

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?
 - NREP:illä on taloudelliset resurssit hankkeen toteuttamiseen ja NREP on neuvotellut alustavasti päivittäistavarakaupan toimijoiden kanssa tilojen vuokrauksesta.
 - NREP ilmoitti, että mikäli NREP voittaisi kilpailun, päivittäistavarakaupan toimijat, joista osa osallistuu myös kilpailuun, ovat halukkaita edistämään NREP:n kanssa neuvotteluita hankkeesta.
2. Oletteko valmiit hyväksymään ilmoitusmenettelyn ohjeistuksessa sivulla 9 esitetyt tontin myyntihinnat?
 - NREP on valmis hyväksymään esitetyt tontin myyntihinnat.
3. Oletteko valmiit hyväksymään seuraavat vuokraehdot: Vuosivuokra olisi 3 % kilpailualueen myyntihinnasta kolmen ensimmäisen vuoden ajan ja sen jälkeen 5 %?
 - Ehdotetut tontinvuokraehdot ovat NREP:ille hankalat. NREP ehdottaa mallia, jossa vuokra nousee pikkuhiljaa, mikä motivoisi toteuttajaa etenemään hankkeessa ripeästi. Vuokrasopimus olisi voimassa kerrallaan vuoden. Ensimmäisen vuoden vuokra olisi kiinteä ja vastaisi hankkeen varausmaksua, toisen vuoden vuokra olisi 2,5 % tontin laskennallisesta hinnasta. Kolmannen vuoden tai lainvoimaisen rakennusluvan jälkeisen ajan vuokra olisi 5 % tontin laskennallisesta hinnasta. Vuokran käsittely mahdollisessa valitustilanteessa tulisi käsitellä erikseen.
4. Mikä on hankkeen ensimmäisen vaiheen laajuus (kokonaiskerrosala ja tontin pinta-ala)?
 - Hankkeen ensimmäisen vaiheen laajuus on noin 20.000 k-m² (pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus) ja tontin pinta-alasta käytetään 25.000 neliötä.
5. Hanke on oltava toteutettavissa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Onko esityksenne asemakaavan mukainen vai poikkeako se siitä, ja miltä osin se silloin poikkeaa?
 - Hanke rakennetaan Topaasiaukion laidalle, mutta rakennuksen kolmannessa kerroksessa on ainoastaan IV-tiloja ja aktiivinen kattomaailma.
 - Katkeamaton kulkuyhteys toteutuu Topaasiaukiolta Korundikadulle.
 - Pysäköintiä ei ole osoitettu suunnitelmassa rakennuksen alle vaan kattotasolle, ja tältä osin suunnitelma poikkeaa asemakaavasta.
 - NREP Oy on esittänyt ym. poikkeuksia asemakaavaan varmistaakseen hankkeen kaupalliset toteuttamisedellytykset, samanaikaisesti säilyttäen mielessä kaupunkikuvalliset tavoitteet sekä pysäköinnin pitkäaikaisen muuntojoustavuuden. Hakijan kannalta kaavaillun hankkeen toteuttaminen ei ole taloudellisesti mahdollista esitetyillä tontin hinnoilla sekä rakenteellisella pysäköinnillä.
6. Mitkä olisivat korttelin 23196 tontin 7 jatkokehittelymahdollisuudet hankkeen toteuduttua? Onko tontille toteuttavissa silloin 50 000 k-m²?

- Hanketta on mahdollista jatkokehittää pidemmällä aikavälillä, tontille mahtuu 50.000 k-m² ja tonttia jää laajennussuunnitelmassa merkittävästi käyttämättä. Laajennus perustuu ulkopuolisen asiantuntijan (JLL) laatimaan ostovoima-analyysiin ja hypermarketien laajentaminen käynnistää keskuksen laajentamisen. Keskus ei voi olla liian iso suhteessa alueen ostovoimaan, joka puolestaan määrittyy väestönkasvun myötä. 10-15 vuoden tähtäimellä tavoitteena on noin 35.000 k-m².
7. Onko korttelin 23196 ns. Colosseumin tontti 6 mahdollista toteuttaa asemakaavan mukaisesti ilman, että hankkeen rajoittaa sen toteutettavuutta?
- Colosseumin tontti on mahdollista toteuttaa, ilman että hanke rajoittaa sen toteutettavuutta. Rakennusvaihe edellyttää yhteensovittamista ja mielellään tontin toteuttaminen linkitettäisiin keskuksen toteuttamiseen.
8. Mikä on hankkeen aikataulu ja palvelukesittymän avaamisajankohta?
- Hankkeen suunnitteluun kului puoli vuotta-kolme kvartaalia. Rakentamiseen kuluu kaksi vuotta, jolloin keskus olisi mahdollista saada valmiiksi 2023-2024 taitteeseen. Kellaripysäköinnin toteuttamatta jättäminen vaatisi kuitenkin kaavamuutoksen, jolloin aikataulun venyminen edellä todetusta on riskinä, joskin jos kaavasta ei valitettaisi, ei vaikutus aikatauluun olisi välttämättä niin suuri.
9. Miten te kiteytätte konseptinne?
- Konseptissa on viisi teemaa: "vihreästi osallistava" (aktiivipiha, viljelylaatikot, viherkatot, puu materiaalina, viherkasvit ja viherseinä, Farmer's Market), "käveltävä ja pyöräiltävä" (ihmisen kokoinen, miellyttävä reitti joukkoliikenteelle, kadulle aukeavat liiketilat, kulkureitit asuinalueelta huomioitu, katetut pyöräparkit, pyörähuoltokontti, kaupunkipyörät), "meidän kaupunkikeskus" (paletin päällikkö organisoit tapahtumia ja aktivoi yhteisöä, paikallisten yritysten / järjestöjen pop-upit, taide esim. sisäänkäynneillä), "palveleva" (ketjuliikkeet sekä paikalliset yrittäjät, kaikki arjen palvelut helposti, uudet liikeideat ja digitaaliset ratkaisut) ja "kohtaamisen paikka" (kirpputori ja ulkoilmaleffat kattopihalla, pop-upit ja tapahtumat Topaasiaukiolla, terassit, viihtyisä odotusaula, etätyöskentely).
10. Miten vastaatte kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin?
- Topaasiaukio on keskuksessa aktiivisena läsnä, kaupunkikuvan jatkumo on alusta toiminnalle. Keskus on kerroksellinen, iloinen, värikäs ja se on jaoteltu kaupunkikuvallisesti niin, että rakennusmateriaaleja on useampi; puurakennetta, tiiltä ja värillistä rappausta. Seinää koristaa esimerkiksi muraali tai tapetti tai muu vastaava taidetta hyödyntävä ratkaisu.
11. Palvelukesittymän toiminnallisuudesta: Miten kerrosten väliset yhteydet on tarkoitus toteuttaa?
- Keskuksessa on hissiaula, josta kulku järjestyy eri kerroksiin. 24/7-toimiville palveluille (esim. kuntosali ja terveystalvelut) on myös omat sisäänkäynnit portaikosta, joka on suljettavissa erikseen.
12. Palvelukesittymän toiminnallisuudesta: Miten katolle on tuotavissa aktiivista toimintaa?
- Katolle on järjestettävissä muun muassa aktiivipiha, terasseja, viljelylaatikoita, kirpputoreja ja ulkoilmaleffoja.

