



ET-tontin 92-92-203-1 vuokraaminen linja-autovarikkoja varten Ojangossa / Kiinteistö Oy Kehäsuora / AK

VD/7646/10.00.02.02/2020
AK/AVP/TJ

Esitetään vuokrattavaksi Kiinteistö Oy Kehäsuoralle ET-tontti 92-92-203-1 Ojangosta linja-autovarikon toteuttamiseksi. Vuokrattavan tontin pinta-ala on 43 613m² ja rakennusoikeus 5 000 k-m². Vuokra-aika olisi 1.10.2020-30.9.2060 ja vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa 95 392 euroa.

Taustaa

Kiinteistö Oy Kehäsuora on Vantaan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka omistaa linja-autovarikot Tuupakassa ja Hakunilassa sekä Tuupakan varikon maa-alueen. Vantaan kaupunginhallituksen ilta-koulu linjasi 8.2.2016, että Hakunilan varikon toiminta päättyy ja suunnitelmien mukaan purettavan Hakunilan varikon toimintoja varten rakennutetaan korvaava varikko Ojangon kaupunginosan (92) kortteliin 92203. Tontin omistaa kaupunki. Linja-autovarikon mahdollistava kaava (asemakaava ja asemakaavamuutos 920300 sekä tonttijako 92 Ojanko/Ojangon erityisalueet) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.11.2017 (§ 13) ja se on lainvoimainen. Asemakaavassa osa Ojangon lähivirkistysalueesta on muutettu noin 200 linja-autolle mitoitetuksi Itä-Vantaan linja-autovarikoksi. Alueen asemakaavamääräys on ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa linja-autovarikon ja siihen liittyvät polttoaineiden jakelutoiminnot ja korjaamo- sekä huoltotilat.

Vantaan kaupungin toimialojen ja Kiinteistö Oy Kehäsuoran välillä on neuvoteltu varikon rakennuttamisesta yhtiön taseeseen siten, että yhtiö vuokraa tontin kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ja rakennusten sekä rakenteiden omistajana vuokraisi varikkotilat Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) osoittamien kilpailutusten perusteella valittujen liikenteenharjoittajien käyttöön.

Varikkotilat ovat rakenteilla 26.3.2020 annetun rakennusluvan (lupatunnus LP-092-2017-07604) mukaisesti. Rakennuslupa on lainvoimainen.

Neuvotellun vuokrasopimuksen pääehdot

Vuokrasopimuksen pääehdot ovat:

- Vuokra-aika on 1.10.2020-30.9.2060.
- Vuokra-alue on 43 613 m²:n suuruinen ET-tontti 92-92-203-1. Tontti on osoitettu karttaliitteessä.
- Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 95 392 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin. Lisäksi vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolella välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Tämä ehto johtuu poikkeuksellisen pitkästä (40 v.) vuokra-ajasta muulle kuin asuntotontille. Vuokran määrä perustuu tontit ja maanhankinta-palveluyksikön arvioon tontin käyvästä arvosta (1 907 840 euroa) ja siitä johdettuun 5 %:n vuotuisen tuottovaatimukseen maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti (KV 18.6.2018, § 9). Ulkopuolisten arvioitsijoiden (Newsec Valuation Oy: Pääkaupunkiseudun yritystontit, Selvitys rakennusoikeuksien yksikköhinnoista 28.9.2018 sekä Newsec Valuation Oy: ET-tonttien hinnoitteluraportti 1.8.2013) näkemykset tukevat arviota.
- Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen ehdoin. Luonnos on laadittu noudattaen soveltuvin osin kaupungilla yleisesti käytettyä sopimusmallia, huomioiden kuitenkin vuokrakohteen erityispiirteet muun muassa edelleen käytettäväksi luovutettavuuden osalta.



Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 7 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen vuokralle antamisesta silloin, kun tontin käypä markkina-arvo on yli 300 000 ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki tekee Kiinteistö Oy Kehäsuoran kanssa maanvuokrasopimuksen tontista 92-92-203-1 vuokrasuhteen alkaessa 95 392 euron vuosivuokralla yllä esitetyin ja liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin,
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.1.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- vuokrasopimusluonnos
- kartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 0407055145
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi