



Toimitilarakennusten tontin 92–40–506-1 myyminen Ylästö / PW

VD/2518/10.00.02.00/2023

AK/AV-P/JSa/TJ

Esitetään myytäväksi Scania Real Estate Finland Oy:lle Ylästöstä tontti 40506/1, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Tontin rakennusoikeus on 12 950 k-m² ja sen kauppahinta on 3 626 000 euroa.

Taustaa

Scania Real Estate Finland Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennetaan yhtiön toimisto-, tuotanto- ja varastotilat. Yhtiö on valinnut hankkeen toteuttajaksi Jatke Toimitilat Oy:n. Scania Real Estate Finland Oy on omien Suomessa olevien kiinteistöjensä (17 korjaamoa) hallinnointiyhtiö, joka vuokraa toimitilat Scania Suomi Oy:lle.

Scanian kuorma-autojen, linja-autojen ja erillismootoreiden maahantuontia, myyntiä ja huoltoa operatiivisesti hoitaa Scania Suomi Oy. Nykyinen toimipaikka sijaitsee Helsingin Konalassa, mistä toiminnot siirtyvät Vantaalle. Henkilökunta, n. 80 henkeä maahantuonnista ja n. 50 henkeä korjaamosta, siirtyisi uusiin tiloihin. Scania Suomi Oy:llä on toimintaa useilla paikkakunnilla Suomessa. Liikevaihto vuonna 2021 oli lähes 300 miljoonaa euroa ja työntekijöitä 600 henkilöä.

Scania palvelee jo nykyään useita Vantaan toimijoita kuten joukkoliikenteen, jätehuollon, palo- ja pelastustoimen sekä kaupunki-infran toimijoita. Sijoittumalla Vantaalle Scania toisi palvelut lähemmäs yhteistyökumppaneitaan ja vähentäisi raskaan liikenteen läpiajoa Vantaalla. Hankkeen yhteydessä toteutetaan myös raskaan kaluston tarvitsema sähkön pikalatauspiste erillisen sähköautojen akkukorjaamon yhteyteen.

Scanialla on pitkä kokemus yhteistyöstä ammatillisten koulutuslaitosten kanssa. Scania on tarjonnut harjoittelupaikkoja, opetuskursseja, teknistä materiaalia ja vuosittain toistakymmentä työpaikkaa alan opiskelijoille. Tällä hetkellä Scanialla työskentelee kaksi opiskelijaa Helsingissä, mutta jatkossa on mahdollisuus sopia neljästä yhtäaikaaisesta opiskelijapaikasta Vantaalla. Uuden korjaamon yhteyteen tulee opetustilat.

Myytäväksi esitettävä tontti

Vantaan kaupunki omistaa Ylästön kaupunginosassa teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontin nro 1 korttelissa 40506. Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 25 900 m² ja sen rakennusoikeus on 12 950 k-m². Rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten 5 % ja toimistotiloja varten 20 %.

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 280 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella. Myös ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, Selvitys rakennusoikeuksien yksikköhinnoista, 13.10.2021) näkemys tukee edellä mainittua.

Myytävän tontin rakentaminen ja käyttö edellyttää erilaisia järjestelyjä. Kulku tontille tulee tapahtumaan toistaiseksi rakentamattoman Tulkintien kautta poikkeamalla asemakaavan osoittamasta liittymäkiellosta. Sekä tontin että ympäröivän alueen kunnallistekniikan (kadut, vesihuoltoverkosto, muu infra) rakentamisaikana sallitaan myös tarvittaessa kulkeminen tontille kaupungin omistaman pohjoispuolisen tontin 40506/2 kautta.



Scanian tulee hyväksyttää kulkuyhteyksiä koskevat suunnitelmat kaupungilla. Scania rakentaa kulkuyhteydet kustannuksellaan Saalistien liittymästä etelään sekä huolehtii niiden kunnossapidosta. Kaupunki sallii Tulkintien rakentamattoman katualueen käyttämisen tontille kulkemiseen. Lisäksi kaupunki tulee muuttamaan Tulkintien katualueelle sijoittuvaa Gasum Oy:n kanssa solmimaansa kaasutankkausaseman vuokrasopimusta siten, että myytävälle tontille on toteutettavissa tarkoituksenmukainen kulkuyhteys.

Tontille ei ole myöskään vielä saatavilla vesihuoltoa. Kaupunki yhteistyössä HSY:n vesihuollon kanssa pyrkii siihen, että tontti on liitettävissä vesihuoltoverkostoon viimeistään 31.12.2023. Vesijohdon ja jätevesiviemärin liitoskohta on Saalistien liittymässä.

Kaupan pääehdot

Myytävän tontin kaupan pääehdot ovat seuraavat:

- Kauppahinta on 3 626 000 euroa.
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 12 950 k-m² kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 280 €/k-m².
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 1/2 kolmen vuoden sisällä kaupasta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke.

Korttelin 40506 tontin 1 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.12.2023 mennessä.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 32 nojalla kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 21

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki myy Ylästön korttelin 40506 tontin nro 1 Scania Real Estate Finland Oy:lle toimitilojen rakentamista varten liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
- b) tontin kauppahinta on 3 626 000 euroa,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia ja muutoksia, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kauppakirjaluonnos
- Kartta myytävästä tontista 92-40-506-1

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhaku: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419 676,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)