



Tonttivarauksen jatko Myyrmäen urheilupuistoon liikerakennusten korttelialueen (KL) 15806 tonttiin 1 / NREP Oy / AK

VD/4278/10.00.02.00/2016
AK/AVP/ET

Esitetään tonttivarauksen jatkon antamista Myyrmäen urheilupuiston alueelle sijoittuvan liikerakennusten korttelin 15806 tontin 1 rakentamattoman alueen osalle NREP Oy:lle hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi. Tonttivarauksen jatko on voimassa 30.9.2018 saakka.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa Myyrmäen urheilupuiston alueelle sijoittuvan liikerakennusten korttelialueen 15806 tontin 1 osoitteessa Raappavuorentie 6 A. Kortteliin saa sijoittaa hotelli-, liikunta-, urheilu-, toimisto- ja liiketiloja. Korttelin 15806 tontista 1 on vuokrattu noin 3100 m²:n suuruinen maa-alue liikunta- ja hyvinvointikeskuksen sekä siihen liittyvän pysäköintialueen sekä maalämpökaivon rakentamista ja ylläpitoa varten. Fressi Kiinteistöt Oy on toteuttanut alueelle liikunta- ja hyvinvointikeskuksen sekä pysäköintialuetta.

Kaupunginhallitus on antanut 28.11.2016 Nordic Real Estate Partners (NREP) Oy:n varaushakemuksen perusteella NREP Oy:lle tonttivarauksen hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon liikerakennusten kortteliin 15806 tontin 1 rakentamattomalle alueelle 30.6.2017 saakka.

Nordic Real Estate Partners (NREP) Oy on toimittanut 3.11.2017 Vantaan kaupungille kirjeen, jossa yhtiö hakee tonttivaraukselle jatkoa syyskuun 2018 loppuun.

NREP Oy ilmoittaa tontin jatkovarushakemuskirjeessään mm. seuraavaa:

"NREP:n tausta"

NREP on pohjoismainen kiinteistösijoitusyhtiö, joka hallinnoi noin 3,5 miljardin euron kiinteistövarallisuutta. Sijoittajiamme ovat merkittävät institutionaaliset sijoittajat, suurimpana ryhmänä pohjoismaiset eläkevakuuttajat. Sijoitamme laajasti erilaisiin kiinteistöihin, mm. asuntoihin, liiketiloihin ja logistiikkakiinteistöihin. Palveluksessamme on yli 100 henkeä ja meillä on paikallinen edustus Tanskassa, Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa.

Meillä on olemassa tarvittavat pääomat tämän tonttivarauksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi, eikä lopullinen hankkeen toteuttaminen ole riippuvainen pääoman saatavuudesta.

Kiinteistön tuleva käyttö ja hankkeen eteneminen

Haemme tonttivarauksella hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi tontille. Olemme lanseeraamassa Suomeen uutta hotellikonseptia. Konseptimme mukaisesti tulemme itse operoimaan hotellia. Tontin suunniteltu käyttö on tontille 28.3.2011 vahvistetun asemakaavan mukainen.

Olemme aiemmin hakenneet ja saaneet tonttivarauksen hankkeelle keväällä 2016. Tonttivarauksen puitteissa olemme laatineet hankkeesta suunnitelmat ja hakenneet poikkeamispäätöksen joka on myönnetty 17.2.2017. Tämän lisäksi olemme 31.10.2017 tavanneet kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Lainetta, kaavoitusinsinööri Mikko Järveä sekä aluearkkitehti Timo Kallaluotoa hankkeen tiimoilta. Tapaamisen seurauksena sovimme hakevamme päivitettyjen suunnitelmiemme myötä hankkeen toteuttamiseksi tarvittavaa päivitettyä poikkeamispäätöstä. Olemme lähettäneet hakemuksen poikkeamispäätöksen osalta 03.11.2017.

Hankkeen suunnittelun lisäksi olemme puolellamme toteuttaneet tarvittavat kaupalliset selvitykset. Tarvittavien selvitysten valmistuttua olemme valmiita jatkamaan hankkeen suunnittelua. Haemme nyt



jatkoa varaukselle hankkeen suunnittelun loppuunsaattamiseksi, rakennusluvan hakemiseksi ja hankkeen toteuttamiseksi.

Mikäli kohteen toteuttamisen kustannus vastaa alustavan urakkahintalaskentamme tasoa, olemme valmiita käynnistämään kohteen toteuttamisen. Kohteen toteuttaminen ei ole riippuvainen tilojen vuokraamisesta tai muista ulkoisista tekijöistä, sillä tulemme itse sekä omistamaan kiinteistön, että vastaamaan sen operoinnista.

Hotellin vaatimat autopaikat osoitetaan viereisen urheilupuiston VU-alueelta poikkeamispäätöshakemuksen mukaisesti."

Hotellihankkeen rakennuksen toteuttaminen poikkeamisluvassa 17.2.2017 esitetyle paikalle Fressi Kiinteistöt Oy:n vuokra-alueelle on vaikeutunut, koska sinne on rakennettu maanalaisia hulevesialtaita sekä maalämpökaivoja. Tämän vuoksi kaupunkisuunnittelussa valmistellaan uutta poikkeamispäätöstä. Naapurien kuulemiseen on varattu aikaa 20.11.2017 saakka, minkä jälkeen päätös voidaan tehdä. Kaupunkisuunnittelu suhtautuu hankkeeseen ja sen suunnitelmiin myönteisesti. Rakennuksen massaa siirretään noin 55 metriä pohjoisemmaksi kokonaan Raappavuorentien varrelle. Rakennuksen kerrosala on 200 k-m² vähemmän (10 000 k-m²) kuin aiemmassa suunnitelmassa, kerrosluku on pysynyt aiemman suunnitelman mukaisena (VIII kerrosta).

Kaupunkikuvallisesti tärkeään Raappavuorentien ja Rajatorpantien risteyksen kulmaan tullaan vaatimaan poikkeamisen yhteydessä toimenpiteitä, joilla näkymä kohentuu nykyisestä. Käytännössä tämä voi tarkoittaa istutuksia, puita ja kävelyreitin laatoitusta. NREP OY suhtautuu asiaan myönteisesti hankkeen kokonaisuudenkin kannalta.

Tässä vaiheessa rakentamatta jäävä Rajatorpantien puoleinen rakennusala on mahdollista toteuttaa myöhemmin esimerkiksi hotellin laajennuksena.

Tontin jatkovaraushakemuskirjeen ja NREP Oy:n edustajan kanssa käydyin keskustelun perusteella kiinteistöt ja asumisen tulosalue on päätynt esittämään tonttivarauksen jatkoa NREP Oy:lle hankkeen jatkosuunnittelua ja toteuttamista varten Myyrmäen urheilupuiston liikerakennusten korttelin tontin 15806-1 rakentamattoman alueen osalle 30.9.2018 saakka.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 300 €/k-m². 300 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin hotellitonttien kauppoihin, sekä kaupungin tilaamaan Newsec Valuation Oy:n 23.12.2015 laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Toteutettava rakennusoikeus on noin 10 000 k-m². Tähän perustuen kokonaishinta on näin ollen alustavien suunnitelmien pohjalta noin 3 M€. Kaupunkiraja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Kauppahinnan ylittäessä kaksi miljoonaa euroa myynnistä päättää hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle että

- a) kaupunki ei kilpailuta eikä laita julkiseen hakuun erikseen osaltaan Myyrmäen urheilupuistoon sijoittuvan liikerakennusten korttelin 15806 tontin 1 rakentamattoman osan toteuttajaa ja
- b) kaupunki antaa NERP Oy:lle tonttivarauksen jatkoon hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon kortteliin 15806 tontin 1 karttaliitteessä ohjeellisesti osoitetulle alueelle esittelyosassa mainituin ehdoin 30.9.2018 saakka.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Karttaote varausalueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)