



Liike- ja toimistotontin 92-52-108-4 myynti Veromies / AK

VD/4832/10.00.02.00/2021

AK/AVP/JSa

Esitetään myytäväksi Senoco Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun liike- ja toimistotontti Veromiehestä 52108/4, joka on asemakaavassa osoitettu liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi KTY-1. Tontin rakennusoikeus on 7 617 k-m2, ja sen myyntihinta on 1 904 250 euroa.

Senoco Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennetaan yrityksen toimisto-, tuotanto- ja varastotilat. Kiinteistö myydään perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun.

Senoco Oy on vuonna 1994 perustettu yritys, jonka toimiala on yleistukkukauppa, maahantuonti sekä logistiikkatoiminta. Senoco Oy on hakenut vuodesta 2019 alkaen Vantaalta toimitilatonttia, jolle rakennetaan yrityksen toimisto-, tuotanto- ja varastotilat. Toimitaloon sijoittuu kansainvälisten yhteistyökumppaneiden toimitiloja. Yritys työllistää suoraan tai välillisesti 40 työntekijää.

Vantaan kaupunki omistaa Veromiehen kaupunginosassa Liike- ja toimistorakennusten (KTY-1) korttelissa 52108 tontin nro 4. Korttelin 52108 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,8. Veromiehen alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue on neuvotellut Senoco Oy:n kanssa toimitilatontin myymisestä perustettavan kiinteistösakeyhtiön lukuun kohteessa Veromies, kortteli 52108, tontin nro 4.

Myytäväksi esitettävä tontti 21128/8 on asemakaavassa osoitettu liike- ja teollisuusrakennusten ja / tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY-1. Tontin pinta-ala on 9521 m2, ja sen rakennusoikeus on 7617 k-m2.

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 250 €/k-m2, mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppajen perusteella. Myös ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, Selvitys rakennusoikeuksien yksikköhinnoista 13.10.2021) näkemys tukee edellä mainittua.

Myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisä kauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisä kauppahinnan määrä on 7617 k-m2 kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 250 €/k-m2.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 osa 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.
- Senoco Oy vastaa kauppakirjan ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Korttelin 52108 tontin 4 kiinteistökauppa tulee tehdä 15.12.2022 mennessä.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 10 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 8.6.2022 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki myy Veromies korttelin 52108 tontin nro 4 Seneco Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimitilojen rakentamista varten,
- b) tontin myyntihinta on 1 904 250 euroa,
- c) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 15.12.2022 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kevään 2022 globaalien tapahtumien aiheuttaman yleisen taloustilanteen heikentymisen takia toimitilahankkeen investoinnin rahoituspäätöksen saaminen on viivästynyt. Tämän vuoksi Seneco Oy on toivonut kiinteistökaupan tekemiselle jatkoaikaa 31.5.2023 asti. Kaupunkitilalautakunnan 8.6.2022 § 17 tekemän päätöksen mukaan kiinteistökauppa tulisi tehdä viimeistään 15.12.2022 mennessä.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut Seneco Oy:n kanssa kaupanteon lykkäämistä 31.5.2023 saakka. Päätös koskee Liike- ja toimistotontin 92-52-108-4 Veromies myymistä Seneco Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun.

Myytäväksi esitettävä tontti 21128/8 on asemakaavassa osoitettu liike- ja teollisuusrakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY-1. Tontin pinta-ala on 9521 m², ja sen rakennusoikeus on 7617 k-m². Tontin myyntihinta on 1 904 250 euroa. Kaupan muut ehdot pysyvät ennallaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10 luvun 4 §:n 23 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa liike- ja toimistotontin 92-52-108-4 Veromies kiinteistökaupan määräaikaa 31.5.2023 saakka,
- b) että kaupunkitilalautakunnan 8.6.2022 § 17 hyväksymät muut kaupan ehdot pysyvät ennallaan, ja
- c) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2023



mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Toimitilahankkeen suunnittelu- ja rakennuslupaprosessi on viivästynyt suunnitellusta aikataulusta kevään 2023 osalta. Rakennuslupaprosessin vallitsevan poikkeustilanteen takia Senoco Oy on toivonut tonttikaupan tekemiselle jatkoaikaa 31.12.2023 asti. Kaupunkitilalautakunnan 26.10.2022 §22 tekemän päätöksen mukaan kiinteistökauppa tulisi tehdä viimeistään 31.5.2023.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue on neuvotellut Senoco Oy:n kanssa kaupanteon lykkäämistä 31.12.2023 saakka. Päätös koskee liike- ja toimistotontin 92-52-108-4 Veromies myymistä Senoco Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun.

Myytäväksi esitettävä tontti 21128/8 on asemakaavassa osoitettu liike- ja teollisuusrakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY-1. Tontin pinta-ala on 9521 m², ja sen rakennusoikeus on 7617 k-m². Tontin myyntihinta on 1 904 250 euroa. Kaupan muut ehdot pysyvät ennallaan.

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 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 19.4.2023 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa liike- ja toimistotontin 92-52-108-4 Veromies kiinteistökaupan määräaikaa 31.12.2023 saakka,
- b) että kaupunkitilalautakunnan 8.6.2022 § 17 hyväksymät muut kaupan ehdot pysyvät ennallaan, ja
- c) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunnan tekemän päätöksen mukaista kiinteistökauppaa ei allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä yhtiön rahoitusneuvotteluiden viivästymisen takia.

Senoco Oy:n edustajat ilmoittivat 17.2.2025, että edellytykset kaupan teolle on nyt olemassa ja toivoivat asian käsittelyä uudelleen.

Neuvotteluissa todettiin, että kauppahinta ja myytävän tontin kaupan pääehdot pysyvät ennallaan, kuten aiemmin oli sovittu. Samalla todettiin, että kiinteistökauppa tulee tehdä 31.12.2025 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 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 9.4.2025 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki myy Veromies korttelin 52108 tontin nro 4 Senoco Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimitilojen rakentamista varten,
- b) tontin myyntihinta on 1 904 250 euroa,
- c) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2025 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta myytävästä tontista 92–52–108–4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)