



Tonttivaraus Myyrmäen kaupunginosaan kortteliin 15409 tonttiin 4 / VTK Kiinteistöt Oy / AK

VD/6747/10.00.02.02/2025

AK/SW

Esitetään tonttien 15409-4 ja 15511-8 varaamista VTK Kiinteistöt Oy:lle Oivallustentalon esirakentamista varten. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2026 saakka.

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 28.4.2025 tarveselvityksen, jossa Myyrmäen Kaupunkikulttuuritalon I vaiheen toimitila (Oivallustentalo) rakennetaan Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevalle tontille 92-15409-4. Tontin pinta-ala on 3 486 m², ja osoite Iskostie 5. Tontin omistaa Vantaan kaupunki ja se on asemakaavassa varattu sosiaalitoimea ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten alueeksi (YS). Tontin 92-15-511-9 pinta-ala on 1 723 m², ja se on asemakaavassa tontin 15409-4 pysäköintikäyttöön osoitettu LPA-alue.

Oivallustentalon hankesuunnittelu on parhaillaan käynnissä Vantaan kaupungin toimitilajohdon hankkeistamana. Oivallustentalon omistajana ja rakentajana tulee toimimaan VTK Kiinteistöt Oy. Vakiintuneen käytännön mukaan Vantaan kaupunki tekee kohteen toteutusta ja vuokrausta koskevan esisopimuksen VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa, kun Oivallustentalon hankesuunnitelma on hyväksytty ja investointipäätös on saanut lainvoiman alkuvuodesta 2026.

Tontilla 15409-4 on kuitenkin todettu hankesuunnittelun yhteydessä tarve esirakentamiselle, jonka suunnittelu tulee aloittaa ennen investointipäätöstä. Esirakentamisen tarve johtuu tontti- ja maaperätutkimuksessa havaituista viitearvoista poikkeavista haitta-aine määristä. Pilaantuneet maa-ainekset tulee poistaa ja käsitellä asianmukaisella tavalla ennen Oivallustentalon rakentamiseen ryhtymistä. Lisäksi tutkimus osoitti, että tontilla aiemmin sijainneen terveysaseman perustukset ovat edelleen paikallaan tukemassa ympäröivää katualuetta. Puretun terveysaseman rakenteet tulee poistaa ja tontti tulee tukea uudella tavalla. Esirakentaminen vaatii laaja-alaista erikoissuunnittelua, joka yhdistyy sittemmin käynnistyvään Oivallustentalon rakennussuunnitteluun, josta VTK Kiinteistöt Oy vastaa investointipäätöksen ja esisopimuksen solmimisen jälkeen.

Oivallustentalon on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2028 lopussa. Esirakentaminen tulee tapahtua vuoden 2026 aikana, jotta Oivallustentalo voidaan toteuttaa tarveselvityksen edellyttämässä aikataulussa.

Tässä esitettävä tonttivaraus mahdollistaa esirakentamisen vaatiman suunnittelutyön ja lupamenettelyn käynnistämisen tontilla. Mikäli Oivallustentalon hankesuunnittelu ei johda investointipäätökseen vuoden 2026 aikana, kaupunki korvaa VTK Kiinteistöt Oy:lle aiheutuneet suunnittelukustannukset 500 000 euroon saakka.

Esirakentamisen ja pilaantuneen maaperän käsittelyn kustannuksista vastaa VTK Kiinteistöt Oy osana rakennushankkeen investointikustannuksia. Pilaantuneen maaperän käsittelystä aiheutuvat kustannukset tarkentuvat Oivallustentalon hankesuunnittelun yhteydessä tehtävässä kustannusennusteessa, johon investointiesitys perustuu.

Kaupunki solmii VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa toimitilahanketta koskevan esisopimuksen, kun Oivallustentaloa koskeva investointipäätös on saanut lainvoiman. Esisopimuksen yhteydessä



sitoudutaan allekirjoittamaan kaupungin vakiintuneiden sopimusehtojen mukainen maanvuokrasopimus.

Tonttivaraus ja siihen sisältyvä hyvitys esirakentamisen suunnittelukustannuksista mahdollistavat sen, että VTK Kiinteistöt Oy:n voi käynnistää esirakentamiseen ja pilaantuneiden maa-ainesten käsittelyyn tähtäävän suunnittelutyö ennen kuin Oivallustentalon investointipäätös on hyväksytty, ja kohteen toteuttamista ja vuokrausta koskeva esisopimus on tehty.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 23 kohdan mukaan kaupunkilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisten tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa. Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33 kohdan mukaan kaupunkilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkilalautakunta 22.10.2025 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- myöntää VTK Kiinteistöt Oy:lle tonttivaraus korttelin 15409 tontille 4 sekä korttelin 15511 tontille 8 Oivallustentalon esirakentamisen ja pilaantuneen maaperän tarvitsemien toimenpiteiden käynnistämiseksi 31.12.2026 saakka,
- korvata VTK Kiinteistöt Oy:lle aiheutuvat esirakentamisen ja pilaantuneen maaperän käsittelyn toteutuneet suunnittelukustannukset Vantaan kaupungin Kiinteistöt ja tilat kustannuspaikalta 143010000/Maanmyynti, mikäli kaupunki ei tee investointipäätöstä Oivallustentalon hankesuunnitelman pohjalta vuoden 2026 aikana, ja
- todeta, että esirakentamisen ja pilaantuneen maaperän käsittelyn kustannukset huomioidaan hankesuunnitelman kustannusennusteessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tonttivarauksen alueesta
- Maaperän haitta-ainetutkimus/ Oivallustentalo, AFRY 8.9.2025
- Tonttivaraushakemus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkilalautakunnalle

Lisätiedot:

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