



Suunnitteluvarauksen jatko Ylästön kaupunginosan liikerakennusten tonttiin 92-40-473-5/ Urbanizator Oy ja Kesko Oy / AK

VD/11653/10.00.02.00/2021
AK/TH/AVP

Kaupunkitilalautakunta 1.12.2021 on päättänyt antaa suunnitteluvarauksen Urbanizator Oy ja Kesko Oy:lle päivittäistavarakaupan hankkeen jatkosuunnittelua, kehittämistä ja neuvotteluja varten Ylästön kaupunginosan liikerakennusten (KL) tontille 92-40-473-5 30.8.2022 asti. Nyt esitetään annettavaksi edellä mainitulle suunnitteluvaraukselle jatkoa 30.4.2023 asti. 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.

Kaupunkitilalautakunta on 1.12.2021 päättänyt antaa suunnitteluvaraus Urbanizator Oy ja Kesko Oy:lle päivittäistavarakaupan hankkeen jatkosuunnittelua, -kehittämistä ja neuvotteluja varten Ylästön kaupunginosaan liikerakennusten (KL) tontille 92-40-473-5. Suunnitteluvaraus oli voimassa 30.8.2022 asti.

Urbanizator Oy:n toimitusjohtaja on toimittanut Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat palvelualueelle 31.8.2022 pyynnön jatkaa suunnitteluvarausta 30.4.2023 asti. Kesko Oy:n kauppapaikkapäällikkö on myös 5.9.2022 ilmoittanut, että Kesko on edelleen kiinnostunut Ylästön kauppapaikkahankkeen kehittämisestä aluetta palvelevaksi kauppapaikaksi.

Urbanizator Oy on varausaikana kehittänyt kauppapaikkahanketta varatulle tontille teettämällä tontille pohjatutkimuksen ja Keskon vaatimukset täyttävän yleissuunnitelman poikkeamispäätöksen hakemiseksi. Poikkeamispäätös on vielä prosessissa. Urbanizator Oy ilmoitti myös suunnitteluvarauspyynnössään, että rakennuskustannusten nousu ja keskeneräinen poikkeamismenettely ovat siirtäneet lopullista investointipäätöstä, eikä rakennuslupaprosessia ole saatettu vielä vireille.

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 jatkon antamista Urbanizator Oy ja Kesko Oy:lle päivittäistavarakaupan hankkeen jatkosuunnittelua, -kehittämistä ja neuvotteluja varten Ylästön kaupunginosaan liikerakennusten (KL) tontille 92-40-473-5.

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 kaupunkitilalautakunta.

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.4.2023 asti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 33 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 21.9.2022 § 22

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 30.4.2023 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta varattavasta tontista 92-40-473-5

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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