



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

VD/4832/10.00.02.00/2021

AK/AVP/JSa

Esitetään Veromiehestä liike- ja toimistotontin 92-52-108-4 myyntipäätöksen jatkamista 31.5.2023 saakka. Kaupunkitilalautakunta on 8.6.2022 § 17 päättänyt, että Vantaan kaupunki myy Senoco Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Veromiehestä liike- ja toimistorakennusten tontin 52108/4, joka on asemakaavassa osoitettu liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi KTY-1. Kaupunkitilalautakunnan 8.6.2022 § 17 päätöksen mukaan kiinteistökauppa tulisi tehdä 15.12.2022 mennessä. 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, joka toimiala on yleistukkukauppa, maahantuonti sekä logistiikkatoiminta. Senoco Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia vuodesta 2019 alkaen, johon 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 on neuvotellut Senoco Oy:n kanssa toimitilatontin myymisestä perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun Veromies, korttelista 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 kauppojen 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 luvun 10 § 4 kohdan 24 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 Senoco Oy:n kanssa kaupanteon lykkäämistä 31.5.2023 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 luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan 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 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.

Liitteet:

- 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)