



Suunnitteluvaraus Ylästön kaupunginosan liikerakennusten tonttiin 92-40-473-5/ Urbanizator Oy ja Kesko Oyj / AK

VD/11653/10.00.02.00/2021
HW/AK/AVP

Esitetään annettavaksi suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosaan liikerakennusten korttelialueen tonttiin 92-40-473-5 Urbanizator Oy ja Kesko Oyj:lle päivittäistavarakaupan jatkosuunnittelua ja neuvotteluja varten. 4618 m² suuruisen liikerakennusten (KL) tontin kauppahinta on alustavien suunnitelmien pohjalta noin 750 000 euroa.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosassa noin 4618 m²:n suuruisen liikerakennusten (KL) tontin **92-40-473-5**, jonka asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1500 k-m². Tontti rajoittuu Ylästöntiehen, Isonmännäntiehen ja Isonmännynkujaan. Alueen asemakaava Ylästö 7 nro 402100 on kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.12.2017. Kaavan voimaantulon jälkeen päivittäistavarakaupan mahdollisesta toteutuksesta em. tontille on keskusteltu useaan otteeseen kaikkien kolmen suurimman kaupan toimijan kanssa, mutta hanketta ei ole tontille saatu toteutettua.

Urbanizator Oy:n toimitusjohtaja on toimittanut 14.10. 2021 suunnitteluvarauspyynnön Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat palvelualueelle. Urbanizator Oy on käynyt neuvotteluja kaupan keskeisten toimijoiden kanssa, ja kehittänyt kauppapaikkahanketta Vantaan kaupungin Ylästössä sijaitsevalle tontille 92-40-473-5. Kesko Oyj on ilmaissut kiinnostuksensa aloittaa yrityksen kanssa jatkoneuvottelut Supermarket-hankkeen toteuttamiselle em. tontille. Urbanizator Oy ja Kesko Oyj hakevat suunnitteluvarausta ko. tontille jatkosuunnittelua ja neuvotteluja varten.

Edellisen lisäksi Kesko Etelä-Suomen aluejohtaja on toimittanut 14.10.2021 Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat palvelualueelle viestin, jossa hän kertoo Kesko Oyj:n olevan valmiina etenemään Urbanizatorin tekemän suunnitelman pohjalta Ylästön kauppapaikkahankkeessa. Hän toivoo Vantaan olevan myötämielinen suunnitteluvarauspyynnölle.

Urbanizator Oy on kahden kokeneen kiinteistökehittäjän omistama rakennusliikkeistä riippumaton kiinteistökehittäjä. Urbanizator Oy:n omistajat ovat toimineet aktiivisesti Vantaalla jo yli 20 vuoden ajan mm. työskennellessään avainrooleissa NCC:llä Aviapoliksessa (Plaza Business Parkin 13 toimistotaloa) ja Hartelassa Vehkalaan tulevan SPR:n uuden Veripalvelukeskuksen parissa.

Kiinteistöjohtaja esittää suunnitteluvarauksen antamista Urbanizator Oy ja Kesko Oyj:lle päivittäistavarakaupan hankkeen jatkosuunnittelua ja neuvotteluja varten Ylästön kaupunginosaan liikerakennusten (KL) tontille 92-40-473-5. Varausaikana Vantaan kaupunki ja Kesko Oyj neuvottelevat myös mahdollisista maa-alueiden luovutuksista Kesko Oyj:ltä Vantaan kaupungille.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 500 €/k-m². 500 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin liikerakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Tontin 92-40-473-5 kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien ja asemakaavan mukaan 750 000 €. Kauppakirja / vuokrasopimus laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tontin myyntiä/vuokrausta. Lopullisen päätöksen myynnistä tai vuokrauksesta tekee kaupunkitalalautakunta.



Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2022 asti hankkeen jatkosuunnittelua, -kehittämistä ja neuvotteluja varten.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 34 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 1.12.2021 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään antaa suunnitteluvaraus Urbanizator Oy ja Kesko Oyj:lle päivittäistavarakaupan hankkeen jatkosuunnittelua, -kehittämistä ja neuvotteluja varten Ylästön kaupunginosaan liikerakennusten (KL) tontille 92-40-473-5. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.8.2022 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta varattavasta tontista 92-40-473-5

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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