



Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen järjestelyt / AK

VD/13134/10.03.02.06/2021

AK/TH/TL/PS

Esitetään esisopimuksen ja myöhemmin varsinaisen vuokrasopimuksen solmimista VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa Vantaan ammattiopisto Varian peruskorjattavan Hiekkaharjun toimipisteen ja opistorakennusta palvelevien ulkoalueineen vuokrauksesta sopimusluonnoksen mukaisilla pääehdoilla. Lisäksi esitetään hyväksyttäväksi periaatteet järjestelystä, joka tähtää siihen, että opistorakennuksen tontin siirryttyä kaupoilla Vantaan kaupungin omistukseen opistorakennuskokonaisuus siirretään VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen.

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.10.2021 (§ 12) Varian Hiekkaharjun toimipisteen 24.9.2021 päivätyn yhdistetyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan 41 700 000 euroa (alv 0 %, KL 106) suunnittelun pohjaksi. Toimipisteeseen sijoittuvat hankkeen mukaisten muutos- ja korjaustöiden jälkeen tilapaikat yhteensä 1285 opiskelijalle seuraaville aloille: turvallisuusala, kone- ja tuotantotekniikka-ala, talotekniikka-ala, talonrakennusala, puhtaus- ja kiinteistöpalveluala, pintakäsittelyala sekä ravintola- ja cateringala. Opistorakennuksen hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 16 500 h²/ 20 800 h²/ 23 532 br².

Varian Hiekkaharjun toimipisteen peruskorjaushanke liittyy Vantaan toisen asteen palveluverkon kehittämiseen, jota koskeva selvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 24.5.2021 (§ 34). Hanke on lisäksi osa laajempaa Vantaan ammattiopisto Varian toimitilaverkon kehittämistä, jossa opetustoimintoja on suunniteltu keskitettävän neljän toimipisteen (Hiekkaharju, Koivukylä, Myyrmäki ja Aviapolis) sijaan kolmeen, tiloiltaan nykyaikaisiin ja terveellisiin, toimipisteisiin: Vehkalaan, Hiekkaharjuun ja Tikkurilan osaamiskampukseen. Vehkalan uudisrakennuskohteen tarveselvityksen päivitys ja hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 6.9.2021 ja Kortteli 1, Tikkurilan osaamiskampus -uudisrakennuksen 28.8.2023 päivätty hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 9.10.2023.

Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun opistorakennuskokonaisuus sijoittuu kiinteistölle 92-62-304-2 (Tennistie 1, 01370 Vantaa) ja koostuu kahdesta osasta. Alkuperäinen vanha osa on rakennettu vuonna 1963 ja on esisopimuksen hyväksymisen ajankohtana kaupungin omistuksessa. Laajennusosat on rakennettu vuonna 2006 ja ne omistaa VTK Kiinteistöt Oy. Peruskorjaustarpeessa oleva toimipisteen vanha osa on rakennusteknisestä näkökulmasta osin toimimaton ja vaurioitunut sekä osittain toiminnallisesti vanhanaikainen. Hankkeessa vanhan osan toimimattomat ja vaurioituneet rakennusosat peruskorjataan sekä tehdään tilamuutoksia opetusalojen uudelleenjärjestelyn ja kasvavan oppilasmäärän takia. Samalla tehdään tarpeelliset muutokset ja korjaustoimenpiteet laajennusosaan. Kiinteistö 92-62-304-2 on esisopimuksen hyväksymisen ajankohtana Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien omistuksessa.

Varian Hiekkaharjun toimipisteen tontti on liittynyt kaupungin ja seurakuntayhtymien välisiin yhteistyöjärjestelyihin, joilla sovitetaan yhteen seurakuntayhtymien tavoitteet sekä toisaalta kaupungin tavoite ostaa ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen tontti 92-62-304-2 (kaupunginhallitus 30.1.2023 § 16). Hyväksytyn hankesuunnitelman mukaisten töiden toteuttaminen on odottanut mm. yhteistyöjärjestelyä koskevien kaavaratkaisujen vahvistumista. Koska Varian suunnitelmiin liittyvän aikataulun kannalta ei ole mahdollista laatia uutta hankesuunnitelmaa, toteutus tehdään 24.9.2021 päivätyn hankesuunnitelman pohjalta siten, että tarpeelliset poikkeamat hankesuunnitelmasta käsitellään erikseen hankkeen kustannusennusteeseen vaikuttavina muutostöinä.



Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa mm. toisen asteen koulutilat Vantaalla. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2024–2027 Varia Hiekkaharjun laajennus- ja peruskorjaustyöt esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena. Järjestelyyn liittyy linjausten mukainen tavoite ammattiopiston käsittävän rakennuskokonaisuuden omistuksen siirtämisestä myös vanhan puolen osalta VTK Kiinteistöt Oy:lle. Esisopimuksella osapuolet sitoutuvat tämän mukaisesti toteuttamaan hankkeen yhteydessä rakennuskokonaisuuden vanhan osan kaupan kohteen kaupantekohetken mukaisella tasearvolla. Kaupan kohteena olevan rakennuksen vanhan osan arvo kaupungin taseessa ajankohdalla 31.5.2024 oli n. 1 milj. euroa.

Esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu toteuttamaan hankesuunnitelman mukaiset ammattiopistotilat piha- ja pysäköintialueineen kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi opistotiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä.

VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohte toteutetaan esisopimuksen ja hankkeen määritysten mukaiseksi, ellei osapuolten kesken joltain osin hankkeen aikana muuta sovita. Osapuolten tavoitteena on vuokrakohteen peruskorjauksen valmistuminen loppuvuodesta 2027. Hankesuunnitelman mukaisesta toteutuksesta on Varian väistötilarpeeseen liittyvän aikataulun takia välttämätöntä poiketa siten, että rakennuksen laajennusosan opetuskeittiöiden muutostyöt toteutetaan erillisenä hankkeena voimassa olevan pääomavuokrasopimuksen ehdoilla ja siten, että suunnittelu voitaisiin käynnistää vielä syksyllä 2024.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on ehtonsa mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Molemmipuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokrakohte on käyttöönotettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin. Lopullinen pääomavuokra määräytyy todellisten toteutuskustannusten ja vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Laskennallinen ennuste pääomavuokrasta vuoden 2024 tasolla on 5 570 000 euroa / vuosi (alv 0 %, sisältäen rakennuskokonaisuuden vanhan osan kauppahinnan). Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin ja on laskennalliselta ennusteeltaan 760 000 euroa / vuosi (alv 0 %) vuoden 2024 tasossa.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan rakennuslupapäätöksen/-päätösten lainvoimaiseksi tulosta, kun jompikumpi osapuoli sitä vaatii. Kaupunki vastaa omien toimitustensa kustannuksista sekä hankkeeseen osallistumisesta ja myötävaikuttamisesta sille aiheutuvista kuluista.

Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes vuokrakohdetta koskevat järjestelyt on toteutettu, vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohte on hyväksytysti käyttöönotettu. Mikäli vuokrakohdetta koskeva rakennuslupapäätös/-päätökset eivät ole lainvoimaisia 31.12.2026 mennessä tai esisopimuksen mukainen hanke muutoin kuin yhtiöstä johtuvasta syystä keskeytetään, raukeaa esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 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. Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 25 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää muun Vantaan kaupungissa asemakaavoitetulla alueella sijaitsevan kiinteän omaisuuden ja rakennusten myymisestä, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittavan Vantaan ammattiopisto Varian peruskorjattavan Hiekkaharjun toimipisteen ja opistorakennusta palvelevien ulkoalueiden vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot sisältäen opistorakennuksen vanhan osan kaupan sekä esisopimuksen velvoittaman varsinaisen vuokrasopimuksen pääehdot,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen esisopimuksen tarkemmista ehdoista, solmimaan ja allekirjoittamaan esisopimuksen, sekä sopimaan esisopimuksen pohjalta tehtävän varsinaisen vuokrasopimuksen tarkentuvista yksityiskohdista,
- c) valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan varsinaisen vuokrasopimuksen kohteen etenemistä edellyttävässä aikataulussa, myöhemmin tarkentuvana ajankohtana, ja
- d) todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta, kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu, ja vuokranmaksuvelvoite syntyy vasta, kun sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimusluonnos
- Vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski, puh. 040 719 9700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)