



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

VD/4278/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/AVP/JB

Esitetään varattavaksi Myyrmäen urheilupuiston alueelle sijoittuva liikerakennusten korttelin 15806 tontin 1 rakentamaton osa NREP Oy:lle hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2016 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 muulta alueelta.

Nordic Real Estate Partners (NREP) Oy / johtaja Petri Valkama on toimittanut 15.4.2016 Vantaan kaupungille kirjeen, jossa yhtiö hakee tonttivarauksella Vantaan Kaupungin omistamalle em. Myyrmäessä sijaitsevalle tontille 92-15-806-1. Varaushakemus koskee tontin rakentamatonta osaa. NREP Oy hakee tonttivarauksella hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi tontille. Yhtiö hakee tonttivarauksella vuoden 2016 loppuun. Huomioiden osaa kiinteistöstä koskevan vuokraoikeuden uudelleenjärjestelyn, alueen pysäköintijärjestelyiden vaatimat neuvottelut ja uuden konseptin vaatimat neuvottelut rakennusvalvonnan kanssa yhtiö olettaa, että hankkeen suunnittelu ja läpivienti vaatii hieman normaalia hanketta enemmän aikaa, mistä johtuen varausta haetaan vuoden loppuun asti.

NREP Oy ilmoittaa tontinvarushakemuskirjeessään mm. seuraavaa: "Olemme lanseeraamassa Suomeen uutta hotellikonseptia. Konseptimme mukaisesti tulemme itse operoimaan hotellia. Olemme ennen tämän hakemuksen jättämistä toteuttaneet kohteesta kaupallisen selvityksen ja alustavan urakkahintalaskennan. Tonttivarauksen myöntämisen jälkeen tulemme laatimaan kohteesta tarkat suunnitelmat ja hankkimaan siitä sitovan urakkatarjouksen. 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 Oy on pohjoismainen kiinteistösijoitusyhtiö, joka hallinnoi noin 2,5 miljardin euron kiinteistövarallisuutta. NREP Oy:n sijoittajia ovat merkittävät institutionaaliset sijoittajat, suurimpana ryhmänä pohjoismaiset eläkevarainhoitajat. Yhtiö sijoittaa laajasti erilaisiin kiinteistöihin, mm. asuntoihin, liiketiloihin ja logistiikkakiinteistöihin. Yhtiö omistaa mm. Tikkurilan uuden asemarakennuksen liikekeskus Dixin, ja yhtiö on hiljattain voittanut suunnittelukilpailun Tikkurilan alueen keskustassa ns. seurakunnan korttelista. NREP Oy on tunnettu uusien kiinteistökonseptien kehittämisestä. Suomessa yhtiö on aiemmin lanseerannut mm. Pelican Self Storage pienvarastokonseptin; ketjun viidestoista kohde avattiin Tammistossa keuhäällä 2015. Yhtiöllä on olemassa tarvittavat pääomat tämän tonttivaraukseluksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi, eikä lopullinen hankkeen toteuttaminen ole riippuvainen pääoman saatavuudesta.

Tontinvaraukseluksen ja Petri Valkaman kanssa käydyn keskustelun perusteella on päädytty esittämään tonttivarauksella NREP Oy:lle hankkeen jatkosuunnittelua varten Myyrmäen urheilupuiston liikerakennusten korttelin tontin 15806-1 rakentamattomalle alueelle 31.12.2016 saakka.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 300 €/k-m². Toteutettava rakennusoikeus on noin 10 000 k-m². Tähän perustuen kokonaishinta on näin ollen alustavien suunnitelmien pohjalta noin 3 M€. 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 9.5.2016 § 21

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.5.2016 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

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