



Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta Myllymäen kaupunginosan teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten tonttiin 92-25-97-4 / ALS Finland Oy ja Noste Kiinteistökehitys Oy / AK

VD/4747/10.00.02.00/2023

AK/TH/AVP/JSa

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Noste Kiinteistökehitys Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Vehkalan työpaikka-alueen teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten TK tontista 92-25-97-4. Tontin rakennusoikeus on 3 000 k-m². Vuokra-aika on 1.5.2024 - 30.4.2044 ja vuosivuokra 39 000 euroa. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 780 000 euron kauppahinnalla 1.5.2024-30.4.2026 välisenä aikana.

Vantaan kaupunki omistaa Myllymäen kaupunginosassa Vehkalan työpaikka-alueella noin 6000 m²:n suuruisen teollisuus-, liike ja toimistorakennusten (TK) tontin 92-25-97-4, jonka asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3000 k-m². Tontti rajoittuu Härkähaankujaan, ja etäisyys Vehkalan asemalle on noin 400 metriä.

Kaupunkitilalautakunta on päättänyt 16.8.2023 antaa tonttivarauksen ALS Finland Oy:lle ja Noste Kiinteistökehitys Oy:lle laboratorio- ja analyysitilojen sekä toimistotilahankkeen jatkosuunnittelun ja tarkempien kustannussuunnitelmien tekemiseksi Myllymäen kaupunginosassa tontille 92-25-97-4.

Noste Kiinteistökehitys Oy on toimittanut kaupungille 6.3.2024 hakemuksen tontin 92-25-97-4 ostamisesta. Tulevaan hankkeeseen on sijoittumassa kaksi yritystä, ALS Finland Oy sekä Revenio Group Oy. Hankkeen rakennustyöt on tarkoitus käynnistyä toukokuussa, ja töiden valmistua helmikuussa 2025. Hankkeesta on vireillä rakennuslupahakemus, jota on käsitelty 5.3.2024 kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostossa.

ALS Finland Oy on osa kansainvälistä ALS-konsernia ja tarjoaa mm. ympäristö-, rakennus- ja kaivossektorille kattavia analyysipalveluja. ALS-konserni on yksi maailman suurimmista palvelulaboratorioyhtiöistä ja sillä on erittäin laaja valikoima erilaisia testaus- ja analyysipalveluja eri alojen asiakkaille. ALS Finland Oy on laajentamassa toimintaansa ja osin korvaamassa nykyistä tuotantokapasiteettiaan rakentamalla uuden laboratorioyksikön, jonka suunniteltu sijainti on Vehkalassa. Suunnittelutyötä on tehty yhdessä Noste Kiinteistökehitys Oy:n kanssa. ALS:n tilatarve on 1122 m² ja tiloissa tulee työskentelemään noin 40 henkilöä.

Revenio Group Oy on suomalainen terveysteknologiakonserni, jonka liiketoiminnan ytimen muodostavat silmänpainemittarit. Revenio vuokraa rakennettavasta kiinteöstä yhteensä noin 1575 m²:n tilat, jotka käsittävät heidän pääkonttorinsa toimistotilat, varastotilat ja tuotekehitystilat. Työntekijöitä Revenion tiloissa tulee olemaan yhteensä noin 80 henkilöä.

Tontit ja maanhankinta on neuvotellut Noste Kiinteistökehitys Oy:n kanssa ratkaisun, jonka mukaan kaupunki vuokraa yhtiölle Myllymäestä korttelin 25097 tontin 4. Samalla sovittiin, että vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 780 000 euron kauppahinnalla 1.5.2024-30.4.2026 välisenä aikana, edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty.

Mikäli hankkeen rakennusluvassa rakennusoikeus nousee yli 3000 k-m²:n, kaupunki perii ylityksestä lisävuokraa ja –kauppahintaa, joka perusteena on rakennusoikeusneliömetrihintaa 260 euroa/k-m².



Hinta vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella. Myöhemmin tehtävän tonttikaupan myyntihinta määräytyy kaupantekohetken yleisen hintatason mukaan.

Ostajan ja kaupungin väliseen kauppakirjaan kirjataan toimintavelvoite, jonka mukaan ALS Finland Oy ja Revenio Group Oy sitoutuvat toimimaan rakennetussa kiinteistössä kolmen vuoden ajan rakennuksen käyttöönotosta.

Vuokrauksen/kiinteistökaupan pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin vuokraus on 1.5.2024-30.4.2044.
- Tontin vuosivuokra on 39 000 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 260 €/k-m²).
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 3000 k-m² kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 260 €/k-m².
- Vastaavasti tontin vuosivuokraa tarkistetaan, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 kahden vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta.
- Vuokralaisella on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen sekä toimintavelvoitteen rikkomisen estämiseksi otetaan maanvuokrasopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sopimussakkolauseke.
- Noste Kiinteistökehitys Oy vastaa maanvuokrasopimuksen ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.
- Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 780 000 euron kauppahinnalla 1.5.2024 -30.4.2026 välisenä aikana, edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty.
- Myöhemmin tehtävän tonttikaupan myyntihinta määräytyy kaupantekohetken yleisen hintatason mukaan.
- Ostajan ja kaupungin väliseen kauppakirjaan kirjataan toimintavelvoite, jonka mukaan ALS Finland Oy ja Revenio Group Oy sitoutuvat toimimaan rakennetussa kiinteistössä kolmen (3) vuoden ajan rakennuksen käyttöönotosta.

Korttelin 25097 tontin 4 maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tulee tehdä 31.7.2024 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 23 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta 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.

Kaupunkitilalautakunta 20.3.2024 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- Vantaan kaupunki tekee maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen Myllymäen kaupunginosan tontista 92–25–97–4 Noste Kiinteistökehitys Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimitilarakennuksen rakentamista varten,
- että tontin vuokraus on 1.5.2024-30.4.2044 ja vuosivuokra 39 000 euroa,
- että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin,
- että vuokralaisella on oikeus ostaa korttelin 25097 tontti nro 4, 780 000 euron kauppahinnalla 1.5.2024 -30.4.2026 välisenä aikana, edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty,
- mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.7.2024 mennessä, raukeaa tämä päätös, ja
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä esisopimuksen nojalla tehtävän lopullisen kauppakirjan ja tekemään niihin teknisluonteisia muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta luovutettavasta tontista 92-25-97-4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 040 041 9676,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)