



Tontin 1 myyntipäätöksen ja tontin 3 varauksen jatkaminen Myllymäen kaupunginosan korttelista 25098 / Kiinteistö Oy Härkähaankuja / AK

VD/10961/10.00.02.03/2015

AK/AVP/ET

Esitetään jatkettavaksi myyntipäätöstä Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 25098 tontista 1 ja varausta tontista 3 Kiinteistö Oy Härkähaankujalle muotitukkukeskushankkeen vaiheiden II ja III suunnittelua ja rakentamista varten.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten (asemakaavamerkintä KTY) korttelin 25098 tontit 1 ja 3. Korttelin 25098 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5, ja korttelissa on tonttijako. Tontin 1 koko on 7996 m² ja tontin 3 koko on 6360 m². Kortteli rajautuu etelässä Härkähaantiehen ja muilta osin sitä kiertää Härkähaankuja.

Vantaan kaupunki on myynyt 25.5.2016 Kiinteistö Oy Härkähaantielle em. korttelista noin 10606 m²:n suuruisen tontin 25098-2 muotialan tukkukaupan myyntitoimistorakennushankkeen ensimmäistä vaihetta varten. Fashion Centerin ensimmäinen rakennusvaihe on valmistunut kesällä 2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 4.9.2017 päättänyt myydä Kiinteistö Oy Härkähaankujalle toimitilarakennusten korttelin 25098 tontin 1 muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten ja jatkanut tonttivarauksella korttelin 25098 tontille 3 vaiheen III suunnittelua ja rakentamista varten 30.8.2018 asti, mikäli toinen vaihe toteutuu suunnitelmien mukaisesti. Myyntipäätös raukeaa, ettei päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 28.2.2018 mennessä.

Kiinteistö Oy Härkähaankuja / yhtiön hallituksen puheenjohtaja on toimittanut 30.1.2018 uuden hakemuksen Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen tulosalueelle. Hakemuksessa todetaan mm. seuraavaa:

"Allekirjoittanut pyytää kunnioittaen, että Vantaan kaupunki jatkaisi meille 28.2.2018 päättyvää tonttivarausaikaa ja myyntipäätöstä neljä kuukautta eli 30.6.2018 saakka. Varaus ja myyntipäätös koskevat Fashion Center -nimisen, muotitukkukaupan keskuksen toiselle rakennusvaiheelle varattua tonttia Härkähaantien varrella Vehkalan rautatieaseman lähellä. Tontille olemme yhdessä arkkitehtiemme ja kaupungin kanssa suunnitelleet toimitilarakennuksen tukkuliiketoimintaa varten.

Tämän toisen vaiheen rakentamissuunnitelmat ovat edenneet ja olemme saaneet ja lunastaneet rakentamiselle rakennusluvan. Olemme jatkaneet suunnittelua edelleen ja pääsemme kilpailuttamaan rakennusurakat nyt hakemamme pidennysajan puitteissa ja saamme hankkeelle kustannustiedot. Samaan aikaan saamme myös vuokrasopimuksia solmittua riittävästi, ja voimme näin ollen tehdä rakentamisen aloituspäätöksen. Hanke ja suunnittelu etenevät puoleltamme rakentamisen aloittamiseksi kevään aikana siten, että rakennustöiden suunniteltu aloitusajankohta on touko-kesäkuussa 2018. Aiemmin ilmoittamaamme aloitusajankohtaa olemme joutuneet siirtämään eteenpäin. Todettakoon, että Fashion Centerin ensimmäinen rakennusvaihe valmistui kesällä 2017 ja rakennukseen on sijoittunut n. 50 eri muotitukkukaupan yritystä. Rakennus on täyteen vuokrattu ja suurimpana vuokralaisena on Lasessor Oy. Toisen vaiheen konseptina on niin ikään muotitukkukauppa vastaavalla muodin ja pukeutumisen alan yrityskokoonpanolla. Toisen vaiheen markkinointi yrityksille on ollut aktiivisesti käynnissä ja etenee nyt hyvällä vireellä. Toteamme, että tällä hetkellä vuokrattavista tiloista on varattu tai esisopimuksin vuokrattu jo n. 40 %. Edelleen haluamme todeta, että hankkeemme rahoitus tapahtuu samoin kuin



ensimmäisessä vaiheessa; pääsijoittajat (Lasessor Oy:n omistajat ja Takoa Invest Oy) ovat samat kuin ensimmäisessä vaiheessa. Osittain hanke rahoitetaan myös pankkilainalla. Tähän mennessä hankkeeseen on jo investoitu pääsijoittajien toimesta useampi sata tuhatta euroa. Tarvitsemme varausajan ja myyntipäätöksen pidennyksen tonttiin nro 1 edellä mainituista syistä.

Todettakoon edelleen, että meillä on tonttivaraus myös Fashion Centerin kolmanteen rakennusvaiheeseen samassa korttelissa tonttiin nro 3. Kolmannen vaiheen suunnittelu käynnistyy toisen vaiheen rakentamisen aikana. Pyydämme nyt samalla, että jatkaisitte myös tämän tontin nro 3 varausaikaa. Kolmas rakennusvaihe on tarkoitus rakentaa samaa rakennustapaa ja ulkoasua noudattaen kuin ensimmäinen ja toinen rakennusvaihe. Hankkeen vaiheistuksen sekä edellä mainittujen seikkojen turvaamiseksi pyydämme, että tätä tontin nro 3 varausaikaa jatkettaisiin kuudella kuukaudella eteenpäin eli 28.2.2019 saakka.

Esitämme, että suhtaudutte myönteisesti pyyntöihimme ja päätätte jatkaa tonttivarauksiamme sekä uudistaa tai jatkaa tarpeen mukaan tontin myyntipäätöstä.”

Kiinteistöjohtaja esittää myytäväksi Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontin 1 ja varattavaksi korttelin 25098 tontin 3 muotitukkukeskushankkeen vaiheiden II ja III suunnittelua ja rakentamista varten. II- ja III-vaiheiden konseptien tulee kiinteästi liittyä toiminnaltaan nyt toiminnassa olevaan I-vaiheeseen. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä.

Tonttien kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 240 €/k-m². 240 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n 23.12.2015 laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Toisen vaiheen eli korttelin 25098 tontin 1 (n.3998 k-m²) kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien pohjalta 959 520 €. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Korttelin 25098 tontin 1 kiinteistökauppa tulee tehdä 30.6.2018 mennessä. Kolmannen vaiheen osalta varaus on voimassa 28.2.2019 asti, mikäli toinen vaihe toteutuu suunnitelmien mukaisesti.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä ja vaihtamisesta silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 € ja enintään 2 M€.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten korttelin 25098 tontti 1 muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten. Tontin rakennusoikeus on noin 3998 k-m² ja kauppahinta on 959 520 €.
- b) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.
- c) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.



- d) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.
- e) jatkaa tonttivarausta Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontille 3 muotitukkukeskushankkeen vaiheen III suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus on voimassa 28.2.2019 asti, mikäli toinen vaihe toteutuu suunnitelmien mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävästä tontista 92-25-98-1
- Kartta varattavasta tontista 92-25-98-3

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

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