



Oivallustentalon, pysäköintihallin ja rakennusta palvelevien ulkoalueiden vuokraaminen VTK Kiinteistöt Oy:ltä/AK

VD/1351/10.03.02.06/2026

AK/SW/SL

Esitetään esisopimuksen solmimista Myyrmäen Oivallustentalon, pysäköintihallin ja rakennusta palvelevien ulkoalueiden vuokrauksesta sekä kohteen vuokraamista sopimusluonnoksen mukaisilla pääehdoilla.

Kaupunginhallitus hyväksyi 28.4.2025 (§ 14) Myyrmäen Oivallustentalon uudisrakennuksen 25.3.2025 päivätyn tarveselvityksen. Tarveselvityksen mukaan Oivallustentalon omistajana ja rakentajana toimii VTK Kiinteistöt Oy.

Kaupunkitilalautakunta myönsi 22.10.2025 (§ 9) VTK Kiinteistöt Oy:lle tonttivarauksen korttelin 15409 tontille 4 sekä korttelin 15511 tontille 8 Oivallustentalon esirakentamisen ja pilaantuneen maaperän tarvitsemien toimenpiteiden käynnistämiseksi 31.12.2026 saakka.

Kaupunkitilalautakunta käsittelee kokouksessaan 11.3.2026 erillisenä asiana Myyrmäen Oivallustentalon uudisrakennuksen 19.12.2025 päivätyn hankesuunnitelman.

Oivallustentalo toteutetaan kaupunkistrategian linjausten mukaisesti Myyrmäen keskusta-alueelle, Kauppakeskus Myyrmannin välittömään läheisyyteen. Sijaintipaikka tunnetaan nimellä 'Montun tontti'. Tontti on kaupungin omistuksessa. Voimassa olevasta asemakaavasta joudutaan hakemaan vähäistä poikkeamista käyttötarkoitukseen ja kerroslukuun sekä maanalaiseen pysäköintiin liittyen.

Oivallustentalon hankesuunnitelmassa määritetty kokonaislaajuus on 6 116 hym²/ 10 075 htm²/ 11 641 brm². Uudisrakennukselle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu tavoitehinta on 49,08 milj. euroa (alv 0 %). Tavoitehintaan sisältyy myös maanalainen pysäköintilaitos, jonka laajuus on 2 163 htm². Pysäköintiratkaisu tulee palvelemaan sekä Oivallustentaloa että myöhemmin valmistuvaa Elämystentaloa. Yhteensä 57 autopaikan tavoitehinta on 3,2 milj. euroa (alv 0 %, KL 105,3).

Esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan hankesuunnitelman mukaiset tilat ulko- ja pysäköintialueineen kaupungin käyttöön. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä. Kohdetta koskeva vuokrasopimus on ehtonsa mukaisesti voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Pääomavuokrasopimus vastaa kaupunkitilalautakunnan 19.11.2025 (§ 13) hyväksymiä uusia VTK Kiinteistöt Oy:n kaupungilta perimien pääomavuokrauksen laskentaperiaatteita.

Lopullinen pääomavuokra määräytyy todellisten toteutuskustannusten ja vuokrasopimuksessa vuokramääräytymisestä sovitun mukaisesti. Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin.

Osapuolten tavoitteena on vuokrakohteen valmistuminen vuoden 2028 lopussa/ 2029 alussa. Rakentamisen aloitusajankohta ja sen myötä kokonaisuuden valmistuminen riippuvat kuitenkin mm. tontilla tarvittavien esitöiden laajuudesta.



Vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa vuokratilasta koskevan rakentamislupapäätöksen/-päätösten lainvoimaiseksi tulosta, kun jompikumpi osapuoli sitä vaatii.

Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes vuokratilasta koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokratila on hyväksytysti käyttöön otettu. Mikäli vuokratilasta koskeva rakentamislupapäätös tai -päätökset eivät ole lainvoimaisia tai rakentaminen muusta kuin yhtiöstä johtuvasta syystä ei ole alkanut 31.12.2027 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 kaupunkitilalauta-kunta 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 11.3.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään sillä edellytyksellä, että kaupunkitilalautakunnan esityksestä kaupunginhallitus hyväksyy 19.12.2025 päivätyn Oivallustentalon uudisrakennusta koskevan hankesuunnitelman

- hyväksyä esittelytekstin mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittavan Myyrmäen Oivallustentalon ja pysäköintihallin sekä rakennusta 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 sopimuksen mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Liitteet:

- Esisopimus
- Vuokrasopimuksen luonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

Sirkku Wallin, Myyrmäen projektijohtaja, puh. 040 636 1813
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)