

Lehto Tilat Oy

Markkinavuoropuhelu toinen kerros 17.9.2020

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?
 - Lehdolla on jo sovittu institutionaalinen sijoittaja (kiinteistörahasto) kohteeseen. Rahaston tarvitsema oman pääoman ehtoinen rahoitus on jo pääosin sovittu. Vieraan pääoman ehtoinen rahoitus ei ole pullonkaula hankkeen toteuttamisessa, koska tarvittava rahoitus tullaan saamaan, kun hanke on ensin varmistunut. Rahasto ei ole vielä tässä vaiheessa strukturoinut hankkeen rahoitusta, koska hanke ei ole vielä varmistunut. Kiinteistörahasto käyttää noin 40-50 prosentin velkavipua.
 - Lehdon hanke perustuu kahteen päivittäistavaroiden ankkurivuokralaiseen, joiden kanssa on sovittu sopimusten pääkohdista. Lisäksi Lehdolla on lista muista kiinnostuneista vuokralaisista.
2. Oletteko valmiit hyväksymään ilmoitusmenettelyn ohjeistuksessa sivulla 9 esitetyt tontin myyntihinnat?
 - Kyllä.
3. 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 %?
 - Kyllä.
4. Mikä on hankkeen ensimmäisen vaiheen laajuus (kokonaiskerrosala ja tontin pinta-ala)?
 - Hankkeen ensimmäisen vaiheen laajuus on 12.300 k-m², josta vuokrattava pinta-ala on 11.300 k-m². Tontin pinta-ala on noin 12.500 neliötä rajoittuen käytännössä rakennuksen ääriivoihin.
5. Hanke on oltava toteutettavissa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Onko esityksenne asemakaavan mukainen vai poikkeako se siitä, ja miltä osin se silloin poikkeaa?
 - Hanke on toteutettavissa asemakaavan mukaisesti muuten paitsi 3. kerrokseen toteuttavaksi määritellyn 3.000 k-m²:n osalta. Tältä osin todettiin kuitenkin, että kilpailualue ei sijaitse siinä kohdassa, johon kaavan mukainen velvoite on alun perin varsinaisesti kohdistettu.
6. Mitkä olisivat korttelin 23196 tontin 7 jatkokehittelymahdollisuudet hankkeen toteuduttua? Onko tontille toteutettavissa silloin 50 000 k-m²?

- Kyllä, mutta Lehto Tilat Oy:n mukaan se ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista. Tämä on jatkosuunnittelun asia.
7. Onko korttelin 23196 ns. Colosseumin tontti 6 mahdollista toteuttaa asemakaavan mukaisesti ilman, että hankkeen rajoittaa sen toteutettavuutta?
- Kyllä. Lehto Tilat Oy:n mukaan Colosseumin tontti 6 on mahdollista toteuttaa erillisenä hankkeena.
8. Mikä on hankkeen aikataulu ja palvelukeskittymän avaamisajankohta?
- Mikäli Vantaan kaupunki päättää valita Lehto Tilat Oy:n Kivistön kauppakeskuksen toteuttajaksi vuoden 2020 aikana, Lehto pystyy suunnittelemaan ja toteuttamaan kohteen vuoden 2022 loppuun mennessä.
9. Miten katolle on tuotavissa aktiivista toimintaa?
- Ensimmäisen kerroksen katon käyttäminen on vaikea, koska se on suunniteltu puukattoelementeillä. Puukattoelementtien käyttö on myös aikataulukysymys hankkeen nopeaan toteuttamiseen.
 - Katon käyttöön liittyy myös 1. ja 2. kerroksen välillä korkomaailmallisia teknisiä ongelmia.
 - Lehdon mukaan on tärkeää, että katolla näkyy aurinkopaneeleita, koska se viestii ihmisille ympäristöystävällisyyttä. Vaikka maalämpö on hyvä ratkaisu, se ei näy ulospäin.
10. Miten julkisiin palveluihin pääsee 24/7, kun palvelukeskittymä on suljettu?
- Lehto pystyy toteuttamaan pääsyn julkisiin palveluihin 24/7 siten, että muut tilat eristetään liikuteltavilla kevytrakenteilla. Lisäksi julkisiin tiloihin voidaan toteuttaa porrashuone.
 - Ambulanssireitille on jätetty selkeä tila ja se on varattu puhtaasti ambulanssiliikenteelle. Ambulanssin reittiä voidaan kuitenkin vielä tarkistaa tarkoituksenmukaisemmaksi.
11. Voisiko saada ensimmäiseen kerrokseen hienon sisääntulon julkisiin palveluihin, josta olisi järjestettävissä 24/7 sisääntulo mahdollisen palvelukeskittymän sisällä olevan sisääntulon lisäksi?
- Kyllä.
12. Miten turvataan vuosien kuluttua rakenteellisen pysäköinnin rahoitus, kun maantasopysäköintialueen vuokrasopimus päättyy?
- Nyt Lehdon mallissa on esitetty kellariin 140 autopaikkaa ja pihalle viitteellisesti 95 autopaikkaa. Velvoitepaikka-arvio on 175 autopaikkaa, mutta tämä arvio tarkentuu, kun käyttötarkoitukset varmistuvat.
 - Ero velvoitepaikkojen ja kellaripaikkojen välillä on nyt noin 30 paikkaa. Tähän on eri ratkaisuvaihtoehtoja, esim. vuorottaispysäköinti alueella yksi vaihtoehto. Lisäksi

pysäköintipaikkojen tilamitoitusta voidaan pienentää, nyt 33 m² per autopaikka, mutta tavoitteena on 28 m² per autopaikka. Samoin autopesupaikka voidaan muuntaa autopaikoiksi. Näillä toimilla saadaan kaikki autopaikat tarvittaessa kellariin.

- Heti, kun hankeen 1. vaihe varmistuu, aloitetaan Keskon ja Hokin kanssa keskustelut seuraavasta vaiheesta, jolloin autopaikkakokonaisuus voi muotoutua myös eri tavalla.

13. Miten kirjaston yhteyteen voisi liittää ulkotiloja?

- Kirjastossa on parvekeratkaisu.

14. Saisiko toiseen kerrokseen saada kaupallisia palveluita kuten kahvilan?

- Kyllä. Kahvila voidaan toteuttaa toiseen kerrokseen parvekkeellisena Topaasiaukiolle päin.