



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

VD/4278/10.00.02.00/2016

HP/LM-H/AVP/JB

Esitetään tonttivarauksen jatkon antamista Myyrmäen urheilupuiston alueelle sijoittuvan liikerakennusten korttelin 15806 tontin 1 rakentamattomalle osalle NREP Oy:lle hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi. Tonttivarauksen jatko on voimassa 30.6.2017 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 3 100 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. Vuokrasopimuksessa on sovittu, että mikäli vuokramiehen pysäköintialueeksi rakentamaa vuokra-aluetta tai osaa siitä tarvitaan muita rakennushankkeita varten, on kaupungilla oikeus osoittaa rakennushankkeen alle jääviä maantasopysäköintipaikkoja vastaava määrä pysäköintipaikkoja lähistöllä olevalta alueelta.

Kaupunginhallitus on antanut 23.5.2016 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 31.12.2016 saakka.

Nordic Real Estate Partners (NREP) Oy / johtaja Petri Valkama on toimittanut 2.10.2016 Vantaan kaupungille kirjeen, jossa yhtiö hakee tonttivaraukselle jatkoa kesäkuun 2017 loppuun.

NREP Oy ilmoittaa tontin jatkovarushakemuskirjeessään mm. seuraavaa:

”Haemme tonttivarauksella hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi tontille. Olemme lanseeraamassa Suomeen uutta hotellikonseptiä. Konseptimme mukaisesti tulemme itse operoimaan hotelleja. Tontin suunniteltu käyttö on tontille 28.3.2011 vahvistetun asemakaavan mukainen. Olemme aiemmin hakenneet ja saaneet tonttivarauksen hankkeelle keväällä 2016. Hankkeen suunnittelu on edennyt varauksen puitteissa suunnittelusti. Haemme nyt jatkoa varaukselle hankkeen suunnittelun loppuunsaattamiseksi, rakennusluvan hakemiseksi ja hankkeen toteuttamiseksi.

Tonttivarauksen puitteissa olemme laatineet tarkemman konseptisuunnitelman hankkeesta. Olemme esitelleet hankkeen Vantaan Rakennusvalvontavirastossa 30.9.2016 Jari Saajolle, Matti Kärjelle ja Ilkka Rekoselle. Hanke sai esittelyssä positiivisen vastaanoton. Esittelyn pohjalta pidämme todennäköisenä, että edellytykset hankkeen toteuttamiselle ovat olemassa. Esittelyssä sovimme Rakennusvalvonnan edustajien kanssa jatkotoimista suunnitelmien tarkentamiseksi. Esittelemme tarkemmat suunnitelmat Rakennusvalvonnassa seuraavan kerran 11.10.2016 ja tämän, ja mahdollisten seuraavien tapaamisten, puitteissa oletamme että hankkeen suunnittelulliset päälinjat on mahdollista lukita lokakuun 2016 loppuun mennessä. Tämän jälkeen pystymme etenemään tarkempaan urakkalaskenta- ja neuvotteluvaiheeseen.

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

NREP on pohjoismainen kiinteistösijoitusyhtiö, joka hallinnoi yli 3,0 miljardin euron kiinteistövarallisuutta. Sijoittajiamme ovat merkittävät institutionaaliset sijoittajat, suurimpana ryhmänä pohjoismaiset eläkevakuuttajat. Sijoitamme tällä hetkellä uusimman rahastomme NREP Nordic Strategies Fund II:n noin 600 miljoonan euron pääomaa. Sijoitamme laajasti erilaisiin kiinteistöihin, mm. asuntoihin, liiketiloihin ja logistiikkakiinteistöihin. Pääkaupunkiseudulla omistamme mm. Tikkurilan uuden asemarakennuksen liikekeskus Dixin ja suunnittelemme Tikkurilan alueen keskustassa ns. seurakunnan korttelia, jossa sijaitsee Vantaan Seurakunnan kirkko. Olemme tunnettuja uusien kiinteistökonseptien kehittämisestä. Suomessa olemme aiemmin lanseeraaneet menestyksekkäästi mm. Pelican Self Storage -pienvarastokonseptin; ketjun viidestoista kohde avattiin Tammistossa keväällä 2015. Meillä on olemassa tarvittavat pääomat tämän tonttivarauksellisen hankkeen toteuttamiseksi, eikä lopullinen hankkeen toteuttaminen ole riippuvainen pääoman saatavuudesta.”



Tontin jatkovaraushakemuskirjeen ja Petri Valkamana kanssa käydyn keskustelun perusteella on päädytty esittämään tonttivarauksen jatkoa NREP Oy:lle hankkeen jatkosuunnittelua varten Myyrmäen urheilupuiston liikerakennusten korttelin tontin 15806-1 rakentamattomalle alueelle 30.6.2017 saakka.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 300 euroa/k-m². 300 euroa/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 miljoonaa euroa. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 27

Yrityspalvelujohtajan 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 jatkon hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon kortteliin 15806 tontin 1 karttaliitteessä ohjeellisesti osoitetulle alueelle esittelyosassa mainituin ehdoin 30.6.2017 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.11.2016 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, 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 jatkon hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon kortteliin 15806 tontin 1 karttaliitteessä ohjeellisesti osoitetulle alueelle esittelyosassa mainituin ehdoin 30.6.2017 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Karttaote varausalueesta

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi