



Tikkurilan osaamiskampus, kortteli 1, tilojen vuokraamista koskevan vuokrasopimusluonnoksen pääehtojen hyväksyminen yhteistyössä VTK Oy:n kanssa

VD/1993/10.03.02.06/2024

AK/TL/MB

Tikkurilan osaamiskampusalueen korttelin 1 uudisrakennusta koskevan vuokrasopimusluonnoksen hyväksyminen ja osaamiskampustilojen vuokraaminen VTK Kiinteistöt Oy:ltä.

Esitetään hyväksyttäväksi luonnos Tikkurilan osaamiskampusalueen korttelin 1 uudisrakennuksen vuokrasopimukseksi ja eteneminen kohteen tilojen vuokraamiseksi VTK Kiinteistöt Oy:ltä. Ennakoitua korkeampi kustannustaso pienentää kohteen laajuutta, jolloin uudeksi kustannusennusteeksi laskettu 105,3 milj. euroa, mikä muodostaa vuosittaiseksi pääomavuokraksi reilut 8 milj. euroa. Vuokrasopimuksen kesto 30 vuotta.

Kaupunginhallitus hyväksyi 9.10.2023 (§ 12) Tikkurilan osaamiskampuksen korttelin 62001 oppilaitoskampuksen (Vantaan ammattiopisto Varia, Vantaan aikuisopisto, Tikkurilan lukio) hankesuunnitelman ja tavoitehinnan 99,1 milj. euroa (alv 0 %, KL 115, 5/23). Kaupunginhallitus hyväksyi 7.10.2024 (§ 15) tarkistusten jälkeen Tikkurilan osaamiskampuksen korttelin 1 uudisrakennuksen uudeksi tavoitehinnaksi 102,45 milj. euroa (alv 0 %).

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa mm. toisen asteen koulutilat Vantaalla. Tavoitteena on toteuttaa osaamiskampusalueen kortteliin 1 yhteiskäyttöisyyteen ja jaettuihin tiloihin perustuva oppilaitoskampus.

Kaupunkitilalautakunta hyväksyi 20.3.2024 (§ 14) VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittavan Tikkurilan osaamiskampuksen korttelin 1 uudisrakennuksen rakentamista ja tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot sekä esisopimuksen mukaisen varsinaisen vuokrasopimuksen pääehdot.

VTK Kiinteistöt Oy julkaisi 19.11.2024 ilmoituksen Tikkurilan osaamiskampusalueen Korttelin 1 projektinjohtourakkaa koskevasta hankinnasta, johon tarjoukset saatiin 12.3.2025. Tarjousten avaamisen jälkeen havaittiin, että Korttelin 1 hankesuunnitelman mukainen urakan kustannusarvio ylittyi kaikissa hyväksytyissä tarjouksissa 10–20 milj. eurolla. Yhtiö toimitti 26.3.2025 päätöksen tarjouskilpailun keskeyttämisestä. Yhdessä kaupungin kanssa neuvoteltiin vaihtoehtoja hankkeen jatkoksi ja päädyttiin urakan uudelleen kilpailuttamiseen kaksivaiheisena siten, että varsinaista urakkaa edeltää enintään kuuden kuukauden kehitysvaihe. Kehitysvaiheen aikana kilpailutuksella valitun urakoitsijan kanssa haetaan suunnitelmiin ratkaisut, joilla varmistetaan riittävän vaikuttavat kustannussäästöt.

Uudessa tarjouskilpailussa 20.8.2025 tehdyllä päätöksellä valitun projektinjohtourakoitsijan YIT Rakennus Oy:n kanssa tehdyt suunnitelmat esitettiin kaupunginjohtolle tapaamisessa 16.12.2025.

Merkittäviksi kehitys- ja säästöaiheiksi on urakoitsijan johdolla erotettu julkisivut, vesikatot, runko, kuilut, kellari, talotekniset järjestelmät sekä yhteiskäyttöisyyden ja tilaohjelman kehitys yhä tehokkaammaksi. Säästöaiheilla kustannusennuste (12/2025) saatiin 105,3 milj. euroon (alv 0 %), jolloin ero alkuperäiseen budjettiin on 2,85 milj. euroa (alv 0 %). Muutokset tilapaikkamäärissä (-367) ja toteutuksen laajuudessa (29 310 b-m²-24 962 b-m² = -4 348 b-m²) edellyttävät kaupungin hyväksyntää jatkosuunnittelua varten. Kaupunginjohton linjauksen mukaisesti hankkeen kehitysvaiheen tiedoilla tarkentunut kohteen vuokrasopimusluonnos on valmisteltu uuteen päätöksen-tekoon ennen suunnitelmien mukaisen maanrakennustyön aloitusta.

Valmisteltu pääomavuokrasopimus vastaa kaupunkitilalautakunnan 19.11.2025 (§ 13) hyväksymiä uusia VTK Kiinteistöt Oy:n kaupungilta perimien pääomavuokrauksen laskentaperiaatteita ja on pääehdoiltaan kaupunkitilalautakunnassa 20.3.2024 (§ 14) hyväksytyn vuokrauksen esisopimuksen mukainen. Käytettävissä olevien suunnitteluvaiheen viitteellisten toteutuskustannusten mukainen vuosivuokra olisi 8 045 102 eur (alv 0 %). Vuokrakausi alkaa kohteen käyttöönotosta ja kestää kiinteänä 30 vuotta.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 10 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toiseksi 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 11.2.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittavan Tikkurilan osaamiskampuksen kortteli 1:n tilojen vuokraamista koskevan vuokrasopimusluonnoksen pääehdot viitteellisesti,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen tarkemmista ehdoista, solmimaan ja allekirjoittamaan varsinaisen vuokrasopimuksen kohteen etenemisen edellyttämässä aikataulussa, myöhemmin tarkentuvana ajankohtana ja
- c) todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu, ja vuokranmaksuvelvoite syntyy vasta kun sopimuksen mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Liitteet:

- pääomavuokrasopimus Tikkurilan osaamiskampus kortteli 1

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

Projektijohtaja Mia Bungers, 040 559 0350
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)