Vantaa

Kiinteistön 92-15-409-4 vuokraaminen kaupunkikulttuuritaloa varten Myyrmäessä / VTK Kiinteistöt Oy / PW

VD/6996/10.00.02.02/2026

AK/TH/AVP/SW/JHo

Esitetään vuokrattavaksi VTK Kiinteistöt Oy:lle Myyrmäestä osoitteessa Iskostie 5 sijaitseva rakentamaton YS-tontti kaupunkikulttuuritaloa varten. Vuokra-aika on 32 vuotta 3 kuukautta ja vuosivuokra 144 000 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Asian tausta
Oivallustentalo on ensimmäinen vaihe kaupunkistrategian 2022–2025 ”Myyrmäen Kaupunkikulttuuritalo” -kärkihanketta, joka vastaa palveluverkkosuunnitelman mukaiseen kulttuurin ja vapaa-ajan palveluiden tarpeeseen Vantaalla sekä uudistaa Myyrmäen keskustaa. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä Vantaan kaupungin taloussuunnitelmassa vuosille 2026–2029, ja sen 10 vuoden toimitilainvestointiohjelmassa vuosille 2026–2035, Oivallustentalo on esitetty toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena. Kaupunginhallituksen 23.3.2026 § 10 hyväksymässä hankesuunnitelmassa Oivallustentalo on osoitettu rakennettavaksi osoitteessa Iskostie 5 sijaitsevalle Vantaan kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-15-409-4, joka vuokrataan hankkeen toteuttavalle VTK Kiinteistöt Oy:lle.

Vuokrauksen kohde
Rakentamaton kiinteistö 92-15-409-4. Kiinteistörekisterin mukaan kohteen pinta-ala on 3 486 m^2. Kiinteistö on ohjeellisesti osoitettu karttaliitteessä. Kiinteistön alueella on voimassa asemakaava, jossa kiinteistön alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS, 9600, IV, II).

Vuokra-aika
Vuokra-aika on 32 vuotta ja 3 kuukautta 1.12.2026 alkaen.

Vuokra ja sen määräytymisperusteet
Vuokra on vuokrasuhteen alkaessa 144 000 euroa vuodessa. Vuokran määrä perustuu kohteen asemakaavan osoittamaan rakennusoikeuden määrään (9 600 k-m^2) ja sen yksikköhintaan (300 €/k-m^2). Ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, Selvitys rakennusoikeuksien yksikköhinnoista 23.10.2021 ja Newsec Valuation Oy) näkemykset puoltavat neuvoteltua vuokran määrää. Vuokran määrä on 5 % edellä määritellystä kohteen pääoma-arvosta.

Vuokraa peritään 50 % alennettuna 28.2.2029 saakka. Vuokraa tarkistetaan vuokrasuhteen puolivälissä, ja se korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Lisävuokraa peritään, mikäli kohteen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylitetään. Vuokran määräytymisperiaatteet noudattavat työpaikkatonttien vakiintuneita vuokrausperiaatteita.

Muita ehtoja
Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan 432 000 euroa.

Toimivalta
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan 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 11.11.2026 § 11

Vs. kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki vuokraa esittelyosassa kuvatuin ja liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin kiinteistön 92-15-409-4 VTK Kiinteistöt Oy:lle 32 vuodeksi ja 3 kuukaudeksi 1.12.2026 alkaen kaupunkikulttuuritaloa varten. Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 144 000 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin,

b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan vuokrasopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia, ja

c) jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.5.2027 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Vuokrasopimusluonnos karttaliitteineen

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
projektijohtaja Sirkku Wallin
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)