



Tikkurilan uusi toimitilahanke / TeA

VD/4705/10.03.02.06/2024

TeA/TL/SL/JJ/RK-K

Esitetään toimitilojen vuokraamista Vantaan kaupungin henkilöstön käyttöön Dixin toimitot Ky:n omistamasta Dixi 2:sta ja YIT Business Premises Oy:n uudisrakennushanke Dixi 3:sta. Vuokrasopimus on kestoaltaan 15 vuoden määraaikainen, vuokra-aikaa on mahdollista jatkaa viiden vuoden optiolla. Vuokrattavan tilan määraa on mahdollisuus vähentää vuokrakauden puolivälissä. Lisäksi kaupungilla on ensisijainen oikeus vuokrata kohteesta vapautuvaa tilaa, jos tilatarpeet kasvavat vuokrakauden aikana.

Taustaa toimitilahankkeelle:

Tikkurilan toimitilahankkeen ensimmäinen tarveselvitys-hankesuunnitelma hyväksyttiin vuonna 2017. Toimitilan paikaksi oli valikoitunut tontti osoitteessa Kielotie 13, ja hanketta kutsuttiin K-13 hankkeeksi. Tämä hanke kuitenkin kariutui. Kaupunginhallituksessa 8.4.2024 § 10 hyväksyttiin uusi Tikkurilan toimitilahankkeen tarveselvitys. Taloussuunnitelmassa 2024–2033 Tikkurilan toimitilahanke on esitetty toteutettavaksi vuokrahankkeena.

Melkein kaksi vuotta kestänyt korona-aika toi suuria muutoksia työnteon tapoihin. Korona-ajan jälkeen läsnä- ja etätöytä yhdistävän hybridityön tekemisestä on tullut asiantuntija- ja toimitotyössä uusi normaali. Digitaalisten työtapojen lisääntyminen ja sähköisten toimintatapojen käyttöönnotto ovat osaltaan vähentäneet merkittävästi paperisen materiaalin säilytystarpeita.

Tikkurilan toimitilahankkeessa on tavoitteena toteuttaa kaupungille nykyisen asiantuntijatyön vaatimuksia parhaalla mahdollisella tavalla tukevat toimitilat. Lisäksi tavoitteena on tukea Vantaan kaupungin strategisia tavoitteita ja ydintoimintaa kehittämällä työympäristön kaikkia ulottuvuuksia (fyysinen – digitaalinen – sosiaalinen) kokonaisvaltaisesti. Tavoitteena on edistää kohtaamisia ja yksiköiden välistä yhteistyötä, tuottavaa työntekeä ja organisaation suorituskykyä. Uusi toimitila tukee erilaisia työnteon tapoja sekä näin myös henkilöstön hyvinvointia. Myös työnantajamielikuvan parantaminen on keskeinen tavoite toimitilahankkeessa.

Toimitilahankkeessa on lisäksi tavoitteena parantaa tilatehokkuutta sekä varmistaa kestävyysnäkökulmien huomioiminen uuden toimitilan toteutuksen ja käytön aikana. Vantaa on asettanut tavoitteekseen olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tahtotila sitoutua kestäväen kehityksen tavoitteisiin ja kiertotalouden edistämiseen kaupungin hankkeissa on suuri. Huolellisesti suunnitellut työympäristöt ovat tilankäytöltään tehokkaita ja tuovat näin ollen säästöjä toimitilakustannuksiin sekä vähentävät ilmastokuormitusta.

Etänä pidettävät kokoukset ovat vähentäneet tarvetta suuriin läsnä tapahtumiin. Ennen koronapandemiaa järjestettiin enemmän suuria tapahtumia, joihin tarvittiin isoa kokoontumistilaa. Tällaiset tapahtumat ovat valtaosin siirtyneet verkkoon, jolloin tarve suurelle 200 henkilön monitilalle on poistunut aiempaan Kielotie 13 hankkeeseen verrattuna. Suuria tapahtumia varten voidaan käyttää Vantaan kaupungin muita tiloja kaupungintalolta ja esim. tulevalta Tikkurilan Osaamiskampukselta.



Uusi toimitilakokonaisuus:

Uuteen toimitaloon muuttaviksi linjatut toiminnot sijaitsevat tällä hetkellä useissa eri osoitteissa: Silkkitehtaantie 5, Kielotie 12–14, Kielotie 20, Kielotie 28, Peltolantie 2 ja Asematie 6–10 sekä kaupungintalo. Muuttavaa henkilökuntaa on yhteensä noin 1 020 henkilöä. Uusi toimitalo mahdollistaa yhteistyön edistämisen kaupungin eri hallinnonalojen välillä, kun kaikki toimialat toimivat jatkossa yhteisissä tiloissa.

Kaupunkiympäristön toimialan henkilöstö, joiden toimitilat sijaitsevat tällä hetkellä osoitteissa Kielotie 20, Kielotie 28, Peltolantie 2 ja Asematie 6–10, muuttaa jo vuoden 2025 alussa vuokralle väistötiloihin osoitteeseen Lauri Korpisen katu 9. Käytössä olevien toimitilojen kunto ja vuokrasopimustilanne sekä toimialan toimintojen asianmukainen järjestäminen ovat taustalla yhteisten väistötilojen vuokraamiseen uuden toimitilahankkeen valmistumiseen saakka.

Vantaan kaupungin henkilöstö- ja konsernipalvelut sekä kiinteistöt ja tilat -palvelualue ovat neuvotelleet uuden toimitilan toteuttamisesta Tikkurilan juna-aseman yhteydessä olevaan Dixin kauppakeskuksen toimistokokonaisuuteen. Osa uusista toimitiloista tulisi jo olemassa oleviin Dixi 2:n tiloihin ja osa uuteen rakennettavaan Dixi 3:een, joka tullaan toteuttamaan ympäristöystävällisesti, elinkaarikustannuksiltaan energiatehokkaaksi ja muuntojoustavaksi. Rakennukselle tullaan hakemaan ympäristösertifikaattia. Dixi 2:n tilat tullaan remontoimaan niin, että Vantaan kaupungin työntekijöiden kokemuksena Dixi 2:n tilat muodostavat yhden yhtenäisen kokonaisuuden Dixi 3:n kanssa.

Tilojen luonnossuunnitelmat on toteutettu tarveselvityksen yhteydessä laadittua työympäristökonseptia noudattaen. Toimitilahankkeen tavoitteena on yhtenäinen kokonaisuus, jonka pohjaksi on neuvoteltu yhteistyösopimus kattamaan sopimuskokonaisuutta. Eri omistajatahojen kanssa kaupallisia neuvotteluja on käyty erikseen ja yhteistyötoimintaan liittyviä neuvotteluja kaikkien osapuolten yhteisinä neuvotteluina.

Omistajatahoina ovat Dixi 2:n osalta Dixin toimistot Ky, jonka äänivaltainen yhtiömies on Patrizia Frankfurt mbH, sekä Dixi 3:n osalta rakennuttaja YIT Business Premises Oy. Vuokrasopimusten ehdot on pyritty yhtenäistämään ja saamaan vuokralaisen näkökulmasta toimimaan samoin ehdoin. Vuokrasopimuksen pääehdoista on sovittu seuraavasti:

Vuokranantaja	Dixin toimistot Ky	YIT Business Premises Oy
Vuokrasopimuksen kesto	15 vuotta	15 vuotta
Vuokrasopimuksen optiot	jatko 5 vuotta	jatko 5 vuotta
	mahdollisuus laajentaa kohteesta vapautuviin tiloihin tai pienentää tilamäärää 8. vuoden kohdalla yhden krs:n osalta	
Vuokrakohteen koko	n. 4 200 m ²	n. 3 300 m ²
Pääomavuokra	19,97 euroa/m ² /kk	toimisto 25,90 euroa/m ² /kk kellari 10,00 euroa/m ² /kk
Ylläpitovuokra	7,79 euroa/m ² /kk	5,75 euroa/m ² /kk
Investointivuokra	3,60 euroa/m ² /kk	
Vuokrantarkistus	1.1.elinkustannusindeksi	1.1.elinkustannusindeksi



Hankkeen tarveselvityksen laatimisen yhteydessä on arvioitu, että toteutettaessa kaupunkikonsernin omaan taseeseen on toimitilan uudisrakennuksen investointikustannusennuste 36,5 milj. euroa (KL 112, alv 0 %), josta laskettuna alustava sisäinen vuokra olisi: perusvuokra 26,77 eur/htm2/kk ja ylläpitovuokra 4,37 eur/htm2/kk, yhteensä 31,14 eur/htm2/kk.

Vuokralainen ja molemmat vuokranantajat solmivat yhteistoimintasopimuksen, jossa määrätään osapuolten välisistä yhteisistä asioista rakentamisaikana. Yhteistoimintasopimuksen tarkoituksena on varmistaa, että kahden erillisen vuokranantajan tiloja käsittävä toimitilakokonaisuuden vuokraus on toteutettavissa siten, että vuokralainen saa samanaikaisesti käyttöönsä yhden yhtenäisen tilakokonaisuuden. Suunnitteluvaiheen aikana kaupunki ja vuokranantajat kehittävät suunnitelmia ja teknisiä ratkaisuja vuokralaisen tavoitteiden mukaisesti ja muutoinkin myötävaikuttavat vuokrahankkeen toteutukseen. Vuokranantajat käyttävät yhteistä suunnittelutoimistoa arkkitehtisuunnittelussa. Kaupunki vastaa toimitilojen sisustussuunnittelusta. Kaupungilla on oikeus kustannuksellaan nimetä rakennushankkeeseen oma edustajansa, joka valvoo vuokralaisen etua vuokrakohteen suunnittelu- ja rakentamisvaiheen aikana, ja jolla on oikeus saada informaatiota työmaan aikatauluista sekä muista vuokralaisen oikeuksiin ja velvoitteisiin liittyvistä tekijöistä.

Koska Dixi 3:n tilojen rakentaminen ei ole vielä alkanut, on vuokrakohteiden luovuttamishetkestä sovittu, että vuokranantajat sopivat luovuttamishetkestä keskenään ja ilmoittavat sen kaupungille viimeistään kuusi kuukautta ennen luovutuspäivää. Velvollisuus viivästyssakkojen maksamiseen alkaa, mikäli vuokrakohteita ei ole luovutettu viimeistään 30.6.2027.

Vuokraukseen sisältyy ehdollisuus, joka ilmenee liitteenä olevan yhteistoimintasopimusluonnoksen kohdasta 8 (salassa pidettävä julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdan perusteella).

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 10 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 14.8.2024 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esitystekstin mukaisesti Dixin toimistot Ky:n omistaman Dixi 2:n ja YIT Business Premises Oy:n omistaman Dixi 3:n toimistotilojen yhteistyösopimus ja vuokrasopimusten pääehdot,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan lopullisten vuokrasopimusten ja yhteistyösopimuksen tarkemmista ehdoista sekä tekemään ja allekirjoittamaan lopulliset vuokrasopimukset ja yhteistyösopimuksen, ja
- c) todeta, että lopulliset yhteistyösopimus ja vuokrasopimukset syntyvät vasta, kun yhteistyösopimus ja vuokrasopimukset on allekirjoitettu

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.



Kaupunkitilalautakunta 4.9.2024 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esitystekstin mukaisesti Dixin toimistot Ky:n omistaman Dixi 2:n ja YIT Business Premises Oy:n omistaman Dixi 3:n toimistotilojen yhteistyösopimus ja vuokrasopimusten pääehdot,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan lopullisten vuokrasopimusten ja yhteistyösopimuksen tarkemmista ehdoista sekä tekemään ja allekirjoittamaan lopulliset vuokrasopimukset ja yhteistyösopimuksen, ja
- c) todeta, että lopulliset yhteistyösopimus ja vuokrasopimukset syntyvät vasta, kun yhteistyösopimus ja vuokrasopimukset on allekirjoitettu

Käsittely:

Merkittiin, että projektijohtaja Janne Juntunen selosti asiaa kokouksessa.

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan puheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti asian hylkäämistä. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin hylätä esitys seuraavin perustein:

"Lautakunta edellyttää Tikkurilan keskusta-alueen suunnittelua kokonaisuutena ja kaupungin toimitilojen (ns. virastotalo) sijoittamista kaupunkikuvallisesti sopivaan paikkaan. Lautakunta toivoo eri vaihtoehtojen tutkimista ja vertailua siten, että mahdolliset päällekkäiset tilavuokrat ja sopimussakot minimoidaan. Toimitilahankkeen osalta kiire terveellisistä ja turvallisista toimitiloista on poistunut, koska lautakunta teki päätöksen 10.4.2024 Lauri Korpisen katu 9 tilojen vuokraamisesta kaupunkiympäristön henkilöstölle viideksi vuodeksi.

Päätösesityksen hyväksyminen olisi johtanut kaupungin toimintojen laajaan sijoittumiseen Dixiin ainakin vuoteen 2040–41 asti. Lautakunnan mielestä juna-asemaa läheisimmät yksityisomisteiset tilat olisi syytä varata yritysten ja muiden kaupungin elinvoimaa lisäävien toimintojen käyttöön. Päätösesitys olisi myös johtanut pahimmillaan jopa yli 2 miljoonan euron päällekkäisiin vuokriin ja sopimussakkoihin. Nyt kaupungilla on hyvin aikaa pohtia toteuttamistavaltaan järkevin ja kokonaiskustannuksiltaan paras ratkaisu toimitilojen sijoittumiselle.

Lautakunta edellyttää saavansa toimitilahankkeen suunnittelusta väliaikatieitoja lautakunnan kokouksissa jo ennen asian tuomista päätöksentekoon."

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen:

"Eriävänä mielipiteenäni totean seuraavaa: Kaupungin uuden toimitilan toteuttamisen hylkääminen esitettyyn Dixiin sijoittuvan vaihtoehdon mukaisena aikaansaa tilanteen, jossa tärkeänä tavoitteena ollut kaupungin eri toimialojen sijoittuminen yhteiseen toimitilaan, moderneihin tiloihin ja sijainniltaan erinomaiselle paikalle siirtyä erittäin todennäköisesti vasta 2030-luvulle. Dixiin toteutettava vaihtoehto olisi perustunut voimassa olevalle asemakaavalle, jolloin rakentamaan olisi päästy jo vuonna 2025 ja se



olisi valmistunut viimeistään 2027. Muiden esillä olleiden vaihtoehtojen toteuttaminen edellyttää mm. asemakaavan laatimista tai muuttamista, johon liittyy aina valitusriski. Dixi 3:n rakentamisen aloittaminen vuonna 2025 olisi ollut rakennusalan suhdannetaantuman johdosta ja työllisyyden näkökulmasta hyvä asia.”

Liitteet:

- Yhteistyösopimusluonnos (Salassa pidettävä Julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)
- Vuokrasopimusluonnos YIT Business Premises Oy (Salassa pidettävä Julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)
- YIT Business Premises Oy:n vuokrasopimusluonnoksen rakentamisaikaa koskeva liite (Salassa pidettävä Julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)
- Vuokrasopimusluonnos Dixin toimistot Ky (Salassa pidettävä Julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

vuokrauspäällikkö Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)