



Tontin 92-25-104-1 vuokraaminen VTK Kiinteistöt Oy:lle Vantaan ammattiopisto Varia Vehkalan toimipistettä varten / AK

VD/8164/10.00.02.02/2022

AK/TH/AV-P/TMA

Esitetään vuokrattavaksi VTK Kiinteistöt Oy:lle 1.2.2023 alkaen 31.8.2055 asti Vehkalasta Myllymäen (25.) kaupunginosasta 5,5993 ha:n suuruinen tontti 92-25-104-1 Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipistettä varten elinkustannusindeksiin sidotulla 700 000 euron vuosivuokralla.

Taustaa ja tarkoitus:

Kaupunginhallitus hyväksyi 6.9.2021 (§ 23) Varia Vehkalan toimipisteen 11.8.2021 päivätyn yhdistetyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman.

Varia Vehkalan toimipisteen uudisrakennuksen tarveselvityksen päivitys ja hankesuunnitelma on laadittu Vantaan kaupungin Toimitilajohtamisen, Kasvatuksen ja oppimisen toimialan, Varian ammattiopiston sekä konsulttitoimistojen Boost Brothers Oy:n, Avario Oy:n, Design Lime Oy:n, Paloässä Oy:n ja Ramboll Finland Oy:n yhteistyönä.

Varia Vehkalan toimipiste on osa laajempaa ammattiopisto Varian toimitilaverkon kehitystä, jossa opetustoimintoja on suunniteltu keskitettävään nykyisen neljän toimipisteen (Hiekkaharju, Koivukylä, Myyrmäki ja Aviapolis) sijaan kolmeen, tiloiltaan nykyaikaisiin ja terveellisiin, toimipisteeseen: Vehkalaan, Hiekkaharjuun ja Tikkurilan Oppimiskampukseen. Vehkalan toimipisteeseen tulee sijoittumaan tilapaikat yhteensä 2130 opiskelijalle seuraaville aloille: sosiaali- ja terveysala, sähkö- ja automaatioala, tieto- ja tietoliikennetekniikka, autoala, lentokoneala ja logistiikka-ala.

Varian tavoitteena on siirtyä vuoteen 2026 ulottuvan ajanjakson aikana kolmen toimipisteen malliin. Keskittämisen tavoitteita ovat vanhan Itä-Vantaa – Länsi-Vantaa -jaon aiheuttamien päällekkäisyyksien poistaminen opintotarjonnasta, toimintojen keskittäminen ja tehostaminen, riittävien ja laadukkaiden opetustilojen tarjoaminen kasvavalle opiskelijamäärälle sekä tilatehokkuuden parantaminen.

Alueen asemakaava Vehkalan länsipuoli 1 (nro 251200) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.6.2019. Tontin kaavamerkintä on KY Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue. Tontti 92-25-104-1 on rekisteröity 20.12.2019 ja tontin esirakentaminen on tehty vuoden 2019 aikana.

Kohde sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella Kehä III:n ja Kehäradan risteysalueen välittömässä läheisyydessä Vehkalan aseman länsipuolella, se on siis helposti saavutettavissa junalla Kehärataa pitkin.

Varian ammattiopiston Vehkalan toimipisteen pysäköintiin liittyvistä asemakaavassa määritellyistä ja hankkeen tarvitsemista pysäköintipaikka-asioista on neuvoteltu hankkeen tilaajan, käyttäjän, suunnittelijoiden, Vantaan Tilakeskuksen, kaavoittajan ja tonttipuolen edustajien kanssa elokuussa 2022. Neuvotteluissa päädyttiin, että erillisen tilapäisen pysäköintialueen vuokrauksesta tehdään erillinen päätös ja maanvuokrasopimus.

Tontin 92-25-104-1 vuokraaminen VTK Kiinteistöt Oy:lle:

Hankkeen toteuttaa VTK Kiinteistöt Oy. Kohteen suunniteltu käyttöönotto kalustettuna ajoittuu elokuulle 2025, Varian syyslukukauden alkuun.



Hankkeen toteutusmuoto on valittu siten, että Varian Vehkalaan liittyvä toimitilatarpeiden muutos olisi aikataulullisesti vietävissä läpi mahdollisimman vähäisillä muuttotoimilla ja ilman väistötalitarpeita tai väliaikaisia tilamuutostoimia muissa kohteissa. Vehkalan kohde on tästä syystä suunniteltu rakennettavaksi yhdessä vaiheessa siten, että kaikki tilat valmistuvat samanaikaisesti. Aikataulutavoite on tiukka, eikä aikataulussa ole riskivaroja myöhästymiselle 1 – 2 kuukautta enempää.

Edellä mainittu huomioon ottaen on tarkoituksenmukaista vuokrata tontti VTK-kiinteistöt Oy:lle Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipistettä varten.

Vantaan kaupungin toimialojen ja VTK Kiinteistöt Oy:n välillä on neuvoteltu ammattiopiston toimipisteen rakennuttamisesta yhtiön taseeseen siten, että yhtiö vuokraa tontin kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ja rakennusten sekä rakenteiden omistajana vuokraa ammattiopintotilat edelleen Varialle.

Vuokrasopimuksen pääehdot ovat:

- Vuokra-aika on 1.2.2023-31.8.2055.
- Vuokra-alue on 5,5994 ha:n suuruinen liike-, toimisto- ja yleistenrakennusten korttelialueeksi (KY) osoitettu tontti 92-25-104-1.
- Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 700 000 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden (2/2023) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan 1.8.2025 lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta. Lisäksi vuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolella välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Vuokran määrä perustuu tontit ja maanhankinta palveluyksikön arvioon tontin käyvästä hinnasta (13 998 500 €) ja siitä johdettuun 5 %:n vuotuisen tuottovaatimukseen maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti (KV 18.6.2018, § 9). Ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy) näkemys tukee arviota.
- Kahden ja puolen (2½) vuoden ajalta (1.2.2023-31.7.2025) vuokrasuhteen alkamisesta vuokraa peritään 50 %, eli 350 000 €/vuosi. Täyttä elinkustannusindeksillä tarkistettua vuokraa peritään 1.8.2025 alkaen.
- Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen ehdoin. Luonnos on laadittu noudattaen soveltuvien osin kaupungilla yleisesti käytettyä sopimusmallia, huomioiden kuitenkin vuokrakohteen erityispiirteet muun muassa edelleen käytettäväksi luovutettavuuden osalta.

Toimivalta:

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 32 mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 21.9.2022 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaa kaupunki vuokraa VTK Kiinteistöt Oy:lle Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipistettä varten maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti



Vehkalasta Myllymäen (25.) kaupunginosasta 5,5992 ha:n suuruisen tontin 92-25-104-1. Tontin vuosivuokra on 700 000 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin esittelyosassa esitetysti. Tontti vuokrataan 1.2.2023 alkaen 31.8.2055 asti,

- b) kahden ja puolen (2½) vuoden ajalta (1.2.2023-31.7.2025) vuokrasuhteen alkamisesta vuokraa peritään 50 %, eli 350 000 €/vuosi,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia, ja
- d) mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.1.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta kohteesta
- Maanvuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)