

**A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy & Kohonen & Partners Oy
(Konsortio)**

Markkinavuoropuhelu toinen kerros 16.9.2020

Vastaukset Vantaan kaupungin esittämiin kysymykset

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?
 - Konsortioilla on tarvittavat resurssit hankkeen suunnitteluun ja rakentamisen valmisteluun sekä vuokralaishankintaan.
 - Konsortioilla on omaa pääomaa alkuvaiheen kehittämiseen ja vierasta pääomaa järjestetään hankkeen toteuttamiseksi heti kaupungin tehtyä tarvittavat päätökset. Sijoittajien kanssa on jo aloitettu keskustelut.
 - Vuokralaisia ei ole kiinnitetty tässä vaiheessa, mutta prosessin ja liikekeskuskonseptin tarkentuessa ankkurivuokralaiset kiinnitetään nopealla aikataululla.

2. Oletteko valmiit hyväksymään ilmoitusmenettelyn ohjeistuksessa sivulla 9 esitetyt tontin myyntihinnat?
 - Kyllä, mutta vuokrausvaiheen osalta konsortio ehdottaa, että lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä maksetut vuokrat vähennetään tontin ostohinnasta.

3. a. Oletteko valmiina vuokraamaan vaiheen 1 tilat ilmoitusmenettely ohjeistuksessa sivulla 9 mainituilla hinnoilla seuraavasti: Vuosivuokra olisi 3 % kilpailualueen myyntihinnasta kolmen ensimmäisen vuoden ajan ja sen jälkeen 5 %?
 - Konsortio on valmis vuokraamaan ehdotuksen vaiheen 1 alueen ehdotuksen mukaisilla vuosivuokrilla, mutta ehdottaa että
 - i. Alussa on 6 kk ajanjakso vuokravapaata, jotta konsepti saadaan kehitettyä yhteistyössä Vantaan kaupungin, mukaan tulevien sijoittajien sekä ankkurivuokraisten kanssa;
 - ii. Vuokrasopimuksen minimikesto kehitysvaiheen ajalle on 12 kk, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 3 kk irtisanomisajalla aina rakentamisen alkamiseen saakka. Irtisanomisen yhteydessä jo maksettuja vuokria ei palauteta;
 - iii. Rakentamisen alkamisesta lähtien tehdään 50 vuoden määräaikainen vuokrasopimus;
 - iv. Perustettavalla kiinteistöosakeyhtiöllä on oikeus lunastaa tontti ennalta sovittuun markkinahintaan milloin tahansa ja maksetut vuokrat vähennetään tontin ostohinnasta

3. b. Oletteko valmiina vuokraamaan vaiheen 2 tilat ilmoitusmenettelyn ohjeistuksessa sivulla 9 mainituilla hinnoilla seuraavasti: Vuosivuokra olisi 3 % kilpailualueen myyntihinnasta kolmen ensimmäisen vuoden ajan ja sen jälkeen 5 %?

- Kivistön ja lähialueiden asukasmäärän kasvaessa suotuisasti konsortio on valmis suunnittelemaan liike-/palvelukeskuksen laajennusta (vaihe 2 / ehdotuksen Vaihe III) sekä neuvottelemaan erikseen sen alueen vuokra-/ tonttikauppaehdoista.
 - Vaiheen II (urheilukeskus) osalta konsortio ehdottaa, että se saisi suunnitteluvarauksen ja että vuokrasopimus-/tonttikauppaneuvottelut käydään hankkeen edetessä siten, että hankkeen mahdollinen vuokra alkaa rullaamaan vasta hankkeen valmistuessa.
4. Mikä on hankkeen ensimmäisen vaiheen laajuus (kokonaiskerrosala ja tontin pinta-ala)?
 - a. Vaiheen 1 kerrosala on yhteensä 25 246 k-m². Tontin pinta-ala on 14 730 m².
 5. Hanke on oltava toteutettavissa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Onko esityksenne asemakaavan mukainen vai poikkeako se siitä, ja miltä osin se silloin poikkeaa?
 - a. Hanke pystytään suunnittelemaan ja rakentamaan asemakaavan mukaisesti.
 6. Mitkä olisivat korttelin 23196 tontin 7 jatkokehittelymahdollisuudet hankkeen toteuduttua? Onko tontille toteutettavissa silloin 50 000 k-m²?
 - a. Tontille on toteutettavissa yhteensä 50 000 k-m², ehdotuksen Vaiheet I ja III ovat yhdessä tämän verran.
 7. Onko korttelin 23196 ns. Colosseumin tontti 6 mahdollista toteuttaa asemakaavan mukaisesti ilman, että hankkeen rajoittaa sen toteutettavuutta?
 - a. On mahdollista toteuttaa, mutta konsortio neuvottelee mielellään tontin ostamisesta ehdotuksen Vaiheen III yhteyteen, mikä mahdollistaisi hyvän kokonaissuunnitteluratkaisun syntymisen.
 8. Mikä on hankkeen aikataulu ja palvelukeskittymän avaamisajankohta?
 - Hankkeen aikataulun osalta ehdotuksen Vaiheen I konseptikehitys, suunnittelu ja vuokralaishankinta tapahtuvat vuonna 2021, rakennuslupa ja rakentamisen käynnistyminen 2022 keväällä ja rakennus on valmis 2024 keväällä.
 - Jos Vaiheelle II saadaan suunnitteluvaraus, konseptikehitys, suunnittelu ja vuokralaishankinta tapahtuvat vuosina 2021-2022, rakennuslupa ja rakentamisen käynnistyminen 2022-2023 ja rakennus on valmis 2024/2025.
 - Vaiheet III ja IV selviävät prosessin aikana.
 9. Onko vaihe 1 rajattavissa niin, että se on kilpailualueen sisällä?
 - On, jolloin yhdistävä kauppakäytävä rajautuu tästä hankkeen vaiheesta ja siirtyy vaiheeseen 2, eli ehdotuksen Vaiheeseen III.
 - Hankekokonaisuus (ehdotuksen Vaiheet I ja II) ei mahdollisesti ole kuitenkaan yhtä toimija ja houkutteleva, jos näin tehdään.