

Kesko ja HOKE

Markkinavuoropuhelu toinen kerros 18.9.2020

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?
 - Kesko ja HOKElla on olemassa taloudelliset resurssit hankkeen toteuttamiseen. Toimijat itse ovat keskuksen pääkäyttäjää.
2. Oletteko valmiit hyväksymään ilmoitusmenettelyn ohjeistuksessa sivulla 9 esitetyt tontin myyntihinnat?
 - Nämä myyntihinnat ovat olleet laskennan pohjana.
3. Oletteko valmiit hyväksymään seuraavat vuokraehdot: Vuosivuokra olisi 3 % kilpailualueen myyntihinnasta kolmen ensimmäisen vuoden ajan ja sen jälkeen 5 %?
 - Kesko ja HOKE eivät voi sitoutua tähän ehtoita tässä vaiheessa. Sitoutuminen riippuu siitä, mitä samaan aikaan sovitaan mahdollisesta maanvaihdesta ja kunnan käyttöön tulevien tilojen vuokrasta sekä vuokranmaksun alkamisesta.
4. Mikä on hankkeenne ensimmäisen vaiheen laajuus (kokonaiskerrosala ja tontin pinta-ala)?
 - Ensimmäisen vaiheen rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on 20.000 k-m² (kokonaiskerrosala 23 000 k-m²) ja toisen vaiheen enintään 8.200 k-m² tontilla 7, jonka pinta-ala on 15.730 m². Laajennus (toinen vaihe) voi niin sovittaessa ulottua myös tontille 8.
5. Hanke on oltava toteutettavissa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Onko esityksenne asemakaavan mukainen vai poikkeako se siitä, ja miltä osin se silloin poikkeaa?
 - Hanke ulottuu Topaasiaukion laidalle. Kolmas kerros puuttuu, kolmas kerros ei siten myöskään ulotu Topaasiaukioon. Rakenteet kuitenkin mahdollistavat kolmannen kerroksen.
 - Katkeamaton, väljä ja viihtyisä yhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle on järjestettävissä suunnitelman puitteissa.
 - Maanalainen pysäköinti toteutuu suunnitelmassa asemakaavassa alleviivatun merkinnän map I mukaisesti.
6. Mitkä olisivat korttelin 23196 tontin 7 jatkokehittelymahdollisuudet hankkeenne toteuduttua? Onko tontille toteutavissa silloin 50 000 k-m²?
 - Keskuksen ensimmäisessä jatkovaiheessa on mahdollista rakentaa enintään 8.200 k-m², jolloin rakennusoikeutta tulisi käytetyksi 28.200 k-m². Rakentamalla keskuksen eteläpuolelle nykyisellä tontilla 7 sijaitsevalle a-alueelle (kaavassa nyt "auton säilytyspaikan rakennusala") esimerkiksi toimistorakennuksia on mahdollista saada toteutetuksi yhteensä 50.000 k-m².
 - Tonttia 7 voidaan kehittää niin, että se rajataan suunnitelman "jalanjäljen" (rakennusala) laajuiseksi ja tästä yli jäävä osa yhdistetään tonttiin 8. Samassa

yhteydessä rakennusoikeus voidaan jyvittää uudelleen niin, että C-alueen kokonaisrakennusoikeus pysyy ennallaan.

-
- 7. Onko korttelin 23196 ns. Colosseumin tontti 6 mahdollista toteuttaa asemakaavan mukaisesti ilman, että hankkeen rajoittaa sen toteutettavuutta?
 - Colosseumin tontti on toteutettavissa asemakaavan mukaisesti, eikä hanke rajoita sen toteutettavuutta.

- 8. Mikä on hankkeen aikataulu ja palvelukeskittymän avaamisajankohta?
 - Palvelukeskittymä olisi mahdollista avata vuoden 2023 viimeisenä kvartaalina.

- 9. Esittäkää suunnitelmanne resurssiviisaat periaatteet, joita olette valmiit toteuttamaan?

- Kaikki mahdollinen resurssiviisaus toteutetaan, mutta tarkemmin periaatteet vahvistetaan vasta jatkosuunnittelussa
- Päivitetty 18.9.2020 Vantaan kaupungille hankkeen ja toiminnan resurssiviisaat periaatteet:

Hanke mitoitetaan vastaamaan palveluiden kysyntää ja tarjontaa välttämättä resurssien tuhlaukseen johtavaa ylimitoitusta.

Hankkeelle tullaan hakemaan vähintään LEED Gold- vaatimustasoa vastaava ympäristösertifikaatti.

Rakennuksen suunnittelussa, toteutuksessa ja käytössä huomioidaan sen koko elinkaaren aikaiset hiilipäästöt. Hiilijalanjälkilaskenta suoritetaan ympäristöministeriön valmisteleman hiilijalanjäljen arviointimenetelmän avulla.

Palvelukeskittymän päivittäistavarakaupan toimijat ovat sitoutuneet elintarviketeollisuuden, kaupan ja pakkausalan sekä kolmen ministeriön 8.2.2019 tekemään sitoumukseen vähentääkseen ruoan valmistuksen, jakelun ja kulutuksen ympäristövaikutuksia vuosina 2019–2021.

Päivittäistavaratoimijat ovat määritelleet itselleen esimerkiksi seuraavia tavoitteita ja toimenpiteitä, joiden avulla ne toimivat resurssiviisaasti:

- Energiankulutuksen vähentäminen ja oman uusiutuvan energian tuotannon lisääminen.
- Yhdessä tavarantoimittajien kanssa uusien mallien etsiminen, jotta valikoimiin saadaan helposti kierrätettäviä pakkauksia ja kiertotaloustuotteita.
- Asiakkaiden materiaalitehokkaamman toiminnan ja kierrätyksen helpottaminen.
- Ruokahävikin määrän vähentäminen ja syömäkelpoisen ruokahävikin ohjaaminen ensisijaisesti ruoka-apuun.
- Oman toiminnan materiaalitehokkuuden parantaminen uusien ratkaisujen avulla.
- Oman henkilöstön valmentaminen materiaalitehokkaaseen toimintaan.

Jakamis- ja kiertotalouden ratkaisuja mahdollistetaan tekemällä palvelukeskuksesta spontaani yhteisön kohtaamispaikka, joka edesauttaa palvelujen ja tavaroiden jakamista, vaihtamista ja vuokraamista yksityisten

ihmisten tai alan yrittäjien toimesta. Edellä mainituille toiminnoille osoitetaan tilaa maisemakatolta sekä, rajatuin aikavälein, pysäköintikellarista (vuorokäyttö).

Kattoja hyödynnetään edellä mainittuun yhteisölliseen toimintaan, hulevesien hallintaan sekä, mahdollisuuksien mukaan, energiantuotantoon (energiaratkaisuihin hyödynnetään uusiutuvaa energiaa mahdollisimman paljon, hyödynnettävien energiantuotantomuotojen valinta suoritetaan jatkosuunnittelun aikana).

Kohteeseen suoritetaan viherkertoimien laskenta.

10. Onko koko tontin rakennusoikeus 50000 k-m² mahdollista toteuttaa kaikkien vaiheiden jälkeen?
 - Kokonaisuudessaan toteuttava rakennusoikeuteen laskettava kerrosala ~~rakennusala~~ olisi enintään 28.200 k-m². Kaavapoikkeamalla olisi nykyisellä tontilla 7 sijaitsevalle alueelle mahdollista käyttää rakennusoikeutta korkeisiin toimistorakennuksiin.
11. Oletteko valmis tekemään heti alussa tontinvuokrasopimuksen tonttivarauksen sijaan?
 - Tontinvuokrasopimuksen tekemiseen on valmius, tämä riippuen kuitenkin vuosivuokran määrästä. Myös viitesuunnitelman täytyy olla puolin ja toisin hyväksytty.
12. Onko vuosivuokra 3 % myyntihinnasta kolmen ensimmäisen vuoden ajan ja sen jälkeen 5 % ok?
 - Tähän ei voida sitoutua tässä vaiheessa.
13. Sopiiko, että jos vähintään 10 000 k-m²:n suuruista palvelukeskittymää ei ole alettu rakentaa kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta, kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasopimus?
 - Tämä sopii.
14. Sopiiko, että toimijalla on mahdollisuus ostaa tontti, kun palvelukeskittymästä on rakennettu 70 % valmiiksi?
 - Option olemassaolo on hyvä asia.
15. Oletteko valmis avaamaan palvelukeskittymän kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta?
 - Palvelukeskittymä olisi mahdollista avata vuoden 2023 viimeisenä kvartaalina.
16. Oletteko valmis maksamaan sakot, jos sopimuksissa on rakennustöiden viivästymisen tai laiminlyönnin takia korkeat uhkasakot?
 - Tämä voidaan hyväksyä.
17. Sopiiko, että ehdottomat asiat kirjataan sopimukseen, joihin liittyy sopimussakko?
 - Tämä sopii.
18. Oletteko valmis vuokraamaan hankkeen kaikkien vaiheiden maa-alueet määräajaksi? Maantasopysäköintialue kuitenkin vuokrataan korkeintaan 10 vuodeksi.
 - Kyllä.