



Tonttivaraus Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 tonttiin 11. / Robert Bosch Oy / AVP

VD/4396/10.00.02.00/2017
HP/AVP/ET

Esitetään varattavaksi Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 52131 tontti 11 Robert Bosch Oy:lle pääkonttorinsa suunnittelua ja rakentamista varten. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2017 saakka.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontin 11. Tontti on toimitilarakennusten korttelialuetta (asemakaavamerkintä KTY). Tontin rakennusoikeuden määrä on 7300 kem². Tontti sijaitsee Tikkurilantien eteläpuolella Robert Huberintien kulmauksessa.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön apulaiskaupunginjohtaja on antanut Robert Bosch Oy:lle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 2.9.2016 suunnitteluvarauksen em. korttelin 52131 tontille 11 Bosch - konserniin kuuluvien yhtiöiden uuden pääkonttorirakennuksen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten. Hankkeen varaus oli voimassa 15.11.2016asti.

Robert Bosch Oy / toimitusjohtaja Stefan Bergman ja talouspäälikkö Tuulia Havia ovat toimittaneet uuden suunnitteluvaraushakemuksen Vantaan kaupungin yrityspalveluihin 20.3.2017. Suunnitteluvaraushakemuksessa ja myöhemmin toimitetussa selvityksessä todetaan mm. seuraavaa:

"Robert Bosch Oy on suunnitellut yrityksen uutta toimistorakennusta Vantaan kaupungin tontille, Tikkurilantien ja Robert Huberintien kulmauksessa. Suunnitelmassa tontin koko rakennusoikeus käytetään kahdessa eri vaiheessa siten, että noin 4000 kem²:n rakennusoikeus toteutetaan Boschin pääkonttorin yhteydessä ja loput noin 3300 kem² toteutetaan hankkeen toisessa vaiheessa. Tuleva kiinteistön omistaja lunastaa kuitenkin koko tontin Vantaan kaupungilta yhdellä kertaa.

Robert Bosch Oy aikoo keskittää toimitilansa, pääkonttorinsa osoitteesta Äyritie 8, Vantaa, työkuohuoltilansa osoitteesta Pakkalantie 21, Vantaa ja termotekniikkatilansa osoitteesta Puutarhatie 18, Vantaa, uuteen pääkonttoriin kyseiselle tontille. Boschin osalta hanke on käyttötarkoitukseltaan pääosin toimistotiloja, sekä lisäksi huoltotiloja ja näyttelytiloja.

Robert Bosch Oy toteuttaa uuden hankkeen yhdessä Cremcon Oy/CRE Premises:n kanssa, joka toimii hankkeen kaupallisena kehittäjänä. CRE etsii kohteeseen Boschin lisäksi myös muita vuokralaisia sekä hankkii hankkeelle kiinteistösijoittajan. Kiinteistösijoittaja ostaa tontin hankkeen käynnistyessä Vantaan kaupungilta, eli Robert Bosch Oy tulee olemaan kohteessa vuokralaisena, ei omistajana.

Rakentamisen arvioitu aloitus on 12/2017 - 1/2018 ja valmistuminen Q1-Q2/2019. Aikataulu tarkentuu kesän 2017 aikana.

Robert Bosch Oy on alun perin suunnitellut hanketta yhdessä Hartela Etelä-Suomi Oy:n kanssa, mutta Hartela on ilmoittanut Boschille luopuvansa hankkeesta, ja Bosch voi etsiä uudet yhteistyökumppanit hankkeen toteuttamiseksi.

Pyydämme täten Vantaan kaupunkia antamaan Robert Boschille suunnitteluvarauksen kyseiselle tontille vuoden 2017 loppuun saakka, jotta hankkeen suunnittelu ja taloudelliset neuvottelut voidaan aloittaa. Kaikkien osapuolten pyrkimyksenä on käynnistää rakennushanke syksyllä 2017 ja tuleva kiinteistönomistaja tulee samalla ostamaan koko tontin Vantaan kaupungilta."

Yrityspalvelujohtaja vs. esittää varattavaksi Robert Bosch Oy:lle Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontin 11 yrityksen uuden pääkonttorin suunnittelua ja rakentamista varten. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä.

Tonttivaraus on voimassa 31.12.2017 asti.



Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 270 €/k-m². 270 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n 23.12.2015 laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Tontin kokonaishinta on näin ollen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 7300 k-m² mukaan noin 1,97 M€. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Lopullisen päätöksen myynnistä tekee kaupunginhallitus.

Kauppahinnan ylittäessä miljoona euroa myynnistä päättää kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 32. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 21

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki ei kilpailuta eikä laita julkiseen hakuun Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan toimitila-rakennusten korttelin 52131 tonttia 11,
- b) kaupunki antaa Robert Bosch Oy:lle tonttivarauksen Veromiehen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 52131 tontille 11 yrityksen uuden pääkonttorin suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2017 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta varattavasta tontista

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja vs. Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi