

## YIT Suomi Oyj

### 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?

- Haemme YIT:n hallitukselta syys-lokakuun 2020 aikana periaatepäätöksen siitä, voimmeko käynnistää kohteen toteuttamisen ilman sijoittajaa YIT:n omalla riskillä ensimmäisen vaiheen osalta.
- Ehtona käynnistykseksi on kuitenkin, että Vantaan kaupunki on tehnyt kilpailuohjelman mukaisista tiloista vuokrasopimukset ja tämän lisäksi on tehty kahden päivittäistavara-kaupan kanssa (á 2500 m<sup>2</sup>) vuokrasopimukset.
- YIT:llä ei ole tällä hetkellä tehtyjä sopimuksia toimitiloista.

YIT:n 21.9.2020 Vantaan kaupungille toimittama lisäkirjaus:

YIT:n hallitus käsitteli viime perjantaina (18.9.2020) kokouksessaan Kivistön kauppakeskuksen toteuttamisen edellytyksiä ilman ulkopuolisia sijoittajia. Ensimmäinen vaihe voidaan käynnistää, kun:

- 1 Vantaan kaupungin kanssa on allekirjoitettu vuokrasopimus tiloista (2500 m<sup>2</sup>)
- 2 Vähintään kahden PT-kaupan kanssa on allekirjoitettu vuokrasopimus (5110 m<sup>2</sup>)
- 3 Vantaan kaupungin kanssa on allekirjoitettu maanvuokrasopimus
- 4 Indikaatiivinen näkemys ulkopuoliselta sijoittajalta on saatu

2. Oletteko valmiit hyväksymään ilmoitusmenettelyn ohjeistuksessa sivulla 9 esitetyt tontin myyntihinnat?
  - 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 tonttihinta maksetaan vain käytettävästä rakennusoikeudesta.
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. Vuokrahinnan tulee perustua kysymyksen 2 vastauksen periaatteisiin. Ostetaan kun kohde vaiheittain valmistuu.

4. Mikä on hankkeen ensimmäisen vaiheen laajuus (kokonaiskerrosala ja tontin pinta-ala)?
- Neuvotteluissa ilmoitettiin: Ensimmäisen vaiheen kerrosala on 25 902 m<sup>2</sup> ja tonttialueen, johon ensimmäinen vaihe sijoittuu noin 17 200 m<sup>2</sup>, mutta 25 902 m<sup>2</sup> onkin bruttoala sisältäen myös mm. pysäköinnin ja käytävät, ei kerrosala.
  - Myöhemmin saadussa kalvoesityksessä asiaa on tarkennettu:  
Ensimmäinen vaihe: 12 454 k-m<sup>2</sup>, tontin pinta-ala 17 200 m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilojen bruttoala 16 288 m<sup>2</sup>.  
Toinen vaihe: 8 340 k-m<sup>2</sup>, tontin pinta-ala 3 470 m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilojen bruttoala 6 993 m<sup>2</sup>.  
Yhteensä: 20 794 k-m<sup>2</sup>, tontin pinta-ala 20 670 m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilojen bruttoala 23 281 m<sup>2</sup>. Kellarin bruttoala 15 926 m<sup>2</sup>.
5. Hanke on oltava toteutettavissa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Onko esityksenne asemakaavan mukainen vai poikkeako se siitä, ja miltä osin se silloin poikkeaa?
- Ehdotuksemme kolmannessa kerroksessa on > 3000 k-m<sup>2</sup>, korkeat massat ovat kiinni pohjoisjulkisivussa.
  - Korttelin läpi kulkeva jalankulku- ja pyöräily-yhteys on esitetty vaatimusten mukaisesti rakennuksen itäisen puolen sivusta. Lisäksi ehdotuksessa on sisäyhteys kauppakäytävää pitkin ja ulkoyhteys kattopihan kautta.
  - Pysäköinti on esitetty vaatimusten mukaisesti koko rakennuksen alle.
6. Mitkä olisivat korttelin 23196 tontin 7 jatkokehittelymahdollisuudet hankkeen toteuduttua? Onko tontille toteutettavissa silloin 50 000 k-m<sup>2</sup>?
- Tontille on toteutettavissa 50 000 km<sup>2</sup> 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 mukaisesta alaa).
  - Suunnittelukonsepti ja vaiheittaisuuden idea on kuitenkin meillä vahvana eikä se vaadi kaavamuutosta.
7. Onko korttelin 23196 ns. Colosseumin tontti 6 mahdollista toteuttaa asemakaavan mukaisesti ilman, että hankkeen rajoittaa sen toteutettavuutta?
- Kyllä on. Rakennusten väliin on jätetty tilaa kaavakartassa esitetyn tontin rajan mukaisesti.
8. Mikä on hankkeen aikataulu ja palvelukeskittymän avaamisajankohta?

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

### Vain YIT:lle osoitetut kysymykset

9. Esittäkää asemakaavan ja Kivistön palvelukeskittymän ilmoitusmenettelyn ohjeistuksen mukainen taloudellisesti toteuttamiskelpoinen suunnitelma.
  - Esitetty suunnitelma on asemakaavanmukainen.
  - Taloudelliset edellytykset:
    - Vantaan kaupunki maksaa kilpailuohjelmassa kuvatuissa tiloistaan pääomavuokraa 22,50 e/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpito vuokraa, arviolta 6,50 e/m<sup>2</sup>/kk. Vuokriin lisätään arvonlisävero.
    - Vantaan kaupunki vuokraa vähintään 25 autopaikkaa pitkällä vuokra-ajalla, pääomavuokra 100 €/kk/paikka + alv. Autopaikkamäärä perustuu kaavan mukaiseen paikkamäärään.
    - Kaikki Vantaan kaupungin vuokraamat tilat ja pysäköintipaikat tulee vuokrata arvonlisäverolliseen käyttöön.
10. Onko teillä mahdollista ottaa tarvittaessa riski toteuttaa koko hanke yhdellä kerralla, koska kaupunki edellyttää kilpailualueen toteuttamista ensimmäisessä vaiheessa?
  - 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.
11. Kaupunki on valmis vuokraamaan 1000 m<sup>2</sup>:ä terveysasemalle ja 1500 m<sup>2</sup>:ä kirjastolle, nuorisotiloille ja kulttuuritiloille. Löytyykö sen yli menevälle julkisen tilojen luonteisille tiloille vuokralaisia?
  - Kyllä.
  - Tiloja voi vuokrata esim. kolmannen sektorin toimijoita, myös co-working -mallia voisi käyttää.
12. Mitä tarkoittaa ”kylätalo ja co-work / julkinen palvelu 120 m<sup>2</sup>”? Kaupunki on sitoutunut vuokraamaan tilat terveysasemalle ja kirjastolle/nuorisotiloille/kulttuuritiloille.
  - YIT vuokraa nämä tilat esim. kolmannen sektorin toimijoille.
  - Mielellämme neuvottelemme näiden tilojen vuokraamisesta myös Vantaan kaupungille.
  - YIT voi operoida myös itse co-working-tilojen operaattorina Workery Flex -konseptillaan.