



Maa-alueen vuokraaminen Vehkalasta VTK Kiinteistöt Oy:lle Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan pysäköintialuetta varten /AK

VD/9704/10.00.02.02/2022

AK/TH/AV-P/TMA

Esitetään vuokrattavaksi VTK Kiinteistöt Oy:lle 1.2.2023 alkaen kymmeneksi (10) vuodeksi Vehkalasta Myllymäen (25.) kaupunginosasta noin 1,8865 ha:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta tilasta 92-412-6-0 Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipisteen tilapäistä pysäköintialuetta varten elinkustannusindeksiin sidotulla 94 325 euron vuosivuokralla.

Taustaa ja tarkoitus:

Kaupunginhallitus hyväksyi 6.9.2021 (§ 23) Varia Vehkalan toimipisteen 11.8.2021 päivätyn yhdistetyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman, jossa todetaan, että hankkeen edellyttämiä pysäköintipaikkoja ei pystytä sijoittamaan ammattiopiston tontille.

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.

Vehkalan toimipisteeseen tulee sijoittumaan seuraavat alat: sosiaali- ja terveysala, sähkö- ja automaatioala, tieto- ja tietoliikennetekniikka, autoala, lentokoneala ja logistiikka-ala.

Tontin 92-25-104-1 vuokraamisesta Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipistettä varten 1.2.2023 alkaen tehdään erillinen päätös ja maanvuokrasopimus (VD/8164/10.00.02.02/2022).

Varian ammattiopistoon tulee yhteensä 2130 opiskelijaa ja 225 opettajaa sekä henkilökuntaan kuuluvaa henkilöä. KH:n 6.9.2021 (§ 23) hyväksymässä hankesuunnitelmassa todetaan, että hankkeen edellyttämiä pysäköintipaikkoja (400 autopaikkaa ja 214 mopopaikkaa) ei pystytä sijoittamaan ammattiopiston tontille, vaan ne esitetään sijoitettavaksi tontin ulkopuoliselle alueelle. Autopaikoista 100 ap osoitetaan henkilökunnan ja 300 ap opiskelijoiden käyttöön.

Liitekartan osoittama noin 1,8865 ha:n suuruinen tilapäiseksi pysäköintialueeksi vuokrattava maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta tilasta 92-412-6-0 on Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu osin työpaikka-alueeksi (TP), osin teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä osin yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 § 14 hyväksymässä Vantaan uudessa yleiskaava 2020:ssa (ei vielä voimassa) vuokra-alue on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY).

Alueella ei ole asemakaavaa. Kaavoittajalta saadun tiedon mukaan Vehkalantien länsipuolisen alueen kaavoitus aloitetaan tämän vuoden puolella ja se tulee vireille tammi-helmikuussa 2023. Kaavoitusprosessi kestää arviolta n. 1,5 -2 vuotta. Alueella on asemakaava voimassa arviolta vuonna 2025.

Vuokra-alue on sijoitettu esirakennetulle alueelle, jolla voidaan minimoida maarakennustoimenpiteet ja maansiirrot sekä säilyttää nykyinen metsäalue Vehkalantien varrella.



Vantaan kaupungin tavoitteena on pystyä tulevaisuudessa tarjoamaan alueelta tonttimaata yleiskaavan mukaiseen yritystoimintaan ja mahdollistaa alueen kaavoittaminen yleiskaavan osoittamaa tarkoitusta varten nopeallakin aikataululla. Juna-aseman vieressä olevan tilapäisen pysäköintialueen vuokrasopimuksessa huomioidaan mahdollisuus muuttaa vuokra-alueen käyttötarkoitus pysäköintialueesta yritystoiminnan käyttöön määräaikaisen maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana. Mikäli Varia Vehkalan ammattiopiston pysäköintialueen muutokseen/siirtoon on tarvetta, neuvotellaan ja etsitään ratkaisu osapuolten kesken muutoksesta/siirrosta ja pysäköinnin edelleen järjestämisestä sekä muutoksen/siirron aiheuttamista kustannuksista.

Edellä esitettyyn viitaten on tarkoituksenmukaista vuokrata maa-alue VTK-kiinteistöt Oy:lle Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipisteen tilapäistä pysäköintialuetta varten.

Maa-alueen vuokraaminen tilapäistä pysäköintialuetta varten VTK Kiinteistöt Oy:lle:

Hankkeen toteuttaa VTK Kiinteistöt Oy. Pysäköintialuetta voidaan käyttää Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipisteen rakentamisaikana rakentamiseen tarvittavana työmaatukikohta-, varasto- ja työmaapysäköintialueena.

Vuokra-alue vuokrataan tilapäiseksi pysäköintialueeksi. Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan tulee palvella kiinteistöllä 92-25-104-1 sijaitsevan Vantaan ammattiopisto Varian toimintaa. Vuokra-aluetta ei saa käyttää lentoparkkitoimintaan.

Tämän tilapäisen pysäköintialueen maanvuokrasopimusta ei saa allekirjoittaa ennen Vantaan ammattiopisto Varian toimipistettä varten VTK Kiinteistöt Oy:lle vuokrattavan tontin 92-25-104-1 maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vantaan kaupungin toimialojen ja VTK Kiinteistöt Oy:n välillä on neuvoteltu pysäköintialueen rakennuttamisesta yhtiön taseeseen siten, että yhtiö vuokraa maa-alueen kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ja rakenteiden omistajana vuokraa alueen edelleen Varialle.

Vuokrasopimuksen pääehdot ovat:

- Vuokra-aika on 10 vuotta 1.2.2023 alkaen 31.1.2033 asti, kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla.
- Vuokra-alue on 1,8865 ha:n suuruinen Vantaan uudessa yleiskaavassa 2020 (ei vielä voimassa) tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY) osoitettu maa-alue.
- Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 94 325 euroa (5€/m²/vuosi), joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden (2/2023) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan vuoden 2024 alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta. Vuokran määrä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 3.11.2020 § 17, "Maa- ja vesialueiden tilapäiskäyttöön luovuttamisesta perittävät korvaukset ja vuokrat".
- Vuokralainen asettaa vuokranmaksun, vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden maanvuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden vakuudeksi 100 000 euron suuruisen omavalkaisen pankkitakauksen.
- Sopimusehtojen noudattamista turvataan sopimussakkoehdoin.
- Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen ehdoin. Luonnos on laadittu noudattaen soveltuvin osin kaupungilla yleisesti käytettyä sopimusmallia, huomioiden kuitenkin vuokrakohteen erityispiirteet muun muassa edelleen käytettäväksi luovutettavuuden osalta.

**Toimivalta:**

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 26 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokra-aika on yli 5 vuotta.

Kaupunkitilalautakunta 21.9.2022 § 19**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) vuokrata VTK Kiinteistöt Oy:lle Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipisteen tarvitsemaa pysäköintialuetta varten maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti Vehkalasta Myllymäen (25.) kaupunginosasta noin 1,8865 suuruisen maa-alueen. Vuosivuokra on 94 325 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin esittelyosassa esitetysti. Tontti vuokrataan 1.2.2023 alkaen kymmeneksi (10) vuodeksi,
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja muutoksia, ja
- c) että mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.1.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Kaupunkitilalautakunnan puheenjohtaja Otso Kivimäki esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkitilalautakunnan 21.9.2022 § 19 käsittelyn jälkeen Vantaan kaupunki ja VTK Kiinteistöt Oy ovat neuvotelleet ja sopineet vuokra-alueen mahdollisesta yhteiskäyttömahdollisuudesta.

Pysäköintialueen yhteiskäyttöisyys:

Vantaan kaupunki ja VTK Kiinteistöt Oy ovat Kaupungin aloitteesta neuvotelleet VTK Kiinteistöt Oy:lle mahdollisesti vuokrattavan Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipisteen tilapäisen pysäköintialueen toteuttamisesta yhteiskäyttöperiaatteella siten, että alue on esimerkiksi iltaisin ja viikonloppuisin mm. ulkoilijoiden käytössä pysäköintialueena.

VTK Kiinteistöt Oy:n kanta yhteiskäyttöisyyteen on myönteinen. Mikäli Kaupunki tarvitsee alueen yhteiskäyttöön ja alue toteutetaan yhteiskäyttöperiaatteella, sitoutuu VTK Kiinteistöt Oy sallimaan alueen yhteiskäytön ja neuvottelemaan alueen yhteiskäytöstä erillisen sopimuksen Kaupungin kanssa, jossa määritellään mm. yhteiskäytön säännöt, osapuolten oikeudet, velvollisuudet ja vastuut sekä kustannusjako.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 16**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään



- a) vuokrata VTK Kiinteistöt Oy:lle Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipisteen tarvitsemaa pysäköintialuetta varten maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti Vehkalasta Myllymäen (25.) kaupunginosasta noin 1,8865 suuruinen maa-alue. Vuosivuokra on 94 325 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin esittelyosassa esitetysti. Tontti vuokrataan 1.2.2023 alkaen kymmeneksi (10) vuodeksi,
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja muutoksia, ja
- c) että mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.1.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta kohteesta
- Maanvuokrasopimusluonnos (II)

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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