



Kiinteistön 92-62-1-2 (Jokiniemenkatu 1) vuokraaminen / VTK Kiinteistöt Oy / AK

VD/2245/10.00.02.02/2026

AK/MB

Esitetään vuokrattavaksi VTK Kiinteistöt Oy:lle kiinteistö 92-62-1-2, sekä maa-alue kiinteistön 92-62-308-2 alueelta Tikkurilan osaamiskampusalueen oppilaitoskorttelin ja oppilaitoskorttelista Tikkurilan lukion tontille johtavan putkisillan toteuttamiseksi. Vuokra-aika on 1.5.2026–31.12.2058 ja vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa 525 000 euroa.

Taustaa ja perusteluja

Tikkurilan osaamiskampusalueen korttelin 1 oppilaitosrakennus ja rakennuksen Tikkurilan lukion tontille yhdistävä putkisilta rakennetaan suunnitelmien mukaan Jokiniemen kaupunginosaan heti Tikkurilan rautatieaseman koillispuolelle. Oppilaitoskorttelin mahdollistava asemakaavamuutos on vahvistunut alkuvuodesta 2024. VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena toteutettava uudisrakennus sijoittuu alueen pohjoisosaan kaupungin omistamalle tontille, joka on Valkoisenlähteentien, Jokiniemenkadun sekä junaradan välisellä alueella. Putkisilta sijoittuu oppilaitoskorttelin pohjoispuolelle, kaupungin omistaman Valkoisenlähteentien katualueelle ja ulottuu Tikkurilan lukion tontille.

Oppilaitoskortteliin valmistuu tilat Vantaan ammattiopisto Varian, Tikkurilan lukion ja aikuislukion, Vantaan aikuisopiston sekä Vantaan musiikkiopiston toimintojen käyttöön. Tavoitteena on toteuttaa kortteliin yhteiskäyttöisyyteen ja jaettuihin tiloihin perustuva oppilaitoskampus.

Vuokra-alueen (kiinteistö 92-62-1-2, osa kiinteistöstä 92-62-308-2) pinta-ala on yhteensä n. 8 100 m². Oppilaitoskorttelitontin 92-62-1-2 asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja rakennusoikeus 35 000 k-m².

Katualueelle 92-62-9901-0 sijoittuvat opintoputken kantavat pilarirakenteet perustuksineen toteutetaan sijoituslupamenettelyn kautta.

Vuokra-alueelle rakennettavan oppilaitosrakennuksen ja putkisillan yhteisbruttopinta-ala on suunnitelmassa yhteensä 25 194 brm². Kaupunginvaltuusto on 17.11.2025 hyväksynyt taloussuunnitelmassa 2026–2029 oppilaitoskorttelin ja putkisillan tavoitehinnaksi 103,35 milj. euroa (alv 0 %).

Kaupunkitilalautakunta hyväksyi 20.3.2024 (§ 14) VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittavan Tikkurilan osaamiskampuksen korttelin 1 uudisrakennuksen rakentamista ja tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen. Esisopimuksessa osapuolet sitoutuivat allekirjoittamaan rakennuspaikkaa koskevan, ehdoiltaan tavanomaisen maanvuokrasopimuksen ja lukiorakennusta piha-alueineen koskevan vuokrasopimuksen. Vuokrauksen ehtoja on edelleen tarkistettu kaupunkitilalautakunnan 11.2.2026 § 15 tekemällä päätöksellä.

Rakennushankkeen maanrakennustyöt alkavat suunnitelmien mukaan keväällä 2026 ja rakennus putkisiltoineen valmistuu tavoitteen mukaan loppuvuodesta 2028. Kohteen valmistumisen jälkeen VTK Kiinteistöt Oy vuokraa oppilaitoskorttelin tilat ja putkisillan kaupungille kaupunkitilalautakunnan 19.11.2025 (§ 13) hyväksymillä uusilla pääomavuokrasopimuksen ehdoilla.



Solmittava maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimuksen pääehdot ovat:

- Vuokrauksen kohteena on pinta-alaltaan yhteensä n. 8 100 m²:n maa-alueet, rekisteriyksikkö 92-62-1-2, osa rekisteriyksiköstä 92-62-308-2;
- Elinkustannusindeksiin (1951/10=100) sidottu vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 525 000 euroa. Vuokraa peritään 50 % alennettuna 31.12.2028 saakka. Vuokran määrä perustuu oppilaitoskorttelin tontin osalta pääoma-arvoon 300 euroa/ km²;
- Lisäksi vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi vuokra-alueen käyvän vuokran;
- Vuokra-aika on 1.5.2026–31.12.2058;
- Vuokralainen sitoutuu velvoiteautopaikkoja koskevasta sopimusluonnoksesta ilmenevin ehdoin lunastamaan alueen keskitetystä vuorottaispysäköintilaitoksesta vuokra-alueen käyttöön määrättävät velvoiteautopaikat;
- Muilta osin neuvoteltu sopimus noudattaa soveltuvin osin yritystonttien vuokrasopimusohjaa.

Toimivalta

Vantaan hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan nojalla kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 15.4.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) solmia VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa esitystekstin ja liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin maanvuokrasopimus liitekarttaan kuvatusta alueesta (92-62-1-2, 92-62-308-2) ajalle 1.5.2026–31.12.2058,
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimus sekä tekemään siihen teknisuonteisia muutoksia ja tarkistuksia, ja
- c) todeta, että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää sopimusta ei ole allekirjoitettu 31.8.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Liitteet:

- Maanvuokrasopimusluonnos
- Liitekartta
- VanPark Oy:n velvoitepaikkasopimus, luonnos
- Opintoputki, luonnossuunnitelma

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle



Vantaa

Lisätiedot:

projektijohtaja Mia Bungers,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)