



Koillis-Vantaan liikuntahallin ja hallia palvelevien ulkoalueiden vuokraaminen VTK Kiinteistöt Oy:ltä / AK

VD/6236/10.03.02.06/2023

AK/TE/JJ

Esitetään esisopimuksen solmimista Koillis-Vantaan liikuntahallin ja hallia palvelevien ulkoalueiden vuokrauksesta sekä kohteen vuokraamista sopimusluonnoksen mukaisilla pääehdoilla.

Koillis-Vantaan liikuntahalli toteutetaan uudisrakennuksena Metsolan kaupunginosaan, osoitteeseen Korpikontiontie 7. Rakennuspaikka on Vantaan kaupungin omistuksessa ja asemakaavassa tällä hetkellä VU-aluetta (Urheilu- ja virkistyspalvelualue), jolla ei ole rakennusoikeutta. Alueella on vireillä asemakaavamuutos (002529 – Koillis-Vantaan liikuntahalli), joka vahvistuessaan mahdollistaa suunnitellun liikuntahallin rakentamisen Korpikontion kentälle. Nykyisin rakennuspaikalla sijaitsee Leppäkorven puukoulun väistötilapaviljonki. Väistötilat ovat alueen koulujen käytössä ja väistötilatarpeet määrittävät olennaisesti liikuntahallin hankkeen aikataulua.

Koillis-Vantaan liikuntahalli on vuonna 2020 valmistuneen Vantaan liikuntahalliselvityksen mukainen uudisrakennuskohde. Uusi liikuntahalli toteutetaan ensisijaisesti palvelemaan Korson alueella olevaa vapaa-ajan liikuntakäytön tarvetta. Liikuntahalli sisältyy Vantaan kaupungin palveluverkkosuunnitelmaan (KH 10.10.2022 § 12). Koillis-Vantaan liikuntahallin 12.1.2023 päivätty tarveselvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa 27.2.2023 § 10 ja kohteen 30.6.2023 päivätty hankesuunnitelma sekä tavoitehinta 9 790 000 euroa (alv 0 %, KL 114,5) on hyväksytty kaupunkitalautakunnassa 6.9.2023 § 6.

Liikuntahallin ja hallia palvelevien toimintojen käyttöön osoitetun tontin arvioitu koko on 13 000 m². Liikuntahallin hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 2 757 brm². Liikuntasalin suunniteltu koko on 2 000 m², minkä lisäksi halliin toteutetaan toimintaa tukemaan mm. puku-, peseytymis- ja varastotilat. Ulkoalueelle toteutetaan tekonurmikenttä, pysäköintipaikat ja varaus lähiliikuntapaikalle. Suunnittelussa huomioidaan alueen vapaa-ajan käytön tarpeiden lisäksi myös koulun ja varhaiskasvatuksen opetustarpeet.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n tehtävänä on rakennuttaa ja omistaa mm. kaupungin liikuntahallit (pl. uimahallit) sekä huolehtia omistamiensa kiinteistöjen rakennuttamis- ja omistajatehtävistä. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2023–2026 Koillis-Vantaan liikuntahallin uudisrakennus on esitetty toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena.

Esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan hankesuunnitelman mukaiset liikuntahallitilat ja hallia palvelevat ulkoalueet kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi liikuntatiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä. Esisopimuksen solmimisella osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kohdetta koskevan, ehdoiltaan tavanomaisen maanvuokrasopimuksen sekä vuokrasopimuksen, jonka pääehdot ilmenevät vuokrasopimusluonnoksesta.

VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja hankkeen määritysten mukaiseksi, ellei osapuolten kesken joltain osin hankkeen aikana muuta sovita. Osapuolten tavoitteena on vuokrakohteen valmistuminen loppuvuodesta 2025. Rakentamisen aloitusajankohta ja



valmistuminen riippuvat kuitenkin asemakaavan vahvistumisen ohella siitä, koska rakennuspaikalla sijaitseva väistötilapaviljonki kaupungin toimesta poistetaan.

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 vuokrakohde on käyttöönotettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin. Lopullinen pääomavuokra määräytyy todellisten toteutuskustannusten ja vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Laskennallinen ennuste pääomavuokrasta vuoden 2023 tasolla on 583 000 euroa (alv 0 %). Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin ja on laskennalliselta ennusteeltaan 75 000 euroa (alv 0 %) vuoden 2023 tasossa.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan rakennuslupapäätöksen tai -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 koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohde on hyväksytysti käyttöönotettu. Mikäli vuokrakohdetta koskeva rakennuslupapäätös tai -päätökset eivät ole lainvoimaisia tai rakentaminen muusta kuin yhtiöstä johtuvasta syystä ei ole alkanut 31.12.2026 mennessä, 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.

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä esittelytekstin mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittava Koillis-Vantaan liikuntahallin rakentamista sekä liikuntahallin ja hallia palvelevien ulkoalueiden vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot sekä esisopimuksen velvoittaman varsinaisen vuokrasopimuksen pääehdot,
- valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen esisopimuksen tarkemmista ehdoista, solmimaan ja allekirjoittamaan esisopimuksen, sekä sopimaan esisopimuksen pohjalta tehtävän varsinaisen vuokrasopimuksen tarkentuvista yksityiskohdista,
- valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan varsinaisen vuokrasopimuksen kohteen etenemistä edellyttävässä aikataulussa, myöhemmin tarkentuvana ajankohtana, ja
- todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta, kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu, ja vuokranmaksuvelvoite syntyy vasta, kun sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Käsittely:



Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Janne Hartikainen poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimusluonnos Koillis-Vantaan liikuntahallin vuokraamisesta VTK Oy:ltä
- Vuokrasopimusluonnos Koillis-Vantaan liikuntahallin vuokraamisesta VTK Oy:ltä

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

alueisännöitsijä Jussi Juntunen, puh. 040 707 2181
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)