



Korttelin 25098 tontin 5 myynti ja tonttien 4 ja 6 tonttivaraus Vehkalassa / Lasessor Oy ja Kiinteistö Oy Härkähaankuja / AK

VD/7051/10.00.02.00/2023

AK/TH/AVP

Esitetään myytäväksi Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitseva toimitilarakennusten korttelin 25098 tontti 5 ja annettavaksi tonttivaraukset korttelin 25098 tonteille 4 ja 6 Lasessor Oy:lle ja Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Fashion Center – nimisen muotitukkukaupan keskuksen jatkovaiheita varten. Korttelin 25098 n. 1900 m² suuruisen tontin 5 kauppahinta on 275 500 euroa. Korttelin 25098 tontit 4 ja 6 ovat kooltaan 3737 m² ja 2359 m².

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelin 25098 tontin 1, jonka tehokkuusluku on 0,5. Korttelin 25098 tontti 1 jakaantuu edelleen kolmeen tonttijakotonttiin 4 (3737 m², 1869 k-m²), 5 (1900 m², 950 k-m²) ja 6 (2359 m², 1180 k-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 10 606 m²:n suuruisen tontin 25098/2 muotialan tukkukaupan myyntitoimistorakennushankkeen ensimmäistä vaihetta varten. Fashion Centerin ensimmäinen rakennusvaihe on valmistunut kesällä 2017. Fashion Center 1 tarjoaa nykyisellään aktiivisen toimintakeskuksen yli 60 yritykselle ja yli 200 kansainväliselle muotibrändille. Fashion Center on johtava muodin tukkukeskustoimija Suomessa.

Kaupunkitilalautakunta on kokouksessaan 11.5.2022 päättänyt myydä Kiinteistö Oy Härkähaankujalle toimitilarakennusten korttelin 25098 tontin 1 muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten. Myyntipäätös raukesi 30.6.2023. Kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut Kiinteistö Oy Härkähaankujalle ensimmäisen tonttivarauksen em. tontille 12.2.2018.

Kiinteistö Oy Härkähaankuja / Lasessor Oy yhtiön hallituksen puheenjohtaja on toimittanut 16.10.2023 hakemuksen Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle. Lasessor Oy / Kiinteistö Oy Härkähaankuja pyytää, että Vantaan kaupunki tekisi myyntipäätöksen korttelin 25098 tonttijakotontista 5 ja myöntäisi tonttivaraukset korttelin 25098 tonttijakotonteille 4 ja 6 Fashion Center-nimisen muotitukkukaupan keskuksen jatkovaiheita varten. Yhtiön suunnitelmissa on rakentaa kolmen erillisen rakennuksen jatkohanke Fashion Center 2-vaihe. Centerin 2-vaihe laajentaa ja täydentää nykyistä toimintaa tuomalla mukaan muodin lisäksi vapaa-ajan, kodin sisustamisen, työpukeutumisen ja liikelaaja-alan kotimaista ja kansainvälistä tarjontaa.

Yhtiön suunnitelmana on jaksottaa Fashion Centerin jatkorakentaminen kolmelle tontille, rakentaa ne peräkkäisinä vuosina 2024, 2025 ja 2026. Tontin 5 osalta yrityksellä on esisopimukset vuokrauksista viiden kansainvälisen merkittävän toimijan kanssa ja neuvottelut rakennusliikkeiden ja rahoittajien kanssa ovat pitkällä. Tavoitteena on saada rakennuslupahakemus Vantaalle vuoden 2023 aikana sisään ja ostaa tontti keväällä 2024. Toimitilojen tontin 5 osalta on määrä valmistua vuoden 2024 loppuun mennessä.

Kiinteistöjohtaja esittää myytäväksi Lasessor Oy:lle ja Koy Härkähaankujalle tai näiden perustamille erillisille kiinteistöyhtiöille Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tonttijakotontin tontin 5 ja varattavaksi korttelin 25098 tontit 4 ja 6 muotitukkukeskushankkeen jatkovaiheiden 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.

Kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 290 €/k-m². 290 €/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 tonttijakotontin 5 (n. 950 k-m²) kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien pohjalta 275 500 euroa. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Korttelin 25098 tonttijakotontin 5 kiinteistökauppa tulee tehdä 30.6.2024 mennessä. Korttelin 25098 tonttijakotontin 4 (1869 k-m²) tonttivaraus on voimassa 30.4.2025 saakka ja korttelin 25098 tonttijakotontin 6 (1180 k-m²) tonttivaraus on voimassa 30.4.2026 saakka. Mikäli tontin 25098/5 kiinteistökauppaa ei ole tehty 30.6.2024 mennessä, purkaantuvat myös tonttien 25098/4 ja 25098/6 tonttivaraukset.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 23 nojalla kaupunkilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa. Myytävän ja varattavien tonttien yhteishinta on noin 1,16 miljoonaa euroa.

Kaupunkilalautakunta 22.11.2023 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Lasessor Oy:lle ja Kiinteistö Oy Härkähaankujalle tai näiden perustamalle erilliselle kiinteistöyhtiölle Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten korttelin 25098 tontin 5 muotitukkukaupan keskuksen suunnittelua ja rakentamista varten. Tontin 92-25-98-5 rakennusoikeus on noin 950 k-m² ja kauppahinta on 275 500 euroa,
- b) varata Lasessor Oy:lle ja Kiinteistö Oy Härkähaankujalle tai näiden perustamalle erilliselle kiinteistöyhtiölle Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten korttelin 25098 tonttijakotontit 4 ja 6 muotitukkukaupan keskuksen suunnittelua ja rakentamista varten. Korttelin 25098 tontin 4 tonttivaraus on voimassa 30.4.2025 saakka ja tontin tonttivaraus on voimassa 30.4.2026 saakka,
- c) että kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
- d) todeta, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2024 mennessä, raukeaa tämä päätös myös tonttivarauksen osalta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävästä tontista 92-25-98-5
- Kartta varattavista tonteista 92-25-98-4 ja 92-25-98-6

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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