



Korttelin 25098 tontin 1 myyntipäätöksen 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 Kiinteistö Oy Härkähaankujalle muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten. Korttelin 25098 tontin 1 (n.3998 k-m²) kauppahinta on alustavien suunnitelmien pohjalta 999 500 euroa.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten (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. Kortteli rajautuu etelässä Härkähaantiehen ja muilta osin sitä kiertää Härkähaankuja.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut 12.2.2018 Kiinteistö Oy Härkähaankujalle tonttivarauksen, jonka mukainen myyntipäätös on rauennut 30.6.2018.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 20.8.2018 päättänyt myydä Kiinteistö Oy Härkähaankujalle toimitilarakennusten korttelin 25098 tontin 1 muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten ja jatkanut tonttivaraukselta korttelin 25098 tontille 3 vaiheen III suunnittelua ja rakentamista varten 28.2.2021 asti, mikäli toinen vaihe toteutuu suunnitelmien mukaisesti. Myyntipäätös raukeaa 30.6.2020.

Kiinteistö Oy Härkähaankuja / yhtiön hallituksen puheenjohtaja on toimittanut 31.3.2020 uuden hakemuksen Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen tulosalueelle. Hakemuksessa todetaan mm. seuraavaa:

"Allekirjoittanut pyytää kunnioittaen, että Vantaan kaupunki jatkaisi meille 30.6.2020 päättyvää tonttivarausaikaa ja tontin myyntipäätöksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella eli 30.6.2021 saakka. Varaus ja myyntipäätös koskee 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 kehittämistä on jatkettu ja tavoitteena oli aloittaa rakentaminen kesällä 2020. Valitettavasti Korona viruksen aiheuttaman globaalin poikkeustilan myötä rakennushanke on jouduttu pysäyttämään nyt maaliskuussa 2020, eikä sitä voida viedä eteenpäin ennen kuin nykyinen kriisitilanne on ohi. Poikkeuksellisten lisääntyneiden taloudellisten riskien myötä rahoitus on käytännössä hävinnyt markkinoilta kokonaan; pankit eivät lainaa rahaa eivätkä sijoittajat uskalla sijoittaa muutoin kuin poikkeuksellisin ehdoin. Kun tähän yhdistää rakennusliikkeiden haasteet työvoiman ja materiaalien saannissa ja vuokralaisten vetäytymisen sopimuksista taloudelliseen epävarmuuteen vedoten – projektin eteenpäin vieminen näissä olosuhteissa on käytännössä lähes mahdotonta.



Hankkeen rakentaminen on taloudellisesti järkevää rakennusteknisistä syistä aloittaa aikaisintaan talven 2021 jälkeen, joten haemme tonttivaraukselle ja myyntipäätökselle jatkoaikaa vuodelle kesään 2021, jolloin tonttikauppa voidaan toteuttaa. Tonttivarauksen jatkaminen mahdollistaa hankkeen eteenpäin viemisen.

Nykyisellään Fashion Centerissä toimii reilut 60 muodin alan koti- ja kansainvälistä yritystä; talossa on edustettuna yli 200 muotikaupan johtavaa brändiä, ja se on runsaalla 20 vuotuisella myyntitapahtumallaan johtava toimija Suomessa. Hankeen jatkovaiheiden on tarkoitus tukea keskuksen toimintaa ja tuoda lisää yrityksiä Vantaalle mm. myös muotikaupan kanssa synergiaa tuovilta tuotealueilta, kodin sisustamisesta ja vapaa-ajan puolelta.

Anomme näistä syistä kunnioittavammin tonttivaraukselle ja myyntipäätökselle yhden vuoden jatkoaikaa, jotta voimme varmistaa hankkeen jatkumisen ja samalla mahdollistaa Fashion Centerin tulevan kehittymisen Vantaalla.

Fashion Center - vaihe 3 - tonttivaraus tontille 25098 T3

Toivomme, että Vantaata pitkällä aikavälillä kiinnostaa Fashion Centerin toimiva kansainvälinen muotitukkeskuskonsepti osana Suomen nopeimmin kasvavaa kaupunkia; keskus tuo mukanaan kymmeniä yrityksiä ja lukuisia työpaikkoja, jotka tuovat mukanaan kysyntää palveluille ja asunnoille lähialueella. Samalla pyydämme, jo vaiheen 2 kohdalla mainituista syistä, että jatkaisitte meille varatun, saman korttelin tontin nro 3 eli hankkeen kolmannen vaiheen tonttivarausta myös vastaavasti yhdellä vuodelle eteenpäin.

Esitämme, että suhtaudutte myönteisesti pyyntöihimme ja päätätte jatkaa korttelin 25098 tontin nro 1 myyntipäätöstä sekä jatkaa korttelin tontin 3 varausta."

Kiinteistöjohtaja esittää myytäväksi Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontin 1 muotitukkeskushankkeen vaiheiden II ja rakentamista varten. II -vaiheen konseptin 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.

Tontin 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. 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 30.6.2021 mennessä. Kolmannen vaiheen osalta varausta ei esitetä jatkettavaksi.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään, että

- a) myydään Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten korttelin 25098 tontti 1 muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten. Tontin 92-25-98-1 rakennusoikeus on noin 3998 k-m² ja kauppahinta on 999 500 €.
- b) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.
- c) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan ja tekemään kauppakirjaan teknisluontoisia tarkennuksia

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta myytävästä tontista 92-25-98-1

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi