



Kahden päivittäistavarakaupalle asemakaavoitettavan tontin varaaminen Lidl Suomi Ky:lle Vantaalaaksosta ja Vapaalasta / AK

VD/7176/10.00.02.00/2017
AK/AVP/JHE/JKÖ/ET

Esitetään Vantaanlaaksontie 34 ja Vapaalantie 4 tonttien varaamista Lidl Suomi Ky:lle asemakaavasuunnittelun ajaksi, jonka jälkeen tontit ensisijaisesti myydään Lidlille asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Vantaa on hakenut julkisesti päivittäistavarakaupan toimijoita kahdelle tontille Länsi-Vantaalla. Tonttihakua toteutettiin 18.5 – 13.6.2017. Tonttihakuihin pystyivät osallistumaan kaikki halukkaat päivittäistavarakaupan toimijat. Haku julkaistiin Vantaan internetsivuilla, jonka lisäksi siitä lähetettiin tieto seuraaville päivittäistavarakaupan toimijoille:

- HOK-Elanto
- Kesko Oyj
- Lidl Suomi Ky
- M-ketju
- Minimani Yhtiöt Oy
- Stockman Oyj Abp

Tonttihakun voittajan valintaperusteena ja vertailukriteereinä käytettiin kolmea osa-aluetta seuraavan painotuksen mukaisesti: 1. alueen kilpailutilanne (60 %) 2. myyntihinta per k-m² (25 %) 3. päivittäistavarakaupan alustavan ja yleispiirteisen idean sopiminen tontille (15 %).

Hakemuksia saapui määräaikaan mennessä neljä kappaletta, jotka tulivat seuraavilta toimijoilta: Kesko, Lidl, HOK-Elanto ja eQ Varainhoito Oy. Kaikki hakijat arvioitiin arviointitaulukon avulla ja pisteytettiin jokaisen osa-alueen painotuksen mukaan.

Hakemusten vertailua vaikeutti eQ Varainhoito Oy:n hakemus, joka ei tullut suoraan päivittäistavarakaupan toimijalta, jota hakuilmoitus edellytti. EQ:n hakemusta ei kuitenkaan hylätty, vaikka se ei noudattanut hakuilmoitusta kokonaisuudessaan. EQ:n esitti yhteistyöratkaisua Mutalan kauppa Oy:n kanssa, joka toimisi vuokralaisena eQ:n omistamassa liikekiinteistössä. Koska toimija ei välttämättä tule olemaan tulevaisuudessa varmuudella eQ:n esittämä, arvioitiin eQ:n hakemus kilpailutilanteen osalta keskimääräisen hakijan mukaisesti, ei alueella täysin uuden kaupan toimijan mukaisesti, kuten eQ esitti.

Voittajahakemuksen perustelut

Vantaanlaaksontie 34

Asemakaavoitettava tontti sijaitsee Vantaanlaaksoson kaupunginosassa Martinlaaksontien, Vantaanlaaksontien sekä Hämeenlinnanväylän liittymän välisellä alueella. Tontti sijoittuu kiinteistöjen 92-411-3-82 ja 92-411-5-97 alueille ja on voimaassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta. Tontin pinta-ala tullaan ratkaisemaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Lidl tarjoutui maksamaan Vantaanlaaksoson tontista 740 euroa/k-m², mikä oli selvästi korkein tarjottu hinta. Lidlillä on Keskoon ja HOK-Elantoon verrattuna selvästi vähiten päivittäistavarakauppoja ja kaupan kerrosalaa Länsi-Vantaalla ja tonttien lähialueella, mistä johtuen Lidl sai parhaat arviot myös kilpailutilannetta arvioitaessa.

Kilpailutilanteen osalta Kesko sai heikoimmat pisteet, HOK-Elanto ja eQ keskimääräiset pisteet.

Lidlin esittämä alustava ja yleispiirteinen idea tontille rakennettavasta päivittäistavarakaupasta oli neljästä hakijasta paras, tosin erot Keskon ja eQ:n ideoihin jäivät pieniksi. Lidlin idea erottautui parhaaksi tonttiliittymän ja rakennusmassan sijoittelun suhteen, lisäksi siinä oli otettu parhaiten huomioon jalankulku, pyöräily ja rakennuksen arkkitehtuuri.

Kyseisen kokonaisarvion perusteella Lidlin hakemus osoittautui parhaaksi.

Vapaalantie 4

Asemakaavoitettava tontti 92-13-1-3 sijaitsee Vapaalan kaupunginosassa Vapaalantien ja Vihdintien välisellä alueella. Tontin pinta-ala on noin 7700 m², ja se on voimaassa olevassa asemakaavassa ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.



Lidl tarjoutui maksamaan Vapaalantien tontista 520 euroa/k-m², mikä oli toiseksi korkein tarjottu hinta. Korkein hinta oli kuitenkin vain hiukan Lidlin tarjousta korkeampi, joten Lidl sai vain hiukan vähemmän pisteitä hintaosiossa kuin korkeimman hinnan tarjonnut Kesko.

Lidlillä on Kesko ja HOK-Elantoon verrattuna selvästi vähiten päivittäistavarakauppoja ja kaupan kerrosalaa Länsi-Vantaalla ja tonttien lähialueella, mistä johtuen Lidl sai parhaat arviot kilpailutilannetta arvioitaessa.

Kilpailutilanteen osalta Kesko sai heikoimmat pisteet, HOK-Elanto ja eQ keskimääräiset pisteet.

Lidlin esittämä alustava ja yleispiirteinen idea tontille rakennettavasta päivittäistavarakaupasta oli neljästä hakijasta myös tämän kohteen osalta paras - tosin erot Keskon ja HOK-Elannon ideoihin jäivät hyvin pieniksi. Lidlin idea erottautui parhaaksi rakennusmassan sijoittelun suhteen, lisäksi siinä oli otettu parhaiten huomioon jalankulu, pyöräily ja rakennuksen arkkitehtuuri.

Kyseisen kokonaisarvion perusteella Lidlin hakemus osoittautui parhaaksi.

Asemakaavamuutokset Vantaalaaksontie 34 ja Vapaalantie 4

Vantaan kaupunki on käynnistänyt keväällä 2017 asemakaavamuutokset nro 002320 (Vantaanlaaksontie 34) ja nro 002345 (Vapaalantie 4) alueiden käyttötarkoitusten muuttamiseksi päivittäistavarakaupan salliviksi tonteiksi. Asemakaavamuutosten osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on julkaistu 5.4.2017 ja siihen liittyvä osallisten alustavien mielipiteiden kuuleminen asemakaavamuutosten lähtökohdista on päättynyt 19.5.2017. Tonttien maankäyttö ratkaistaan em. asemakaavamuutoksilla, jotka hyväksyy toimivaltainen luottamuselin. Lidl Suomi Ky laatii kustannuksellaan asemakaavamuutosten tueksi tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset Vantaan kaupungin ja muiden tarvittavien viranomaisten ohjauksessa. Suunnitelmien ja selvitysten tarve ja sisältö tarkentuvat ko. asemakaavamuutosten laadinnan ja luottamuselinten yms. päätöskäsittelyiden edetessä.

Lopullisen päätöksen tonttien myynnistä tekee toimivaltainen luottamuselin.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä ja vaihtamisesta silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa ja enintään 2 miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 29

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että kaupunki antaa Lidl Suomi Ky:lle suunnitteluvaraukset kahteen päivittäistavarakaupalle asemakaavoitettavaan tonttiin osoitteissa Vantaanlaaksontie 34 ja Vapaalantie 4 päivittäistavarakaupan toimitilojen suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2018 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta Vantaanlaaksontie 34 alueesta
- Kartta Vapaalantie 4 alueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

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