



## Suunnitteluvaraus korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9, osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16 Veromiehen kaupunginosassa / NREP Oy

VD/1949/10.00.02.00/2019

HP/AK/AVP/JOR/LL

**Markkatien tonteista 12, 14 ja 16 on järjestetty julkinen haku 11.3.-14.5.2019. Tonttihaun tuloksena esitetään annettavaksi suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 ja sekä autopaikkojen tontille 7 NREP Oy:lle toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Tonteille on alustavien suunnitelmien pohjalta suunniteltu rakennettavan yhteensä noin 18 100 k-m<sup>2</sup>, jolloin myyntihinta olisi yksikköhinnalla 465 €/k-m<sup>2</sup> noin 8 416 500 €.**

Vantaan kaupunki omistaa Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontit 7, 8 ja 9, jotka sijaitsevat Lentoasemantien itäpuolella ja Tikkurilantie eteläpuolella Aviapolis alueen ytimessä osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit 8 ja 9 ovat toimitilarakennusten (KTY) korttelialuetta. Em. tonttien paikoitus on osoitettu autopaikkojen korttelialueelle tontille 7. Tonttien alue on pinta-alaltaan yhteensä noin 8889 m<sup>2</sup>.

Vantaan kaupunki on julkaissut julkisen haun Markkatien 12, 14 ja 16 tonteille 11.3.-14.5.2019.

Asemakaavasuunnittelun yhteydessä määritellään uudestaan myös tontille sallittavan rakentamisen määrä ja laatu. Alueelle tavoitellaan toimivaa toimitila- ja palvelukokonaisuutta, joka tuo näkyvälle paikalle eloa ja tunnistettavuutta.

Hakuilmoituksessa on todettu mm.: Kaupunki varaa tontit valituille toimijoille mahdollisen asemakaavasuunnittelun ajaksi, jolloin toimijoilla on mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin. Tontit ensisijaisesti myydään toimijalle asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Kaikki halukkaat toimijat voivat osallistua tonttihaakuun. Kaikkien tonttien suunnitteluvaraukset voidaan antaa yhdelle toimijalle tai vaihtoehtoisesti tontit voidaan antaa eri toimijoille, mikäli eri toimijat sitoutuvat kehittämään yhteisen toiminnallisen kokonaisuuden. Asemakaavamuutos on tulossa vuoden 2020 kaavoituksen työohjelmaan.

Hakemuksien valintaperusteet ja vertailukriteerit olivat seuraavat:

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen (20%, max. 20 pistettä)

- Alueen kaupunkikuvaa parantava yhtenäinen toteutus alueen identiteetti huomioiden
- Rakennuksen luonne alueen maamerkinä
- Liittyminen kaupunkirakenteeseen
- Työpaikkakorttelin pihojen laatu, viihtyisyys ja toiminnallisuus

Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus (20%, max. 20 pistettä)

- Kuinka paljon hanke alueelle liike- ja palvelutiloja?
- Mitä uusi kortteli tarjoaa alueen nykyisille ja tuleville toimijoille ja asukkaille?
- Toiminnot sovitettu luontevasti yhteen
- Liike- ja palvelutilojen sijainti ja toiminnallisuus
- Uusien konsepti- ja toimitilaratkaisuiden esittäminen
- Eri liikennemuotojen ja pysäköinnin ratkaisujen yhteensovittaminen ja toimivuus

Hiilineutraalisuus (20%, max. 20 pistettä)



- Selvitys siitä, millä tavoin hanke on energiatehokkaampi, hiilineutraalimpi ja/tai muulla tavoin ympäristöystävällisempi kuin samantyyppiset hankkeet keskimäärin.
- Hankkeelta vaaditaan innovatiivisuutta asian tiimoilta.

Myyntihinta (40%, max. 40 pistettä)

- Rakennusoikeuden vähimmäishinta on 350 euroa/k-m<sup>2</sup>, jonka yli hakijat tarjoavat.
- Suurin tarjoushinta saa täydet 40 pistettä

Hakuaikana saapui alustavia suunnitelmia ja hakemuksia kuudelta eri ryhmittymältä:

CRE Property Development Oy, A. Ahlström kiinteistöt Oy, Cederqvist & Jäntti Architects: **Elwood**

Toivo Group Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy: **Square 9**

Lapti Oy, L Arkkitehdit Oy: **FOR(e) GREEN AVIAPOLIS**

S SA Group Oy: **Valo**

Lehto Tilat Oy, PES-Arkkitehdit Oy: **Lehto**

NREP Oy, Colliers International, Avarrus Arkkitehdit Oy, WSP Oy: **Mark of Huber**

Ehdotukset Elwood ja Mark of Huber olivat vahvimmat hakijat, joiden piste-ero oli 2 pistettä. Heiltä molemmilta pyydettiin elokuussa lisäselvityksiä hankkeen toteutusaikataulusta ja -varmuudesta.

Mark of Huber, joka sai täydet pisteet 1. kierroksen pisteytyksessä arvioitiin myös lisäselvitysten jälkeen Markkatie 12, 14 ja 16 tonttien parhaaksi toteuttajaksi mm. seuraavin perustein:

**Kaupunkikuva:** Vaihteleva, eloisa, kontrastinen ja kaupunkimainen korttelikokonaisuus, joka huipentuu maamerkkimäiseen hotellitorniin. Korttelille muodostuu tunnistettava identiteetti. Viihtyisä ja vihreä sisäpiha.

**Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus:** Monipuoliset ja hyvin saavutettavat palvelut on huomioitu hyvin myös eri käyttäjäryhmien näkökulmasta. Toiminnot liittyvät luontevasti sisäpihaan ja katutiloihin.

**Kerrosala:** yhteensä 18 100 k-m<sup>2</sup> (hotelli 10 200 k-m<sup>2</sup>, toimisto 7 900 k-m<sup>2</sup>)

**Tarjoajan hinta** 465 €/ k-m<sup>2</sup> eli kiinteistön arvo 8 416 500 €

**Hiilineutraalisuus:** maalämpö ja -kylmä, aurinkoenergia, muuntojoustavuus, jakamistalous, viherkatot ym.

- Hanke vaikuttaa kokoonsa, resursseihinsa, toimijoihinsa ja aikatauluunsa perustuen uskottavalta
- Alustava aikataulu: hotelli 1/2023, toimisto ja pysäköinti 4/2023
- Toteuttaa hankkeen hallinnoimansa rahaston taseeseen ja hakee lisäksi pankkirahoitusta.
- Esittää laajan joukon potentiaalisia käyttäjiä ja vuokralaisia sekä hotelli- että toimisto-osille,
- Varavaihtoehtona hotellille on, muiden neuvottelujen kariutuessa, NREPin oma hotellikonsepti.

Kiinteistöjohtaja esittää varattavaksi NREP Oy:lle Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontit 7, 8 ja 9 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9 on alustavien suunnitelmien pohjalta suunniteltu rakennettavan yhteensä noin 18 100 k-m<sup>2</sup>.

Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä. Vantaalla on vireillä oman pysäköintiyhtiön perustaminen. Hankkeen vaikutuksen alueella olevan LPA-alueen toteutukseen tutkitaan myöhemmin. Varauksen kohdealue on esitetty oheisessa kartassa (liite 1). Varauksen laajuutta voidaan muuttaa yhteisellä päätöksellä.



Tonttien kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 465 €/k-m<sup>2</sup> NREP Oy:n tarjouksen mukaisesti. Kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien pohjalta noin 8 416 000 €. Hakuasiakirjojen perusteella tonttien alin hyväksyttävä myyntihinta on 350 €/k-m<sup>2</sup>.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.10.2020 asti. Varausta jatketaan 31.10.2021 asti mikäli 31.10.2020 mennessä NREP Oy ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että NREP Oy on edistänyt hankkeen suunnittelua siihen pisteeseen, että tonttien asemakaavamuutosta voidaan edistää täysmääräisesti, ja NREP Oy on edistänyt käyttäjäneuvotteluita hotellioperaattorin sekä toimiston pääkäyttäjien kanssa.

NREP Oy:n tulee toimittaa Vantaan kiinteistöt ja tilat palvelualueelle selvitys hankkeen etenemisestä 31.10.2020 mennessä. Tarkoituksena on, että asemakaavatyön rinnalla laaditaan esisopimus tonteista siten, että joko kiinteistökauppa tai rakennusaikainen vuokrasopimus osto-optiolla voidaan tehdä välittömästi kaavan voimaan tultua. Kauppakirja ja mahdollinen vuokrasopimus laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Lopullisen päätöksen myynnistä tekee kaupunginhallitus.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 18**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

kaupunki antaa NREP Oy:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 ja sekä autopaikkojen tontille 7 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus on voimassa 31.10.2021 asti mikäli 31.10.2020 mennessä NREP Oy ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että NREP Oy on edistänyt hankkeen suunnittelua siihen pisteeseen, että tonttien asemakaavamuutosta voidaan edistää täysmääräisesti, ja NREP Oy on edistänyt käyttäjäneuvotteluita hotellioperaattorin sekä toimiston pääkäyttäjien kanssa

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

## **Kaupunginhallitus 7.10.2019 § 33**

### **Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään että kaupunki antaa NREP Oy:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 ja sekä autopaikkojen tontille 7 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus on voimassa 31.10.2021 asti mikäli 31.10.2020 mennessä NREP Oy ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että NREP Oy on edistänyt hankkeen suunnittelua siihen pisteeseen, että tonttien asemakaavamuutosta voidaan edistää täysmääräisesti, ja NREP Oy on edistänyt käyttäjäneuvotteluita hotellioperaattorin sekä toimiston pääkäyttäjien kanssa.

### **Liitteet:**

1. Kartta varattavasta alueesta



## 2. Voittanut kilpailuehdotus: NREP / Mark of Huber 14.5.2019

Kilpailuohjelma löytyy kaupungin nettisivuilta:

[https://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tyo\\_ja\\_elinkeinot/yritystontit/paattynyt\\_haut/julkinen\\_haku\\_markkatien\\_tonteille\\_12\\_14\\_ja\\_16](https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tyo_ja_elinkeinot/yritystontit/paattynyt_haut/julkinen_haku_markkatien_tonteille_12_14_ja_16)

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

### Lisätiedot:

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

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh 050 3028975, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

projektijohtaja Arja Lukin, puh 043 8253621, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi