



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

VD/10961/10.00.02.03/2015

AK/AVP/ET

Esitetään myytäväksi Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 25098 tontti 1 ja varattavaksi tontti 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 ja rakennukseen on sijoittunut n. 50 eri muotitukkukaupan yritystä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.9.2016 antanut Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettaville yhtiöille tonttivarauksen Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tonteille 1 ja 3 muotitukkukeskushankkeen vaiheiden II ja III suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus oli voimassa 30.8.2017 asti. Lasessor Oy ja Suomen RH-Yhtiö Oy ovat yhdessä perustaneet mm. yhtiön Kiinteistö Oy Härkähaankuja.

Kiinteistö Oy Härkähaankuja / yhtiön hallituksen puheenjohtaja Timy Lassooy on toimittanut 11.8.2017 uuden tonttivarauksihakemuksen Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen tulosalueelle.

Tontinvaraushakemuksessa todetaan mm. seuraavaa:

"Allekirjoittanut pyytää kunnioittaen, että Vantaan kaupunki jatkaisi rakennushankkeemme toiselle vaiheelle myönnettyä tonttivarausaikaa kuusi kuukautta eli 28.02.2018 saakka. Varaus koskee Fashion Center- nimisen, muotitukkukaupan keskuksen toiselle rakennusvaiheelle varattua tonttia Härkähaantie varrella Vehkalan rautatieaseman lähellä. Tontille olemme yhdessä arkkitehtiemme ja kaupungin kanssa suunnitelleet toimitilarakennuksen tukkuliiketoimintaa varten. Tontin numero on K 25098 T 1.

Olemme myös valmiita ostamaan tämän tontin hankettamme varten, joten samalla pyydämme, että kaupunki tekisi päätöksen tontin myymisestä allekirjoittaneelle yhtiölle. Tontin ostamisen ajankohdaksi toivomme hetkeä, jolloin olemme lopullisesti valmiita aloittamaan tontin rakennustyöt eli samaan tapaan kuin toimimme kaupungin kanssa ensimmäisen rakennusvaiheen tonttikaupoissa. Tonttikaupan ehdoiksi olemme valmiita hyväksymään jo neuvottelemamme ehdot sekä muutoin samoin ehdoin ja periaattein kuin toimimme ensimmäisen vaiheen tonttikaupassa. Rakennustöiden suunniteltu aloitusajankohta on n. tammi-helmikuu 2018, mahdollisesti jopa vuoden 2017 puolella.

Toisen vaiheen rakentamissuunnitelmat ovat edenneet rakennuslupavaiheeseen ja olemme jättäneet lupahakemuksen sisään rakennusvalvontavirastoon. Suunnitelma noudattelee ensimmäisen vaiheen periaatteita ja on kooltaan sallitun rakennusoikeuden suuruinen. Toisen vaiheen konseptina on muotitukkukauppa muunnellulla toimialakokoonpanolla. Toisen vaiheen markkinointi yrityksille on käynnissä (tällä hetkellä 10+ tilavarausta) ja markkinoinnin painopiste ajankohta kohdistetaan tulevan syksyn ja talven aikaan. Edelleen haluamme todeta, että hankkeemme rahoitus tapahtuu samoin kuin



ensimmäisessä vaiheessa; pääsijoittajat (Lasessor Oy:n omistajat ja Takoa Invest Oy/Suomen RH-Yhtiö Oy) ovat samat kuin ensimmäisessä vaiheessa. Osittain hanke rahoitetaan myös pankkilainalla.

Tarvitsemme varausajan pidennyksen tonttiin nro 1 seuraavista syistä:

- hankkeen rakennusluvan käsittely tulee viivästymään Vantaan rakennusvalvonnan ruuhkautumisen takia ja meidän on annettu ymmärtää, ettei lupa mahdollisesti tule ennen vuoden vaihdetta; ennen rakennusluvan saantia ei ole mahdollista hankkia tonttia tai aloittaa rakentamista
- alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti tarvitsemme ensimmäisen ja toisen vaiheen väliin aikaporrastuksen työmääräpanostusten johdosta.
- hankkeen rakennustöiden urakkakilpailutus suoritetaan tulevan syksyn ja talven aikana, minkä jälkeen on mahdollista viimeistellä hankkeen kustannusarvio ja saada rahoituksen lopulliset ehdot valmiiksi.
- hankkeen markkinointi hankkeeseen sijoittuville yrityksille tulee tapahtumaan pääpainoisesti tulevan syksyn ja talven aikana

Edelleen haluamme pyytää, että Vantaan kaupunki samalla jatkaisi meille myös korttelin 25098 tontin nro 3 varausaikaa yhdellä vuodella eli 30.8.2018 saakka. Tontin 3 varausaika päättyy samanaikaisesti kuin tontin 1 varausaika eli 30.8.2017. Tontin 3 kehittäminen ja suunnittelu kokonaishankkeemme kolmanneksi vaiheeksi tulee puoleltamme kyseeseen tontin 1 eli toisen vaiheen toteutuksen jälkeen vuoden 2018 aikana ja sen toteutus vuoden 2019 aikana.

Esitämme, että suhtaudutte myönteisesti näihin pyyntöihimme ja päätätte jatkaa tonttivarauksiamme ja teette päätöksen tontin 25098/1 myymisestä allekirjoittaneelle yhtiöllemme.”

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 € ja kolmannen vaiheen eli korttelin 25098 tontin 3 (n.3180k-m²) noin 763 200 €. Kaupunkikirjat laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Korttelin 25098 tontin 1 kiinteistökauppa tulee tehdä 28.2.2018 mennessä. Kolmannen vaiheen osalta varaus on voimassa 30.8.2018 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 4.9.2017 § 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 28.2.2018 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 30.8.2018 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