



Korttelin 25098 tontin 1 myyntipäätöksen ja tontin 3 varauksen jatkaminen Myllymäen kaupunginosassa/ Kiinteistö Oy Härkähaankuja / AK

VD/10961/10.00.02.03/2015

HP/AK/AVP

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. Korttelin 25098 tontin 1 (n.3998 k-m²) kauppahinta on alustavien suunnitelmien pohjalta 999 500 €

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 12.2.2018 päättänyt myydä Kiinteistö Oy Härkähaankujalle toimitilarakennusten korttelin 25098 tontin 1 muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten ja jatkanut tonttivarausta korttelin 25098 tontille 3 vaiheen III suunnittelua ja rakentamista varten 28.2.2019 asti, mikäli toinen vaihe toteutuu suunnitelmien mukaisesti. Myyntipäätös on rauennut 30.6.2018.

Kiinteistö Oy Härkähaankuja / yhtiön hallituksen puheenjohtaja on toimittanut 21.6.2018 uuden hakemuksen Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen tulosalueelle. Hakemuksessa todetaan mm. seuraavaa:

"Allekirjoittanut pyytää kunnioittaen, että Vantaan kaupunki jatkaisi meille 30.2.2018 päättyvää tonttivarausaikaa ja myyntipäätöksen voimassaoloaikaa kahdella vuodella eli 30.6.2020 saakka. Varaus ja myyntipäätös koskevat Fashion Center -nimisen, muotitukkukaupan keskuksen toiselle rakennusvaiheelle varattua korttelin 25098 tonttia 1 Härkähaantien varrella Vehkalan rautatieaseman lähellä.

Tälle tukkuliiketoimintaa varten suunnitellulla, hankkeen toisen vaiheen rakennuksella on rakennuslupa valmiina. Vantaan kaupungin arkkitehdit ovat olleet mukana suunnitteluratkaisuja tekemässä. Hankkeen suunnittelua on jatkettu rakennusluvan saamisen jälkeen, ja olemme kilpailuttaneet hankkeen kaikki erivaiheiden rakennusurakat. Johtuen ylikuumenemisesta rakennussuhdanteesta emme ole onnistuneet tarjouspyyntökierröksistämme huolimatta saamaan toteuttamiskelpoisia urakkatarjouksia. Rakentamaisen hinta on tällä hetkellä ulottumattomissamme, eikä rakennusprojektia näillä edellytyksillä voida vielä käynnistää.

Hankkeen rahoitus sijoittajiemme ja pankkien kanssa on jo neuvoteltu periaatteellisella tasolla valmiiksi, vaikkakin toteutuskustannusten hyväksyttävissä oleva taso on avoinna. Nyt jatkossa keskitymme taloudellisen pohjan varmistamiseen kilpailuttamalla hankkeen urakoita uudelleen sekä selvittämällä, onko suunnitelmissamme tekijöitä, joita voidaan taloudellisesti vielä kehittää.



Hankkeen käynnistäminen todennäköisesti jo vuoden 2019 alussa voi myös olla liian aikaista suhdannekehityksen kannalta. Johtuen nyt tehdyn aloituspäätöksen siirron vaikutuksesta vuokraukseen, joudumme varautumaan uuteen vuokrausprosessiin ja sen mukanaan tuomaan pidempään projektin keston. Fashion Centerin uusiin tiloihin oli jo tulossa selvästi yli 50 % käyttöaste, mutta valitettavasti jouduimme luopumaan osasta sopimuksia projektin siirtopäätöksen myötä ja nyt yritämme löytää ratkaisuja näille Fashion Centeriin haluaville yrityksille, jotka eivät vielä pääse muuttamaan Vantaalle. Tonttivarauksen jatkaminen mahdollistaa hankkeen eteenpäinviemisen.

Vastaavat muotitukkukaupan keskus Euroopassa ovat rakentuneet usean vuoden aikana; rakennus- ja vuokrausprojektia jatketaan 2-3 vuoden syklein, kun riittävä vuokratilojen tarve ja rakentamisen kustannukset kohtaavat. Tukholmassa projekti on nyt kestänyt 10 vuotta ja jatkuu yhä. Tämä tarkoittaa, että nyt syntynyt 1-2 vuoden viivästys ei pitkässä trendissä ole kuitenkaan merkittävä kokonaisuuden tai konseptin kannalta, ja olisi virhe jättää hankkeen kehittäminen nyt kesken.

Anomme näistä syistä kunnioittavammin tonttivaraukselle ja myyntipäätökselle kahden vuoden jatkoaikaa, jotta voimme varmistaa hankkeen jatkumisen ja samalla mahdollistaa Fashion Centerin kehittymisen Suomen muodin keskuksiksi Vantaalla. Samalla pyydämme, jo vaiheen 2 kohdalla mainituista syistä, että jatkaisitte meille varatun, saman korttelin tontin nro 3 eli hankkeen kolmannen vaiheen tonttivarusta myös vastaavasti kaksi vuotta eteenpäin.”

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 250 €/k-m². 250 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Toisen vaiheen eli korttelin 25098 tontin 1 (n.3998 k-m²) kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien pohjalta 999 500 €. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Korttelin 25098 tontin 1 kiinteistökauppa tulee tehdä 30.6.2020 mennessä. Kolmannen vaiheen osalta varaus on voimassa 28.2.2021 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 20.8.2018 § 14

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 250 €/k-m².



- b) että kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.
- c) todeta, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- d) jatkaa tonttivarauksia Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontille 3 muotitukkuhankkeen vaiheen III suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus on voimassa 28.2.2021 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 / lakimies

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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