



Tonttivaraus Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan korttelin 25098 tontteihin 1 ja 3 / Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettavat yhtiöt / LM-H

VD/10961/10.00.02.03/2015
HP/LM-H/AVP

Esitetään varattavaksi Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 25098 tontit 1 ja 3 Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettaville yhtiöille muotitukkukeskushankkeen vaiheiden II ja III suunnittelua ja rakentamista varten. Tonttivaraus on voimassa 30.8.2017 saakka.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontit 1 ja 3. Kortteli on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 250900 mukaisesti toimitilarakennusten korttelialuetta (asemakaavamerkintä KTY). Korttelin 25098 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5, ja korttelissa on tonttijako. 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. Hankkeen rakennustyöt ovat käynnissä.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön apulaiskaupunginjohtaja on antanut Kiinteistö Oy Härkähaantielle 22.12.2015 toisen vaiheen suunnitteluvarauksen korttelin 25098 tontille 3. Hankkeen varaus oli voimassa 31.12.2016 asti.

Lasessor Oy ja Suomen RH-Yhtiö Oy perustettavien yhtiöiden lukuun Timy Lassooy on toimittanut 17.6.2016 uuden tonttivarauhakemuksen Vantaan kaupungin yrityspalveluihin. Hakemuksen perusteella maankäytön, rakentamisen ja ympäristön apulaiskaupunginjohtaja on antanut 4.7.2016 suunnitteluvarauksen Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettaville yhtiöille Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontit 1 ja 3 muotitukkukeskushankkeen vaiheiden II ja III suunnittelua ja rakentamista varten. Em. varaus on voimassa 1.10.2016 asti, jota ennen varausasia on sovittu esitettävän kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväksi.

Timy Lassooy:n 17.6.2016 toimittamassa tontinvarauhakemuksessa todetaan mm. seuraavaa: *"Allekirjoittanut pyytää perustettavien yhtiöiden puolesta kunnioittavasti Vantaan kaupungilta, että se toisaalta jatkaisi Lasessor Oy:lle varatun muotitukkukeskuksen II-vaihetta varten varatun tontin (K 25098 T 3 pinta-alaltaan 6360 m²) varausaikaa ja uudistaisi varauksen siten, että sen tontin varaajaksi muutetaan Kiinteistö Oy Härkähaantien nykyisten omistajien Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettava yhtiö ja toisaalta että Vantaan kaupunki lisäksi varaisi muotitukkukeskuksen III-vaihetta varten uuden tontin I- ja II- vaiheen naapurista (K 25098 T 1 pinta-alaltaan 7996 m²) niin ikään edellä mainituille samoille toimijoille toisen perustettavan yhtiön lukuun.*

Olemme suunnitelleet, että molempien uusien kohteiden rakennustyöt voisivat alkaa elosyyskuussa 2017 ja siksi pyydämme, että tonteilla olisi riittävästi varausaikaa eli 30.8.2017 saakka, mikä mielestämme takaisi varmuudella riittävän suunnitteluajan. Hankkeiden edettyä riittävän pitkälle olemme valmiita myös ostamaan kyseiset tontit.

Tässä yhteydessä haluamme todeta, että muotitukkukeskuksen I-hankevaiheen Kiinteistö Oy Härkähaantie (K 25098 T2) suunnittelu on onnistunut erinomaisen hyvin ja työt ovat tontilla käynnistyneet nyt kesäkuussa ja hanke on saavuttanut sinne sijoittumaan tulevien toimijoiden (44 kpl muodin tukkukaupan toimijaa) varauksettoman tunnustuksen. Vantaan kaupungin kanssa yhdessä olemme tässä hankekokonaisuuden I-vaiheessa onnistuneet mielestämme hyvin ja saavuttaneet sen, mihin olemme yhdessä tähänneet.

Edellä mainitun I-hankevaiheen saavuttama suosio ei toisaalta ole meitä yllättänyt ja lisätilojen voimakkaan tarpeen johdosta olemme valmiit laajentamaan välittömästi vaiheeseen II ja vaiheeseen III ja aloittamaan näiden hankkeiden suunnittelun. Kokonaisuuden kannalta pidämme tärkeänä, että kaikki kolme keskuksen hanketta muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen fyysisen keskuksen ja tunnetun toimintaympäristön, yhteiset piha-alueetoinnot, yhteiset messutoiminnot, hallitun konseptikokonaisuuden sekä mahdollisesti sen, että asiakkaiden siirtymiset hankkeesta toiseen voisivat tapahtua sisätilakäytävien välityksellä. Todettakoon vielä, että keskuksen asiakkaita ovat



vähittäiskaupat, ketjut, tavaratalot ja marketit eivätkä ns. tavalliset kuluttajat muutoin kuin pienemmässä roolissa olevassa outlet- myymälässä.

Muotitukkukeskuksen I-vaiheen yrityskonsepti muodostuu kenkä- ja jalkine-toimijoista sekä vaatetuksen ja muodin toimijoista. II-hankevaiheen ja III-vaiheen konseptit tulevat luonnollisesti täydentämään I-vaihetta ja samalla tuomaan sinne uusia toimijoita. Konseptit tulevat muodostumaan seuraavilta toimialoilta; naisten, miesten ja lasten vaatetus ja muoti, korut ja asusteet, alusasut, urheilu ja urheiluasusteet. Haluamme tässä vaiheessa kuitenkin korostaa ja ilmoittaa nämä konseptit alustavina. Konseptit tulevat tarkentumaan ja varmistumaan suunnitelmiamme edetessä riittävän pitkälle.

Hakemuksen allekirjoittajina toimivat Lasessor Oy ja Suomen RH-Yhtiö Oy perustettavien yhtiöiden lukuun. Lasessor Oy on perustettu v. 1992 ja toimii nykyisin Helsingin Oulunkylässä ja tulee siirtämään toimintansa kokonaisuudessaan K Oy Härkähaantien toimitiloihin ja tulee olemaan sen hankkeen suurin ns. ankkuriyritys. Lasessor Oy on suomalainen asustemerkki, muodin tukkukauppa joka tarjoaa asusteita ja huiveja kansainvälisillä johtavilla merkeillä. Lisätietoja osoitteesta www.lasessor.fi.

Suomen RH-Yhtiö Oy on perustettu v. 1987. Se on lisäalasta kotoisin oleva Seppo Saastamoisen perheen sijoitusyhtiö, joka omistaa ja kehittää yrityksiä ja kiinteistöjä Suomessa ja ulkomailla ja sen yhtenä toiminta-ajatuksena on auttaa kasvuyrityksiä edelleen kehittymään ja kasvamaan. Lisätietoja osoitteesta www.takoa.fi.

Koko hankekeskukseen - sen kolmeen osaan - tulee sijoittumaan suunnitelmiamme mukaan 100 - 120 alan yritystä ja keskus tulee tarjoamaan täyteen laajuuteen valmistuttuaan 200-250 työpaikkaa pukeutumis- ja muotialan tukkukaupan ammattilaisille.

Rakennusten kooksi olemme suunnitelleet voimassa olevan asemakaavan sallimat rakennusoikeudet ja suunnittelussa tulemme noudattamaan kaupungin asettamia ehtoja, asemakaavan ja ympäristön asettamia vaatimuksia ja varmistamaan saman korkeatasoisen tyylin kuin mitä hankekokonaisuuden I-vaiheessa on noudatettu ja saavuttamaan siten toimien hankekonseptin edellyttämät laatuvaatimukset.”

Muotitukkukeskushankkeen toinen vaihe on suunniteltu toteutettavan 6360 m² suuruiselle korttelin 25098 tontille 3, jonka rakennusoikeus on 3180 k-m². Kolmas vaihe on suunniteltu toteutettavan 7996 m² suuruiselle korttelin 25098 tontille 1, jonka rakennusoikeus on 3998 k-m². Lasessor Oy:ltä saatujen tietojen mukaan koko hankekokonaisuuteen tulee sijoittumaan yhteensä n. 100-120 yritystä, joihin tulee n. 250 työpaikkaa ja eri tuotemerkkiedustuksia n. 200. Hankekokonaisuuden investoinnin arvo tulee valmistuttuaan olemaan n. 30 M€. Hankkeen työllistämisaikutukset rakennusaikana rakenteilla olevassa I. vaiheessa on 185 miestyövuotta ja suunnittelussa olevissa vaiheissa II ja III n. 140 miestyövuotta eli yhteensä n. 225 miestyövuotta.

Yrityspalvelujohtaja esittää varattavaksi Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettaville yhtiöille Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontit 1 ja 3 muotitukkukeskushankkeen vaiheiden II ja III suunnittelua ja rakentamista varten. II- ja III-vaiheiden konseptien tulee kiinteästi liittyä toiminnaltaan nyt rakenteilla olevaan I-vaiheeseen. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä.

Toisen ja kolmannen vaiheen osalta varaus on voimassa 30.8.2017 asti, mikäli ensimmäinen vaihe toteutuu suunnitelmien mukaisesti, sekä toisen ja kolmannen vaiheen valmistelut ja suunnitelmat ovat edenneet 31.1.2017 mennessä niin, että hankkeen rakentuminen voi alkaa 30.8.2017 mennessä. Lasessor Oy:n ja Suomen RH-Yhtiö Oy:n toimesta yhdessä perustettavien yhtiöiden tulee toimittaa Vantaan Yrityspalveluihin selvitys hankkeen toisen ja kolmannen vaiheen etenemisestä 31.1.2017 mennessä.

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 yksikköhinnoina. Toisen ja kolmannen vaiheen (yhteensä n. 7178 k-m²) kokonaishinta on näin ollen alustavien suunnitelmien pohjalta noin 1,72 M€. Kaupakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Lopullisen päätöksen myynnistä tekee kaupunginhallitus.



Kauppahinnan ylittäessä miljoona euroa myynnistä päättää kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 32. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki ei kilpailuta eikä laita julkiseen hakuun Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan toimitilarakennustenkorttelin 25098 tontteja 1 ja 3
- b) kaupunki antaa 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.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta varausalueesta
-

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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