



Oivallustentalon yhteistyösopimus/Kiinteistö Oy Myyrmanni, Myyrmäen Autopaikoitus Oy, VTK Kiinteistöt Oy ja Vantaan kaupunki/AK

VD/8397/10.00.04/2025

AK/SW

Vantaan kaupungin, VTK Kiinteistöt Oy:n, Kiinteistö Oy Myyrmannin ja Myyrmäen Autopaikoitus Oy:n välille allekirjoitettavaksi esitetyn yhteistyösopimuksen tavoitteena on mahdollistaa Oivallustentalon rakentaminen. Yhteistyösopimuksessa sitoudutaan tekemään rasitesopimus Oivallustentalon maanalaisten rakenteiden sijoittamisesta Myyrmannin kauppakeskuksen tontille sekä tekemään kummankin kiinteistön pysäköintiä ja huoltopihan yhteiskäyttöä määrittävä yhteisjärjestelysopimus. Yhteistyösopimus määrittää myös Oivallustentalon rakentamisaikaisia järjestelyjä kiinteistöissä.

Sopimusalueen muodostavat kiinteistöt 92-15-409-3 ja 92-15-209-4 sekä niitä ympäröivät katualueet Iskostiellä, Iskoskujalla, Iskostorilla ja Punamultakujalla. Kiinteistö Oy Myyrmannin (Y-tunnus: 0362836-2) omistaman kiinteistön 92-15-409-3 osalta sopimusalueeseen eivät kuulu maanpäälliset rakennuksen osat. Montun tonttina tunnetun kiinteistön 92-15-209-4 omistaa Vantaan kaupunki.

Taloussuunnitelmassa (2025-2028) sekä kaupunginhallituksen 28.4.2025 hyväksymässä tarveselvityksessä Oivallustentalo on kirjattu toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n rakennuttamana hankkeena Montun tontille. Sopimuksen osapuolena on myös Myyrmäen Autopaikoitus Oy (Y-tunnus: 0944342-2), joka omistaa Iskostien ja Iskoskujan katualueilla sijaitsevat maanalaisten autopaikoitusten ajotunnelit. Yhtiön hallinnassa ovat myös Kiinteistö Oy Myyrmannin kauppakeskuksen kellarikerroksessa sijaitsevat autopaikat. Sopimusalue on esitetty liitteessä 1.

Yhteistyösopimuksen keskeiset sisällöt koskevat Oivallustentalon pysäköinnin ja huollon järjestämistä sekä rakentamisaikaisia menettelytapoja.

Oivallustentalon pysäköintipaikat järjestetään kaupungin omistamalla tontilla, Oivallustentalon kellarikerroksessa. Oivallustentalon rakentamisen arvioitu kokonaiskustannus on 49,1 miljoonaa euroa. Pysäköintilaitoksen ja toiminnallisen kellarin osuus kustannuksista on 3 200 000 euroa.

Pysäköintilaitokseen on tarkoitus sijoittaa 57 autopaikkaa, joiden laskennallinen kustannus on 56 000 euroa / kpl. Ajoyhteys Oivallustentalosta on tarkoitus toteuttaa Myyrmannin kauppakeskuksen maanalaisen pysäköintikerroksen kautta siten, että kummankin kiinteistön pysäköinti muodostaa yhtenäisesti käytettävän kokonaisuuden. Ajoyhteyden ohella ns. nivelosaan voidaan sijoittaa pysäköintipaikkoja sekä jalankulkuyhteydet. Maanalainen rakenne on laajuudeltaan n. 410 m². Rakenne ja sen tarvitsemat perustukset toteutetaan Myyrmannin kiinteistöön kohdistuvana pysyvänä kiinteistörasitteena. Rasitealueen maanpäällistä osaa käytetään huoltoajoon.

Yhteistyösopimuksessa osapuolet sitoutuvat tekemään rasitesopimuksen. Kiinteistölle 92-15-209-4 kiinteistörasitteella perustettavasta pysyvästä oikeudesta maksetaan kertakorvauksena 24 600 euroa Kiinteistö Oy Myyrmannille. Myyrmannin kiinteistörajat eivät muutu, eikä maanalainen ajoyhteys vaadi lisärakennusoikeutta. Myyrmannin kiinteistöön sijoittuvat Oivallustentalon rakenteet tulevat olemaan VTK Kiinteistöt Oy:n omistuksessa ja kunnossapidon vastuulla. Yhtiö vastaa Oivallustentalon toteutuksesta ja ylläpidon kustannuksista. Rakenteiden sijoittaminen edellyttää tarkempaa suunnittelua sekä asemakaavasta poikkeamista ja rakentamisen eri vaiheiden lupa- ja viranomaismenettelyä.



Yhteistyösopimuksessa osapuolet sitoutuvat myös tekemään yhteisjärjestelysopimuksen, joka koskee Oivallustentalon maanalaisen pysäköinnin ajoyhteyttä läpi Myyrmannin kauppakeskuksen pysäköintilaitoksen sekä huoltopihan yhteiskäyttöä. Maanalaisen ajoyhteyden myötä kiinteistöille muodostuu yhteiskäyttöinen pysäköintilaitos, jonne ajetaan sisään sekä Punamultakujan kautta että Iskoskujan kautta. Pysäköinnin maksuperiaatteet sekä pysäköinnin käyttö ja valvonta toteutetaan yhteisesti kiinteistöjen välillä, mutta kukin osapuoli vastaa omistamiensa pysäköintitilojen kunnossapidosta. Ajoyhteyden ohella syntyy esteetön kävely-yhteys kiinteistöjen välillä.

Ennen Oivallustentalon käyttöönottoa allekirjoitettavaan yhteisjärjestelysopimukseen kuuluu myös kiinteistöjen yhteisen maanpäällisen huoltopihan toteuttaminen. Yhteistyösopimuksessa linjataan, että huoltopihan kunnossapidon kustannukset jakautuvat pihatilan omistussuhteen mukaan. Yhteiselle sisäpihalle keskittyvät huoltotoiminnot vähentävät tarvittavan huoltotilan määrää ja eriyttävät raskaan liikenteen ajoneuvot ydinkeskustan muista toiminnoista kaupunkikuvallisesti.

Lisäksi sopimusosapuolet sitoutuvat yhteistyösopimuksessa sopimaan rakentamisen aikaisista järjestelyistä kiinteistöissä ja katualueilla tavalla, joka varmistaa paitsi kauppakeskuksen asiakaspysäköinnin ja huollon jatkuvan toiminnan myös alueen muiden julkisten palveluiden ja asumisen turvallisuuden ja viihtyisyyden. Rakennusaikaisten järjestelyjen suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa VTK Kiinteistöt Oy. Kiinteistöjen omistajat valtuuttavat yhtiön toteuttamaan kiinteistöjen sisällä tarvittavat toimenpidelupa- ja ilmoitusmenettelyt.

Yhteistyösopimuksella varmistetaan, että kaupungin uudet kulttuurin ja vapaa-ajan palvelutilat nivoutuvat saumattomasti Myyrmäen ydinkeskustaan, eivätkä vaadi katualueella ajoliikenteen osalta uusia investointeja. Katualueet ja uudet yhteydet kiinteistöjen välillä palvelevat aiempaa paremmin kävelyä ja esteetöntä liikkumista. Yhteistyöllä pyritään myös ennakoimaan ja hallitsemaan rakentamisen aikaisia haittoja alueen toimijoille.

Yhteistyösopimuksen voimaan astuminen edellyttää Oivallustentalon lainvoimaista investointipäätöstä, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt.

Toimivalta yhteistyösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luku 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta vastaa kaupungin kiinteistöomaisuuden kehittämisestä, kunnossapidosta ja kiinteistönhoidosta, toimitilojen hankevalmistelusta ja rakennuttamisesta sekä maanhankinnasta ja alueiden rakentumista edistävien sopimusten ja muiden toimenpiteiden valmistelusta. Hallintosäännön 9 luvun 6 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta myös päättää näistä tehtäväalueensa asioista, ellei tehtävää ole säädetty tai määrätty muun toimielimen tai viranhaltijan ratkaistavaksi.

Kaupunkitilalautakunta 14.1.2026 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään sillä edellytyksellä, että kaupunginhallitus hyväksyy Oivallustentalon hankesuunnitelman,

- a) hyväksyä kaupungin osalta Oivallustentalo, koskeva yhteistyösopimus ja
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen sekä tekemään yhteistyösopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Liite 1: Kartta sopimusalueesta
- Liite 2: Yhteistyösopimus

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja, Sirkku Wallin puh 040 6361318
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)