskerrosala ja tontin pinta-ala)?

ENSIMMÄINEN VAIHE

*Rakennusoikeuden määrä
12.454 kem²*

Tontin pinta-ala 17.200 m²

*Liike- ja toimitilojen bruttoala
16.288 m²*

TOINEN VAIHE

*Rakennusoikeuden määrä
8.340 kem²*

Tontin pinta-ala 3.470 m²

*Liike- ja toimitilojen bruttoala
6.993 m²*

YHTEENSÄ

*Rakennusoikeuden määrä
yhteensä 20.794 kem²*

*Tontin pinta-ala kokonaisuudessa
20.670 m²*

*Liike- ja toimitilojen bruttoala
23.281 m²*

Kellarin bruttoala 15.926 m²

Kilpailutyössämme on esitetty bruttoalat. Tässä diassa kuvattu rakennusoikeuden määrä on laskettu arkkitehdin alustavista suunnitelmista perustuen asemakaavan rakennusoikeuden määräytymisen perusteisiin. Lisäksi kaupungin pyytämä erillinen ensimmäisen vaiheen kerrosalalaskelma on liitteenä. HUOM! Rakennusoikeuden määräytymisperusteet ovat näkemyksemme mukaan eri, kuin kerrosalan määräytymisperusteet.

Kysymys 5

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

Asemakaavamääräysten mukaan rakennettaessa Topaasiaukion laidalle, rakennuksessa on oltava kolmas kerros, johon sijoitettava 3000 k-m².

YIT:n vastaus:

- Ehdotuksemme kolmannessa kerroksessa on > 3000 k-m², korkeat massat ovat kiinni pohjoisjulkisivussa.*

Asemakaavamääräysten mukaan C-korttelin 23196 läpi tulee järjestää katkeamaton kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle ja kulkuyhteyden tulee olla väljä ja viihtyisä.

YIT:n vastaus:

- On esitetty vaatimusten mukaisesti rakennuksen itäisen puolen sivusta. Lisäksi ehdotuksessa on sisäyhteys kauppakäytävää pitkin ja ulkoyhteys kattopihan kautta.*

Asemakaavassa on alleviivattu merkintä map I, jonka mukaisesti pysäköintiä on osoitettava rakennuksen alle.

YIT:n vastaus:

- On esitetty vaatimusten mukaisesti koko rakennuksen alle.*

Kysymys 6

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

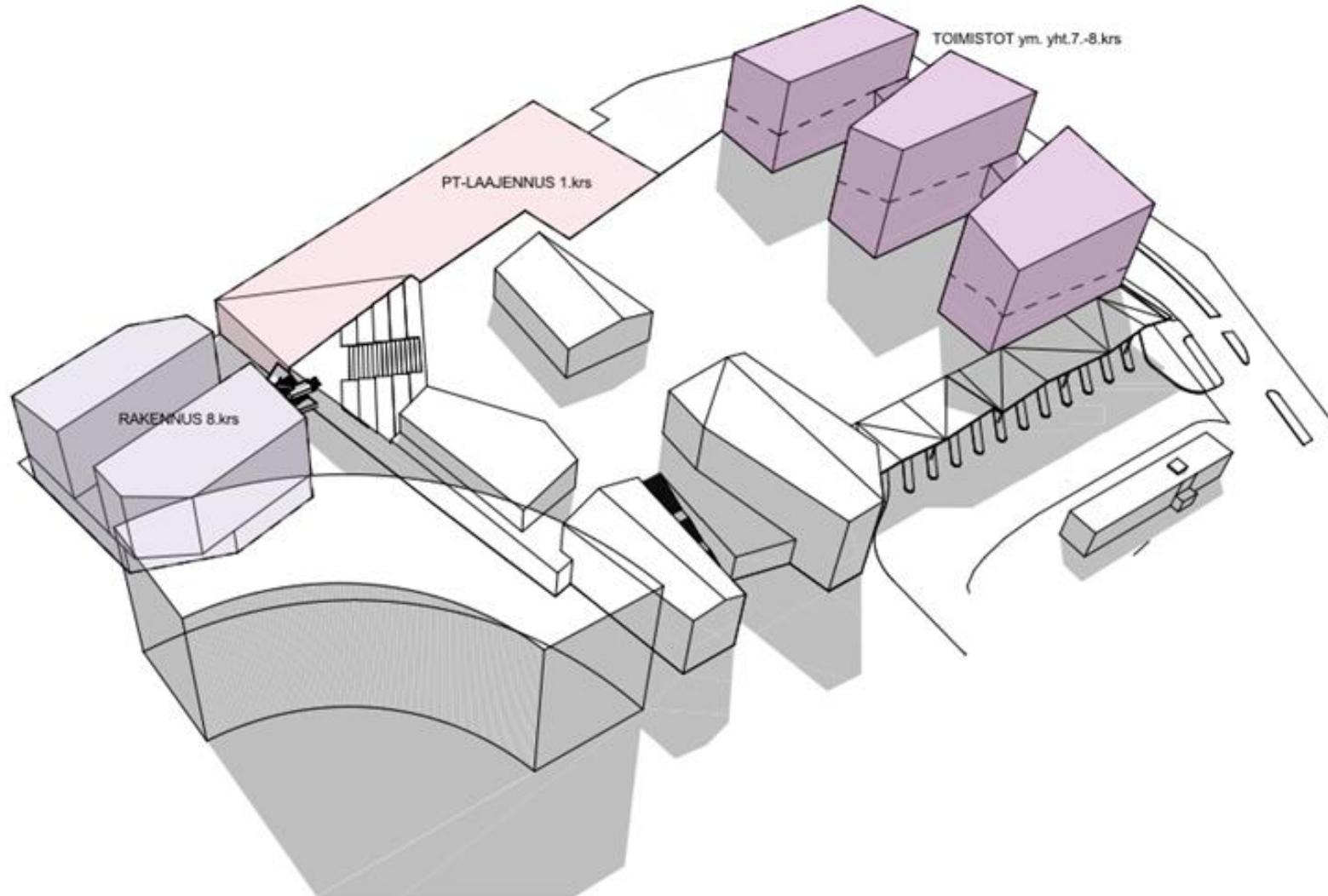
YIT:n vastaus:

Tontille on toteutettavissa 50 000 k-m² korottamalla Vantaankoskentie puoleisia rakennusmassoja, rakentamalla erillisen rakennuksen Topaasikujan puoleiselle tontin osalle sekä laajentamalla palvelukeskittymää tontin 8 rajalle. Rakennusmassojen korottaminen edellyttää kaavamuutoksen kerrosmäärien osalta ko. tontin osalle. Tämä on huomioitu ehdotuksessa vaiheistusmahdollisuudella, jolloin 1. vaihe voidaan toteuttaa kaavan mukaisesti nopeasti ja laajennus esimerkiksi kaavamuutoksen jälkeen korkeampana kokonaisuutena.

Käytännössä asemakaavan mukainen lisärakentaminen tarkoittaisi "PT-jalustan" kerroksien kasvattamista kolmeen ja rakentamalla lähes koko 7 tontin alan, mikä tuottaisi ennen kilpailua kaavaillun perinteisemmän kauppakeskuksen ja muuttaisi siis suunnitelmaamme olennaisesti (ja kilpailuohjelman mukaista alaa).

Suunnittelukonsepti ja vaiheittaisuuden idea on kuitenkin meillä vahvana eikä se vaadi kaavamuutosta.

Kysymys 6 esimerkkiluonnos edellisessä diassa kuvatusta ratkaisusta



Kysymys 7

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

YIT:n vastaus:

Kyllä on. Rakennusten väliin on jätetty tilaa kaavakartassa esitetyn tontin rajan mukaisesti.

Kysymys 8

Mikä on hankkeenne aikataulu ja palvelukeskittymän avaamisajankohta?

YIT:n vastaus:

Hankkeen alustava aikataulu on esitetty kilpailuehdotuksemme sivulla 24. Palvelukeskittymän avaamisajankohta on tämän mukaan syksy 2023.

Kysymykset vain YIT:lle

Esittää asemakaavan ja Kivistön palvelukeskittymän ilmoitusmenettelyn ohjeistuksen mukainen taloudellisesti toteuttamiskelpoinen suunnitelma.

YIT vastaus:

Esitetty suunnitelma on asemakaavan mukainen.

Taloudelliset edellytykset:

- Vantaan kaupunki maksaa kilpailuohjelmassa kuvatuista tiloistaan pääomavuokraa 22,50 €/htm²/kk ja ylläpitovuokraa, arviolta 6,50 €/m²/kk. Vuokriin lisätään arvonlisävero.*
- Vantaan kaupunki Vuokraa vähintään 25 autopaikkaa pitkällä vuokra-ajalla, pääomavuokra 100 €/kk/paikka + alv. Autopaikka määrä perustuu kaavan mukaiseen paikkamäärään.*
- Kaikki Vantaan kaupungin vuokraamat tilat ja pysäköintipaikat tulee vuokrata arvonlisäverolliseen käyttöön.*

Kysymys 2 (YIT)

Onko teillä mahdollista ottaa tarvittaessa riski toteuttaa koko hanke yhdellä kerralla, koska kaupunki edellyttää kilpailualueen toteuttamista ensimmäisessä vaiheessa?

YIT:n vastaus:

YIT uskoo vahvasti hankkeeseen, sijaintiin ja toimistokäyttäjien kiinnostukseen. Ehdotamme, että yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa etsimme potentiaalisia toimitila- ja toimistovuokralaisia hankkeeseen. Mikäli vuokralaiset löytyvät 09/2021 mennessä, hanke voidaan toteuttaa yhdessä vaiheessa.

Kysymys 3 (YIT)

Kaupunki on valmis vuokraamaan 1000 m²:ä terveysasemalle ja 1500 m²:ä kirjastolle, nuorisotiloille ja kulttuuritiloille. Löytyykö sen yli menevälle julkisen tilojen luonteisille tiloille vuokralaisia?

YIT:n vastaus:

Kyllä.

Kysymys 4 (YIT)

Mitä tarkoittaa ”kylätalo ja co-work / julkinen palvelu 120 m²”? Kaupunki on sitoutunut vuokraamaan tilat terveystasemalle ja kirjastolle/nuorisotiloille/kulttuuritiloille.

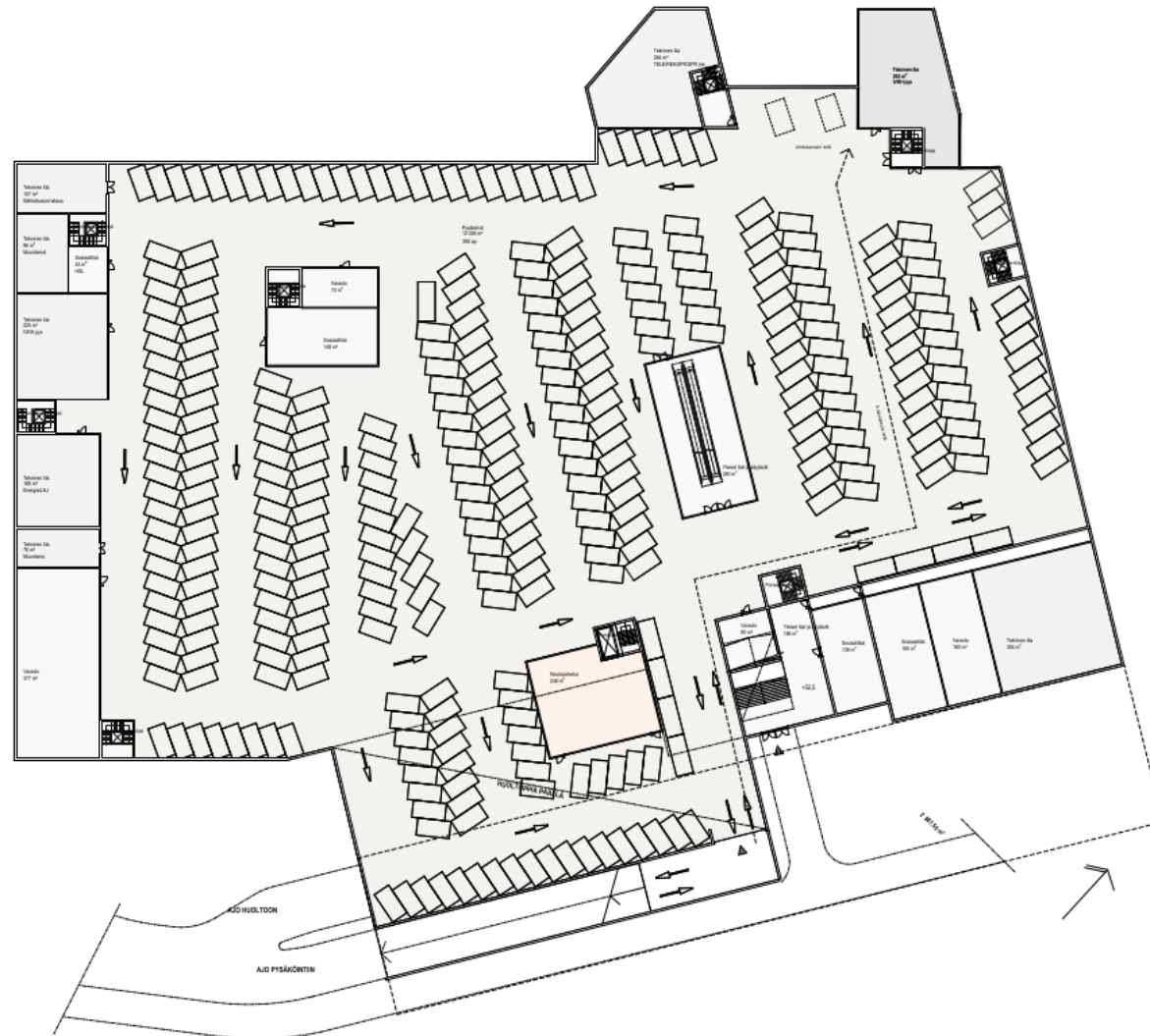
WORKERY

FLEX

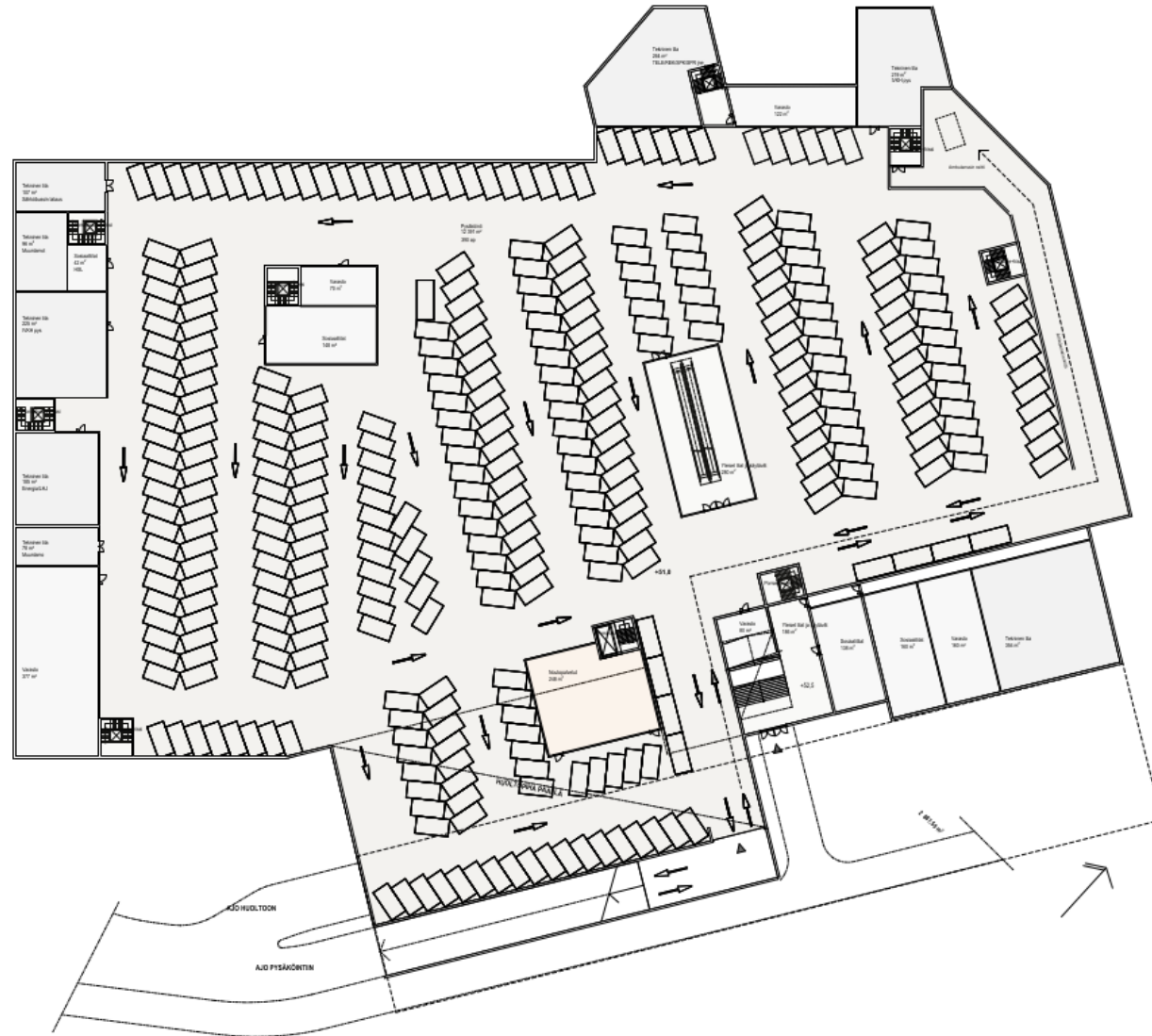
YIT:n vastaus:

YIT vuokraa nämä tilat esim. kolmannen sektorin toimijoille. Mielellämme neuvottelemme näiden tilojen vuokraamisesta myös Vantaan kaupungille. YIT voi operoida myös itse co-working-tiloja Workery Flex- konseptillaan.

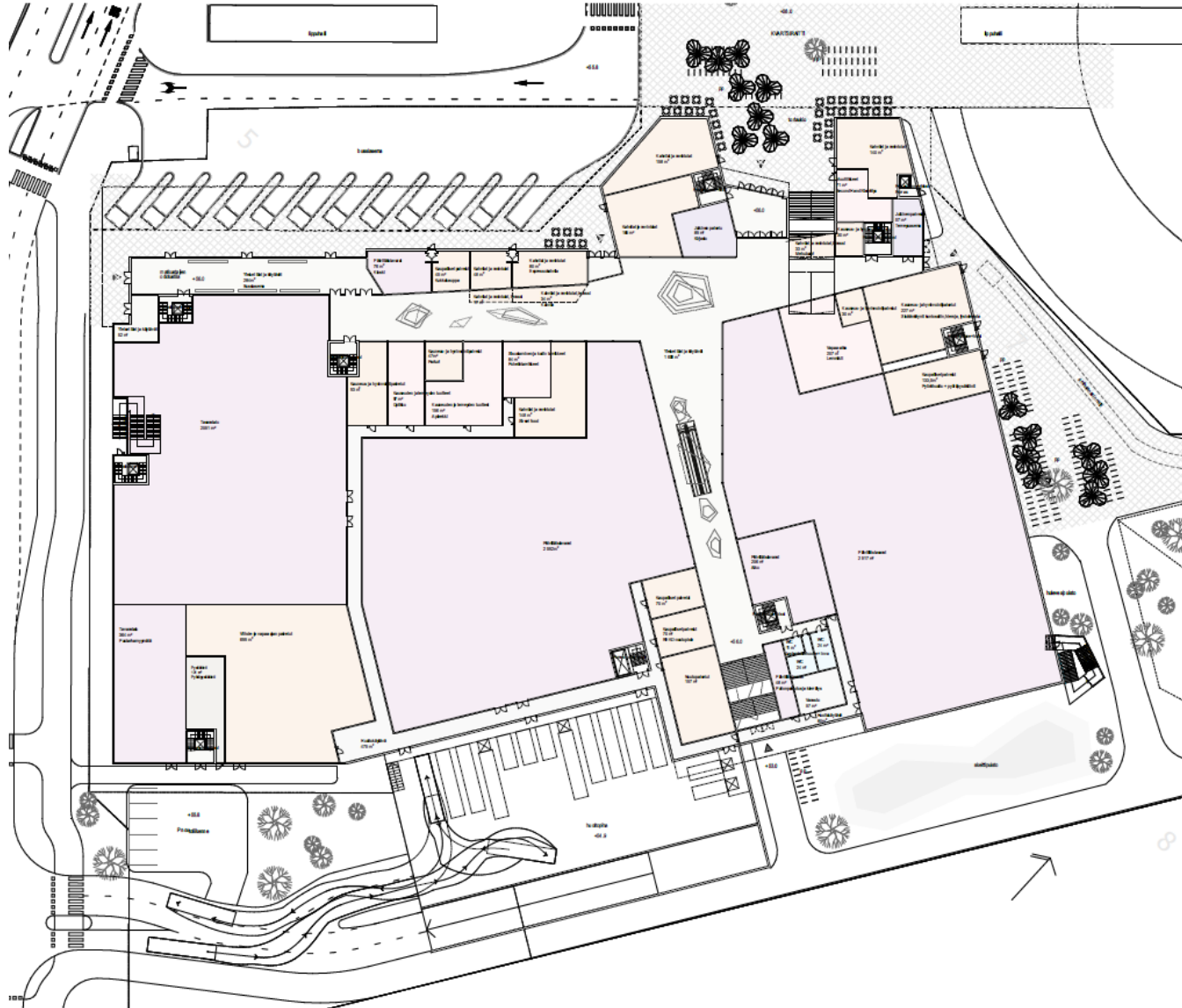
Ambulanssireitti, A



Ambulanssireitti, B

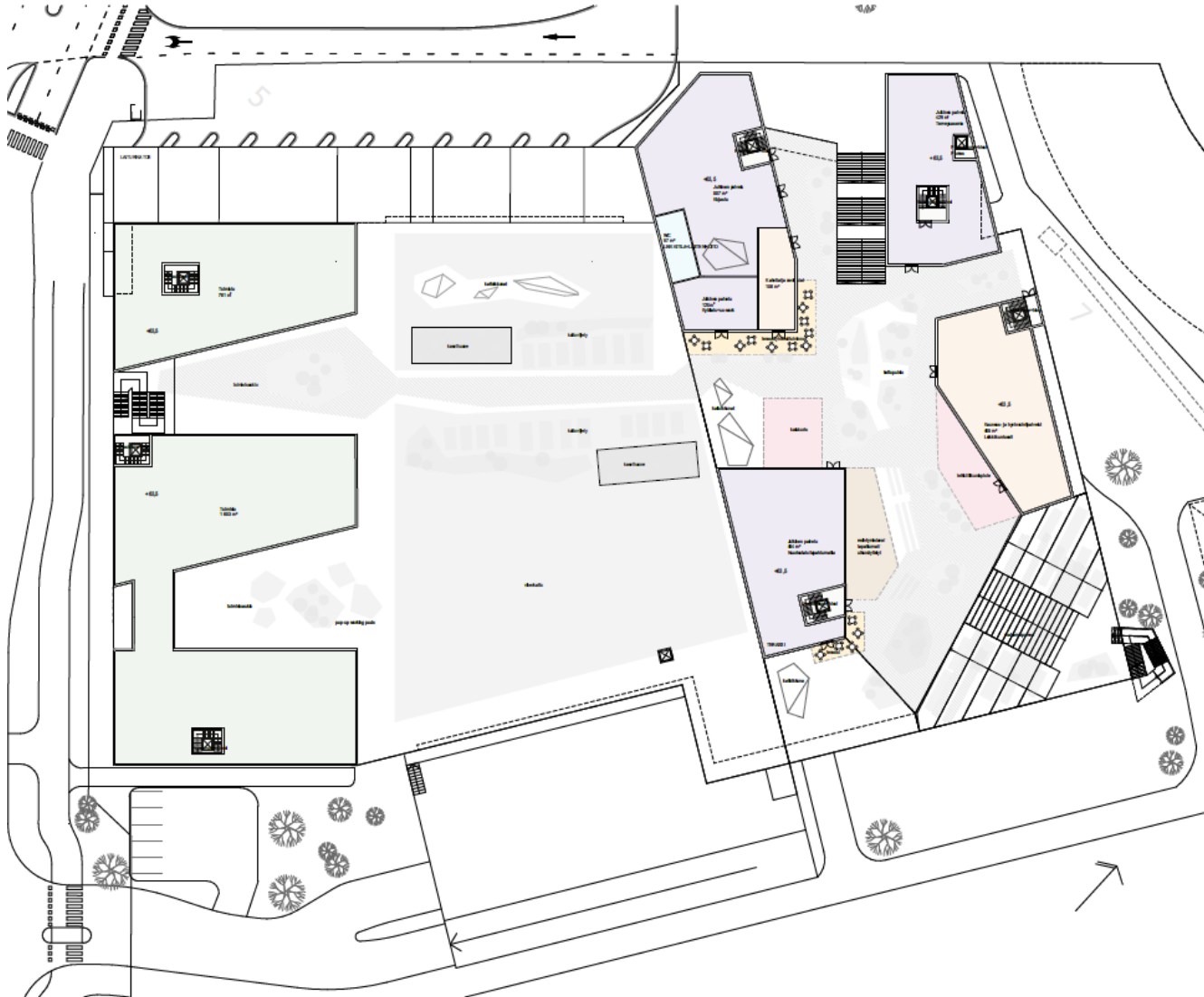


Rakennusoikeudet kerroksittain, katutaso 1.krs



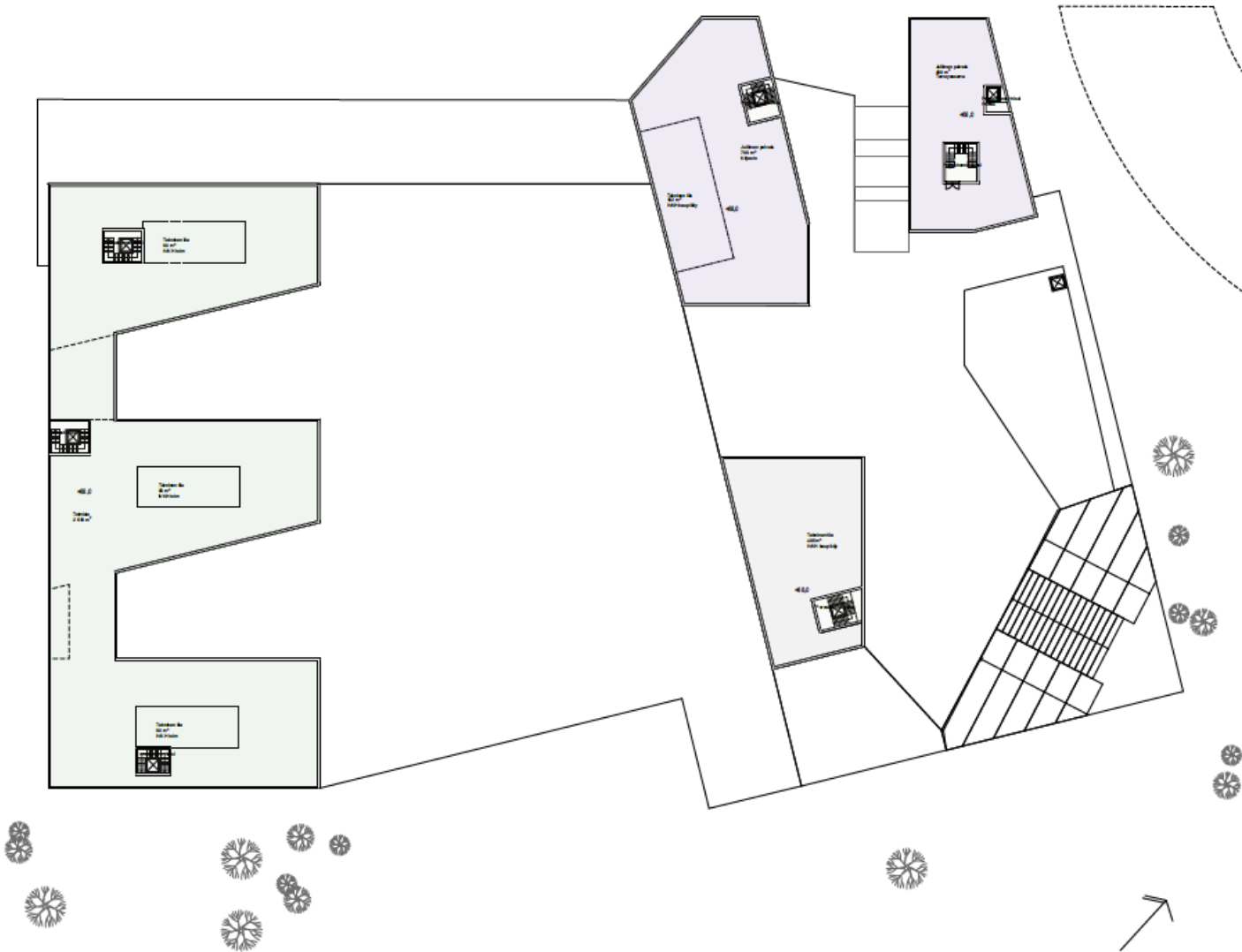
	Rakennusoikeus, kem ²
1.vaihe	8.796
2.vaihe	3.305
Yhteensä	12.101

Rakennusoikeudet kerroksittain, 2.kerros



	Rakennusoikeus, kem ²
1.vaihe	2.310
2.vaihe	2.443
Yhteensä	4.753

Rakennusoikeudet kerroksittain, 3.kerros



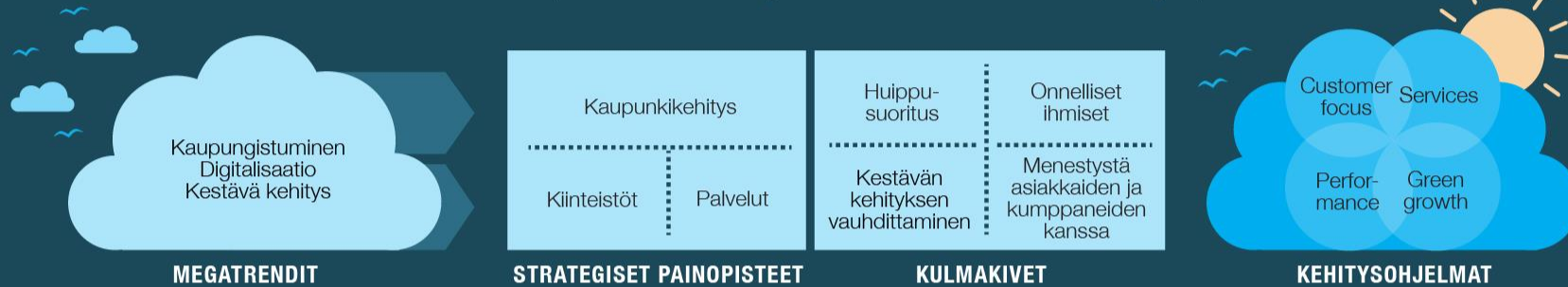
	Rakennusoikeus, kem ²
1.vaihe	1.348
2.vaihe	2.592
Yhteensä	3.940

Enemmän elämää kestävässä kaupungeissa

STRATEGIA 2020–2022:

SUORITUSKYKYÄ YLI SUHDANTEIDEN

– Kannattavuuden parantaminen ja taloudellisen vakauden ylläpitäminen –



Luomme parempaa elinympäristöä

PERUSTA

TURVALLISUUS ENSIN
LAATUA AINA

ARVOMME

ARVOSTUS
YHTEISTYÖ
LUOVUUS
INTOHIMO



**Together
we can
do it.**

Kerrosalalaskelma tilatyypeittäin VAIHE1

Tilatyyppeittäin	Bruttoala, m ²
Huoltokäytävä	555
Julkinen palvelu	2 923
Kahvilat ja ravintolat	846
Kahvilat ja ravintolat, terassi	84
Kauneuden ja terveyden tuotteet	253
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	893
Kaupalliset palvelut	319
Muut liikkeet	71
Noutopalvelut	405
Päivittäistavarat	5 439
Porrashuone+hissi	700
Pysäköinti	9 614
Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	84
Sosiaalityöt	487
Vapaa-aika	207
Varasto	488
WC	116
Yleiset tilat ja käytävät	2 417
	25 902 m²

Rakennusoikeuslaskelma tilatyypeittäin VAIHE1

Tilatyyppeittäin	Ala, m ²
Huoltokäytävä	555
Julkinen palvelu	2 923
Kahvilat ja ravintolat	846
Kahvilat ja ravintolat, terassi	84
Kauneuden ja terveyden tuotteet	253
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	893
Kaupalliset palvelut	319
Muut liikkeet	71
Noutopalvelut	157
Päivittäistavarat	5 439
Porrashuone+hissi	449
Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	84
Vapaa-aika	207
Varasto	57
WC	116
	12 454 m²

Rakennusoikeuslaskelma tilatyypeittäin VAIHE1 1.kerros

Tilatyypä	Ala, m ²
Huoltokäytävä	555
Julkinen palvelu	146
Kahvilat ja ravintolat	740
Kahvilat ja ravintolat, terassi	84
Kauneuden ja terveyden tuotteet	253
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	428
Kaupalliset palvelut	319
Muut liikkeet	71
Noutopalvelut	157
Päivittäistavarat	5 439
Porrashuone+hissi	196
Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	84
Vapaa-aika	207
Varasto	57
WC	59
	8 796 m²

Rakennusoikeuslaskelma tilatyypeittäin VAIHE1 2.kerros

Tilatyyppeittäin	Ala, m ²
Julkinen palvelu	1 540
Kahvilat ja ravintolat	106
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	465
Porrashuone+hissi	142
WC	57
	2 310 m²

Rakennusoikeuslaskelma tilatyypeittäin VAIHE1 3.kerros

Tilatyyppeittäin	Ala, m ²
Julkinen palvelu	1 237
Porrashuone+hissi	111
	1 348 m²

Rakennusoikeuslaskelma tilatyypeittäin VAIHE2

Tilatyyppeittäin	Ala, m ²
Porrashuone+hissi	248
Pyöräpysäköinti	101
Tavaratalo	2 414
Toimisto	4 877
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	699
	8 340 m²

Rakennusoikeuslaskelma tilatyypeittäin VAIHE 2 1.kerros	
Tilatyppi	Ala, m ²
Porrashuone+hissi	90
Pyöräpysäköinti	101
Tavaratalo	2 414
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	699
	3 305 m²

Rakennusoikeuslaskelma tilatyypeittäin VAIHE 2 2.kerros	
Tilatyppi	Ala, m ²
Porrashuone+hissi	79
Toimisto	2 364
	2 443 m²

Rakennusoikeuslaskelma tilatyypeittäin VAIHE 2 3.kerros	
Tilatyppi	Ala, m ²
Porrashuone+hissi	79
Toimisto	2 513
	2 592 m²