



Virtatalon 727 m2 tilojen vuokraaminen nuorisotilaa varten / Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo / AK

VD/8395/10.03.02.06/2025

AK/TH/SL/PV

Myyrmäen alueelle tarvitaan väistötila nuorisotiloille nykyisen sisäilmaongelmallisen tilan takia. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo on tarjonnut omistamastaan vuonna 1987 valmistuneesta Virtatalosta väistötilaa uutta nuorisotilaa varten. Sen pinta-ala on yhteensä 727 m2 ja siitä saisi remontoitua sopivan nuorisotilan. Hankkeen on suunniteltu valmistuvan kesäkuussa 2026. Vuokrasopimusluonnoksessa Virtatalon nuorisotilan vuokraksi on arvioitu 22,5 € / m2 / kk + voimassa oleva arvonlisävero.

Nykyisessä nuorisotilassa, jotka sijaitsevat kauppakeskus Isomyyrissä, on todettu laajat sisäilmaongelmat. Ennen mahdollista muuttoa väistötiloihin on kartoitettu nykyisen nuorisotilan sisäilmakorjausten tarve, sekä kaupungin omat ja kaupungin tytäryhtiöiden vapaana olevat tilat Myyrmäen alueella. Sisäilmakorjaukset todettiin mahdottomiksi toteuttaa, koska kaupungilla ei ole Isomyyrissä enemmistöosuutta kiinteistössä, eikä Isomyyrin muilla omistajilla ole halua lähteä rahoittamaan kiinteistön sisäilmakorjauksia. Myöskään kaupungin omista ja tytäryhtiöiden tiloista ei löytynyt sopivaa nuorisotilaa, joten tästä syystä päädyttiin kartoittamaan muiden toimijoiden tarjoamia vuokratiloja. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo on tarjonnut vuonna 1987 valmistuneesta Virtatalosta korvaavan vuokratilan nuorisotilaa varten, jonka pinta-ala on 727 m2. Virtataloa päädyttiin esittämään väistötilaksi, koska sen sijainti on nuorisotyön näkökulmasta hyvin saavutettava ja turvallinen. Rakennus on myös hyvässä kunnossa, mutta tiloihin vaaditaan muutoksia, jotta ne soveltuvat nuorisotilan käyttöön. Hankkeen on suunniteltu valmistuvan kesäkuussa 2026.

Vuokrasopimusluonnoksessa Virtatalon nuorisotilan vuokraksi on arvioitu 22,5 € / m2 / kk (+alv.), mikä tekee 48 kuukauden ajanjaksolla yhteensä noin 692 500 € (+alv.). Hinta sisältää tilan perusvuokran ja investointivuokran. Vuokralaisen osuus investointivuokrasta on yhteensä noin 169 030 € (+alv.) 31 kuukauden takaisinmaksuajalta. Esitetty vuokra-arvio perustuu alustavaan muutostyökustannusarvioon. Perusvuokra on 15 € / m2 / kk (+ alv.) ja investointivuokra on 7,5 € / m2 / kk (+ alv.), jolloin kokonaisvuokra-arvio on 22,5 € / m2 / kk (+ alv.) ja 16 357, 5 € / kk (+ alv.). Lisäksi sähköstä maksetaan 0,65 € / m2 / kk (+ alv.) ja 472,55 € / kk (+alv.). Hanketta ei ole budjetoitu tilahallinnan eikä käyttäjätoimialan menoihin vuosille 2026–2028, koska väistötilatarve on tullut yllättäen ja nopealla aikataululla. Henkilöstön sisäilmaoireilu nykyisissä tiloissa on ollut niin suurta, että toiminta on jo jouduttu siirtämään väliaikaisesti Kilterin koululle ennen muuttoa uuteen väistötilaan.

Virtatalon nuorisotilan perusvuokra ja sähkömaksu sidotaan elinkustannusindeksiin, (perusindeksinä on heinäkuu / 2025) ja vuokran ensimmäinen indeksitarkistus on 1.1.2027. Perusvuokra ja sähkömaksu tarkistetaan vuosittain tammikuun alussa alusta siten, että tarkistuksessa käytetään lokakuun indeksiä ja indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100 %.

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva alkaen 1.6.2026 ja sen irtisanomisaika on 4 kuukautta molemminpuolisesti. Vuokrasopimus on irtisanottavissa päättymään aikaisintaan 31.12.2028. Perusvuokran ja sähkömaksun maksaminen alkaa 1.6.2026. Investointivuokran maksaminen alkaa 1.6.2026 ja päättyy



31.12.2028. Aikataulu on alustava ja voi vielä muuttua riippuen mm. vuokralaisen päätöksenteosta ja muutostöiden toteutusaikataulusta. Toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella ja riittävällä investintivuokran maksamisaikataululla varmistetaan, että Virtatalon nuorisotila pysyy käytössä siihen asti, kun Oivallustentalo valmistuu Myyrmäen keskustaan. Oivallustentalossa toiminnan arvioidaan tällä hetkellä alkavan vuoden 2029 alussa, jolloin Myyrmäen nuorisotila siirtyy sinne, ja Virtatalon väistötilasta voidaan luopua.

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 11.2.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata väistötilat nuorisotilan käyttöön Virtatalosta osoitteessa Rajatorpantie 8 (Vantaa) esittelytekstissä mainituin pääehdoin ja vuokrasopimuksessa tarkemmin määritettävillä ehdoilla,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen tarkemmista ehdoista sekä solmimaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen, ja
- c) todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta, kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokranmaksuvelvoite syntyy, kun sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

vs. toimitilapäällikkö Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)