



Tonttivaraus Myllymäen kaupunginosan teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten tonttiin 92-25-97-4 / Map Medical Technologies Oy ja NCC Suomi Oy / AK

VD/11442/10.00.02.00/2022

TA/AK/TH/AVP

Esitetään annettavaksi tonttivaraus Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten (TK) korttelialueen tonttiin 92-25-97-4 Map Medical Technologies Oy ja NCC Suomi Oy:lle lääketehaan hankkeen jatkosuunnittelua varten. Noin 6000m²:n suuruisen tontin, jonka rakennusoikeus on 3000 k-m². Kauppahinta on alustavien suunnitelmien pohjalta noin 780 000 euroa.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa noin 6000 m²:n suuruisen teollisuus-, liike ja toimistorakennusten (TK) tontin 92-25-97-4, jonka asemaavan mukainen rakennusoikeus on 3000 k-m². Tontti rajoittuu Härkähaankujaan, ja etäisyys Vehkalan asemalle on noin 400 m. Alueen asemakaava Vehkalan työpaikka-alueet 1 nro 250900 on kaupunginvaltuuston hyväksymä 12.5.2014.

Map Medical Technologies Oy:n toimitusjohtaja ja NCC Suomi Oy:n kaksi toimialajohtajaa ovat toimittaneet 15.9. 2022 tonttivaraushakemuksen Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat palvelualueelle. Map Medical Technologies Oy ja NCC Suomi Oy hakevat yhdessä tonttivarausta Vehkalan yritysalueella sijaitsevalle teollisuus-, liike ja toimistorakennusten (TK) tontille 92-25-97-4. Yritykset hakevat tonttivarausta lääketehaan hankkeen jatkosuunnittelun ja tarkempien kustannussuunnitelmien tekemiseksi toukokuun 2023 loppuun saakka.

MAP Medical Technologies Oy on radiolääketuotantoon erikoistunut lääketehdas, joka on perustettu vuonna 1991. Yrityksen toiminta on laajentunut VTT:n spinoffista ja ensimmäisestä Tikkakoskella sijaitsevasta lääketehasta kolmeen lääketehaaseen, joista kaksi uusinta sijaitsevat pääkaupunkiseudulla. Vuonna 2019 Map Medical Technologies Oy siirtyi Curium Pharma -konsernin omistukseen. Yrityksen tuotteita käytetään pääosin syöpäsairauksen diagnostiikassa ja hoidossa.

MAP Medical Technologies Oy on laajentamassa toimintaansa ja osin korvaamassa nykyistä tuotantokapasiteettiaan rakentamalla uuden, modernin lääketehaan, jonka suunniteltu sijainti on Vehkalassa. Suunnittelutyötä on tehty Suomessa yhdessä Avenuesin, NCC:n ja Valtrian kanssa, sekä myös brittiläisen radiolääkkeisiin erikoistuneen konsultti- ja suunnittelutoimiston kanssa.

Suunnitelma hankkeesta ja sen kokonaiskustannuksesta on otettu mukaan konsernin strategiasuunnitelmaan. Hankkeelle on myönnetty merkittävä sisäinen jatkorahoitus hankkeen viemiseksi nykyisestä feasibility-vaiheesta kohti rakennuslupapiirrosta, jolloin myös hankkeen kokonaisbudjetin varmuusmarginaalit tarkentuvat. Seuraavan suunnitteluvaiheen kestoksi on arvioitu noin kolme kuukautta, joten tontin ostopäätös voitaisiin tehdä keväällä 2023 konsernihyväksynnän jälkeen. MAP Medical Technologies Oy on sitoutunut hankkeeseen vahvasti, ja konsernin sitoumuksen vahvuutta osoittaa myös hankkeelle määritetty ohjausryhmä, jonka jäsenet kuuluvat koko konsernin johtoryhmään.

Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa on suunniteltu rakennettavan noin 2000 kerros-m²:tä, mutta rakenne- ja pohjasuunnittelun lähtökohtana on ollut helppo laajennettavuus, ja hankkeelle on jo nyt suunniteltu kaksi eri laajennusskenaariota. Alustavan aikataulun mukaan tehdään rakentamiseen arvioidaan tarvittavan 15 kuukautta. Yrityksen tasoitteena on aloittaa rakennustyöt keväällä 2023, jolloin



tilat voisivat olla tuotantokäytössä loppukesästä 2024. Uusi tuotantotila tulisi työllistämään noin 40-50 henkeä.

NCC on johtavia rakennusalan yrityksiä Pohjoismaissa. NCC:n Erikoisprojektien toimiala toteuttaa teknisesti monimutkaisia hankkeita, kuten sairaalat, teollisuuslaitokset sekä lääke- ja mikroelektroniikan tuotantolaitokset (puhdastilat). Ncc toimii käyttäjän hankekehityksen resurssina sekä kohteen pääurakoitsijana.

Kiinteistöjohtaja esittää tonttivarauksen antamista Map Medical Technologies Oy ja NCC Suomi Oy:lle lääketehtaan hankkeen tuotantotilan jatkosuunnittelun ja tarkempien kustannussuunnitelmien tekemiseksi Myllymäen kaupunginosassa teollisuus-, liike ja toimistorakennusten (TK) tontille 92-25-97-4.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 260 €/k-m². 260 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin suuruisen teollisuus-, liike ja toimistorakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Tontin 92-25-97-4, kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien ja asemaakaavan mukaan 780 000 euroa. 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.

Tonttivaraus on voimassa 31.5.2023 asti hankkeen jatkosuunnittelua, – kehittämistä ja neuvotteluja varten.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa. Edelleen 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 26.10.2022 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään antaa tonttivaraus Map Medical Technologies Oy ja NCC Suomi Oy:lle lääketehtaan hankkeen jatkosuunnittelun ja tarkempien kustannussuunnitelmien tekemiseksi Myllymäen kaupunginosassa teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten (TK) tontille 92-25-97-4. Tonttivaraus on voimassa 31.5.2023 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta varattavasta tontista 92-25-97-4



Vantaa

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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