

# SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 11.05.2022

|                                                                                                                                                                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Pöytäkirjan kansilehti .....                                                                                                                                                                                                        | 1   |
| 1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA .....                                                                                                                                                                            | 3   |
| 2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA .....                                                                                                                                                                                    | 4   |
| 3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA .....                                                                                                                                                                 | 5   |
| 4 § Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA .....                                                                                                                                                          | 6   |
| 5 § Kaupunkitilalautakunnan alaisen toiminnan osavuositarkastus 1/2022 / TeA .....                                                                                                                                                  | 10  |
| - Osavuositarkastus 1/2022, kaupunkitilalautakunnan alainen toiminta .....                                                                                                                                                          | 11  |
| 6 § Kulomäen opetuspiste, tilamuutos ja peruskorjaustyöt, hankesuunnitelman hyväksyminen / AK .....                                                                                                                                 | 31  |
| - Kulomäen opetuspiste, tilamuutos ja peruskorjaustyöt, hankesuunnitelma .....                                                                                                                                                      | 33  |
| 7 § Kansainvälisen koulun tilamuutosten tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen / AK .....                                                                                                                                     | 69  |
| - Kansainvälisen koulun tilamuutosten tarveselvitys-hankesuunnitelma .....                                                                                                                                                          | 71  |
| 8 § Vaskivuoren lukion laajennuksen, tilamuutosten ja osakorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen / AK .....                                                                                                                       | 113 |
| - Vaskivuoren lukion laajennuksen, tilamuutosten ja osakorjauksen hankesuunnitelma 22.4.2022 .....                                                                                                                                  | 115 |
| 9 § Korjausrakennusurakointi 2022-2024 pieniin ja keskiin korjaustöihin, urakoitsijan valinta / AK .....                                                                                                                            | 161 |
| - Hankinnan kuvaus ja tarjousten käsittely .....                                                                                                                                                                                    | 164 |
| - Sopimusperusteet .....                                                                                                                                                                                                            | 174 |
| - Urakkaohjelma .....                                                                                                                                                                                                               | 180 |
| - Yhteistyömenettelyt .....                                                                                                                                                                                                         | 200 |
| 10 § Kunnossapidon sähkötoimien hankinta / Puitejärjestelyn ensimmäisen optiovuoden käyttöönotto / AK .....                                                                                                                         | 212 |
| 11 § Kivistön koulun alueen pysäköintitalon KVR-urakoitsijan valinta / AK .....                                                                                                                                                     | 214 |
| 12 § Maankäyttösopimus / Yksityinen maanomistaja / Asemakaavan muutos Suopursuntie nro 002436 / AK .....                                                                                                                            | 216 |
| - Maankäyttösopimus 002436 .....                                                                                                                                                                                                    | 219 |
| - Liite A1 Sopimusalue .....                                                                                                                                                                                                        | 234 |
| - Liite B1 Luovutettava katualue .....                                                                                                                                                                                              | 235 |
| - Liite C1 Myytävät määräalat .....                                                                                                                                                                                                 | 236 |
| - Henkilötiedot .....                                                                                                                                                                                                               | 237 |
| 13 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa / Asemakaavan muutos nro 002372 Neilikkatie 17 / AK ..... | 238 |
| - Maankäyttösopimus A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa .....                                                          | 241 |
| - Liite A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta .....                                                                                                                                                           | 249 |
| 14 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus / Asemakaavan muutos nro 002488 Tikkuri / AK .....                                                                         | 250 |
| - Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus / Asemakaavan muutos nro 002488 Tikkuri .....                                                                                 | 253 |
| - Liite A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta .....                                                                                                                                                           | 262 |

# SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 11.05.2022

|                                                                                                                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 15 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema / Asemakaavan muutos nro 002488 Tikkuri / AK .....                             | 265 |
| - Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema / Asemakaavan muutos nro 002488 Tikkuri .....                                     | 268 |
| - Liite A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta .....                                                                                                             | 277 |
| 16 § Tarjouskilpailun järjestäminen asuinkerrostalotontista 70111/10 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Leinelästä / AK .....                                                 | 278 |
| - kartta tontista 70111/10 kilpailu .....                                                                                                                                             | 281 |
| 17 § Korttelin 25098 tontin 1 myyntipäätöksen jatkaminen Myllymäen kaupunginosassa / Kiinteistö Oy Härkähaankuja / AK .....                                                           | 282 |
| - Liite 1 Kartta myytävästä tontista 92-25-98-1 .....                                                                                                                                 | 284 |
| 18 § Kivistön tontin 23151/5 ja LPA-tontin 23152/2 määräosan myyntipäätöksen jatkaminen Asunto Oy Vantaan Keidakselle / YIT Rakennus Oy / AK .....                                    | 285 |
| - johtokartta tontista 23151/5 ja kartta tontista 23152/2 myynti .....                                                                                                                | 289 |
| - kartta tontista 23151/5 ja kartta tontista 23152/2 myynti .....                                                                                                                     | 290 |
| 19 § Suostumuksen antaminen Kivistössä rakentamattoman tontinosan 23056/14 edelleen luovuttamiseen ja rakentamisolueaikojen jatkaminen / Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot / AK ..... | 291 |
| - Kartta tontista 23056/14 .....                                                                                                                                                      | 294 |
| - Kauppakirjaluonnos 23056-14 tontinosa .....                                                                                                                                         | 295 |
| 20 § Maa-alueiden vaihto Vantaan Länsisalmessa ja Helsingin Salmenkalliossa / Helsingin kaupunki / AK .....                                                                           | 303 |
| - Liitekartta 1 luovutusten kohteet .....                                                                                                                                             | 306 |
| - Liitekartta 2 maakuntakaavaote .....                                                                                                                                                | 308 |
| 21 § Koivuhaan AK-tontin 68161/12 vuokraaminen omistusasuntotuotantoon sekä AH-tontista 68161/14 noin 55 m2 suuruisen alueen vuokraaminen pysäköintiin / T2H Vantaa Oy / AK .....     | 310 |
| - liitekartta 68-161-12 ja osa 68-161-14 .....                                                                                                                                        | 315 |
| 22 § Maanvuokrasopimusten uudistaminen Viinikkalassa / Kiinteistö 92-41-267-1 ym. / Rudus Oy / AK .....                                                                               | 316 |
| - kartta vuokra-alueesta .....                                                                                                                                                        | 319 |
| - maanvuokrasopimusluonnos .....                                                                                                                                                      | 320 |
| 23 § Hyvinvointialueen palvelukseen siirtyvien henkilöiden asuntojen vuokrasopimusehtojen muutos / AK .....                                                                           | 326 |
| 24 § Vuokrasopimusten uusiminen ja toimitilojen äänieristyksen parantaminen kohteessa Vernissakatu 6-8 / AK .....                                                                     | 328 |
| 25 § Vantaa liikenne 2021 / HW .....                                                                                                                                                  | 331 |
| - Vantaa liikenne 2021 -raportti .....                                                                                                                                                | 332 |
| 26 § Hankinta / Kiilan vesihuoltoverkoston rakentaminen / HW .....                                                                                                                    | 351 |
| - Vertailutaulukko/Hankinta/Kiilan vesihuoltoverkoston rakentaminen .....                                                                                                             | 353 |
| 27 § Vantaan ratikan katusuunnittelun lisätyöt 2 välillä Tikkurila - Länsimäki / HW .....                                                                                             | 360 |
| Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle .....                                                                                                                  | 363 |
| Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen .....                                                                                                 | 364 |



## SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 11.05.2022

|                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto .....                                                 | 365 |
| Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus .....                                             | 366 |
| Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa<br>asiassa ..... | 371 |
| Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa .....                                   | 372 |



## Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 11.5.2022 klo 17.00–18.46

Paikka Kielotie 28, kokoushuone 447, Tikkurila

## Osallistujat

| Jäsenet                                               | Läsnä                                    | Varajäsenet                              | Läsnä |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-------|
| Kivimäki Otso, puheenjohtaja                          | x                                        | Ellonen Leila                            |       |
| Kiljunen Kimmo, varapuheenjohtaja                     | x                                        | Mölsä Tomi                               |       |
| Hummastenniemi Heidi                                  | x                                        | Karjalainen Jenni                        |       |
| Hynninen Mari                                         | x                                        | Pitkänen Eeva                            |       |
| Lind Antti                                            | x                                        | Mattila Kari                             |       |
| Liutu Topi                                            | x                                        | Haapala Heidi                            |       |
| Mäkipernaa Aki                                        | x                                        | Liukkonen Pasi                           |       |
| Oja Mika                                              | x                                        | Kähärä Kaarlo                            |       |
| Pajunen Emmi                                          | x                                        | Linkola Maija                            |       |
| Penttilä Mira                                         | x                                        | Heikkinen Minna                          |       |
| Puha Seija                                            | -                                        | Nikkanen Teemu                           | x     |
| Siniketo-Pietilä Katja                                | x                                        | Vauhkonen Miro                           |       |
| Toivonen Teija                                        | x                                        | Huuskonen Sanna                          |       |
| Viilo Mikko                                           | -                                        | Huhta Timo                               | x     |
| Vähäkangas Jussi                                      | x                                        | Vanhanen Tuomas                          |       |
|                                                       |                                          |                                          |       |
| <b>Kaupunginhallituksen edustaja</b>                  |                                          | <b>Kaupunginhallituksen varaedustaja</b> |       |
| Lundell Kai-Ari                                       | x                                        | Saimen Tuukka                            |       |
| <b>Nuorisovaltuuston edustaja</b>                     |                                          | <b>Nuorisovaltuuston varaedustaja</b>    |       |
| Reinhardt Julius                                      | x                                        | Pravjot Pannu                            |       |
| <b>Muut osallistujat</b>                              |                                          |                                          | Läsnä |
| Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja                 |                                          | x                                        |       |
| Kari Antti, kiinteistöjohtaja                         |                                          | x                                        |       |
| Westlin Henry, kaupungininsinööri                     |                                          | x                                        |       |
| Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja               |                                          | -                                        |       |
| Hamari Milla, viestintäpäällikkö                      |                                          | x                                        |       |
| Ranta Elisa, asumisasioiden päällikkö                 | x (etäyhteys) (§:t 1-3, klo 17.00-17.20) |                                          |       |
| Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä |                                          | x                                        |       |



## Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

## Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Otso Kivimäki

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

## Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 13.5.2022, Kielotie 28, 01300 Vantaa

Mira Penttilä

Katja Siniketo-Pietilä

Pykälät 9 ja 26 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

## Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 16.5.2022 Vantaan kaupungin internetsivuilla [paatokset.vantaa.fi](http://paatokset.vantaa.fi).



---

1 §

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA**

**Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 1**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös:**

Todettiin.



## **Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 2**

### **Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Penttilä Mira ja Puha Seija (varalla Siniketo-Pietilä Katja ja Toivonen Teija), ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 13.5.2022 klo 12.00 mennessä.

### **Päätös:**

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Penttilä Mira ja Siniketo-Pietilä Katja, ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 13.5.2022 klo 12.00 mennessä.



## 3 §

## Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat

### Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 3

#### Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

#### Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 16 / Tarjouskilpailun järjestäminen asuinkerrostalotontista 70111/10 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Leinelästä / asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta

Kaupunkitilalautakunnan pöytäkirjojen sähköinen allekirjoittaminen / hallintoasiantuntija Jaakko Ranto

Kuultiin seuraavat apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat:

Kaupunkiympäristön toimialan lautakunnille järjestetään yhteinen illallinen maanantaina 13.6.2022.

#### Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



## 4 §

### Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA

Kaupunkitilalautakunnalle 19.4.2022 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

#### Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 37/2022 Laserkeilauksen ja monikamerailmakuvauksen hankinta
- § 39/2022 Puidenhoitopalvelut viheralueilla / Optiokauden 2022-2023 käyttöönotto

#### Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 24/2022 Hakunilan Keskus Oy:n liikehuoneiston 15 ostaminen

#### Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 31/2022 Urheilupuiston päiväkodin pihan perusparannus, urakoitsijan valinta
- § 32/2022 Sotungin koulun tilamuutokset ja sisäilmakorjaus 2022, suunnitelmien hyväksyntä ja rakennusurakoitsijan valinta
- § 34/2022 Hoivatilan Vuorikummun luonnospiirustusten kustannusarvioineen hyväksyminen
- § 36/2022 Korson kotihoidon sähköajoneuvojen latausasemien ja niihin liittyvien sähkötöiden hankinta
- § 37/2022 Elmon uimahallin rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaminen

#### Kaupungininsinööri Henry Westlin

- § 34/2022 Nostolava-autopalvelujen hankinta (78 000 € alv 0%)
- § 35/2022 Hankinta / pysäköinnin laskentalaitteet
- § 36/2022 Hankinta / Sopimuksen hyväksyminen Myyr York Park – kesäkeitaan visuaalisen ilmeen suunnittelusta ja toteutuksesta
- § 37/2022 Hankinta / Sopimuksen hyväksyminen Myyr York Park – kesäkeitaan toteutuksesta ja operoinnista

#### Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

- § 4/2022 Kiinteistöt ja tilat palvelualueen kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön päälliköiden sijaisten määrääminen

#### Toimitilapäällikkö Pasi Salo

- § 29/2022 Tilojen vuokraaminen opiskeluhuollon kuraattori- ja psykologipalveluiden käyttöön / Jorma Paturi
- § 30/2022 Latupuiston päiväkodin purku-urakka, Latukuja 2, Vantaa
- § 31/2022 Kuusijärvi / alueen vuokraus maastopyörien vuokrauspalveluille / Bike Rental Finland Oy
- § 32/2022 Lupa pysäköintialueen osan käytölle 13.-15.5.2022 Energia Areenalla
- § 33/2022 Pehtoorin talon ja ison tallin vuokraus

#### Toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist



§ 25/2022 Lupa alueen käyttöön ja kuntalaisten tapaamiseen SDP Vantaalle Paalutorille  
Myyrmäkitalon edustalle 4.6.2022

## **Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi**

§ 17/2022 Hankinta/Helsinki-Vantaan lentoaseman bussien latauspisteet  
§ 19/2022 Hankinta/Kuusijärven pysäköintialueen jakava kerros  
§ 20/2022 Hankinta/Myyrmäen keskustakorttelien yleisten alueiden rakentaminen

## **Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö**

§ 9/2022 Hankinta / Revontulet -taideteoksen laakerihuoltohankinta  
§ 10/2022 Laiduntamissopimuksen tekeminen Vantaan kaupungin ja Väinölän ratsu- ja lammastilan välillä vuonna 2022  
§ 11/2022 Laiduntamissopimuksen tekeminen Vantaan ja Helsingin kaupunkien välillä  
§ 12/2022 Vantaan kaupungin maatilojen viljelysuunnitelma vuodelle 2022

## **Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila**

§ 3/2022 Tonttien 92-70-110-7 ja 92-70-110-6 välisen rasitesopimuksen muutoksen hyväksyminen  
Koivukylän Leinelässä / VAV Asunnot Oy, Asunto Oy Vantaan Seela 1 ja Vantaan kaupunki

## **Maankäyttöinsinööri Taina Andersson**

§ 8/2022 Maakäyttölupa-ajan ennenaikaisen päättymisen toteaminen ja jo maksettujen korvausten palautus Kivistössä/T2H Rakennus Oy ja Fira Oy

## **Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen**

§ 15/2022 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen ruokakioskia varten Kaivokselassa / Hutti Oy

## **Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:**

## **Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila**

§ 34/2022 Hankinta/Siltojen pintarakenteiden uusiminen

## **Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti**

§ 11/2022 Vuokrahyvitys / Myyrmäen urheilutalon kahvio / Jookri Oy

## **Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius**

§ 29/2022 Kivimäen koulun sisäilmakorjaus 2022, suunnitelmien hyväksyntä ja rakennusurakoitsijan valinta





## Kaupungininsinööri Henry Westlin

- § 32/2022 Hankinta/ Johanna Häiväojan taideteoksen toteutussuunnittelu ja valmistamisen valvonta Pottiniitynaukiolle, -kadulle, -kujalle ja -polulle sekä Tammiston kauppap tien ja Manttaalikujan väliin jäävään kolmioon/ teoskokonaisuus ”Haarautuvien polkujen puutarha”
- § 33/2022 Hankinta/ Johanna Rytkölä n taideteoksen toteutussuunnittelu ja valmistamisen valvonta Häkiläniitynaukiolle, -kadulle, -kujalle ja -polulle/teoskokonaisuus ”Valtaistuimia flooralle ja faunalle”, ”Reitit, jäljet flooralle ja faunalle” ja yhteisteos ”Labyrintti” Tarja Ervastian kanssa

## Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

- § 15/2022 Kadunp itopäätös / maantien muuttaminen kaduksi: Koivukylänväylä (mt 1375), väli pl. 1250 - mt 4 (Lahdenväylä)

## Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 2/2022 Maankäyttölupa tilapäiselle työmaapysäköinnille Matarissa tontilla 92-80-56-2 / Jehovan todistajat

## Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 5/2022 Maankäyttölupa työmaatukikohtaa varten Jokiniemen hiekkaparkkialueelta (osia kiinteistöistä 92-62-4-1 ja 92-62-9903-3) / GRK Infra Oy

## Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 12/2022 Maanomistajan lupa maakaapeille ja jakokaapeille Riipilässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- § 13/2022 Muuntamoalueiden käyttöoikeussopimukset numerot 3069 ja 3070 Riipilässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- § 14/2022 Määräaikainen sijoituslupa puhelinlaitetilalle Sotungissa / Elisa Oyj

**Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.**

## Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 4

### Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- olla ottamatta käsittelyyn kaupunkitilalautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä, ja
- merkitä tiedoksi ottoon toimitetut päätökset, joita ei ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimusaikana.

### Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:



## **Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius**

- § 38/2022 Martinlaakson koulun pihan perusparannus, urakoitsijan valinta  
§ 39/2022 Simpukan päiväkodin pihan perusparannus, suunnitelmien hyväksyminen ja urakoitsijan valinta  
§ 40/2022 Rekolan koulun sisäilmakorjaus 2022, suunnitelmien hyväksyntä ja rakennusurakoitsijan valinta

## **Kaupungingeodeetti Kimmo Junttila**

- § 25/2022 Viranhaltijapäätös maatutkimuksen kairakonekaluston tarvike- ja korjauspalveluiden hankinnasta

## **Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö**

- § 3/2022 Päätös rakentamisveloitteen määrääjän jatkamiseksi Myllymäessä / Kiinteistö Oy Vantaan Solar

## **Toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist**

- § 34/2022 Määräaikainen sijoituslupa matkaviestintukiasemalle Koivuhaassa / DNA Tower Finland Oy

## **Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi**

- § 22/2022 Hankinta/Vantaan pyöräpysäköinti, runkolukitustelineet

## **Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen**

- § 16/2022 Vesiomistajan lupa vedenalaisten muinaisjäänteiden uudelleen sijoittamiselle Vetokankaan ulkoilualueelle Kirkkonummella / Suomen meriarkeologinen seura ry

## **Päätös:**

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



## 5 § Kaupunkitilalautakunnan alaisen toiminnan osavuositarkastus 1/2022 / TeA

VD/4051/02.01.02.00/2022

TeA/JH

**Osavuositarkastuksissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumisesta sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Lisäksi toimialat raportoivat sitovien tavoitteidensa toteutumisesta. Esitetään merkittäväksi tiedoksi vuoden 2022 ensimmäinen osavuositarkastus.**

Käyttötalouden osalta osavuositarkastuksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Talousarvion toteutuminen 2022
2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin ennuste koko vuoden toteutuksesta, työohjelmien eteneminen sekä olennaisimmat ennusteen ja talousarvion välisten poikkeamien syyt.

### **Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 5**

#### **Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään merkitä tiedoksi kaupunkitilalautakunnan vuoden 2022 ensimmäinen osavuositarkastus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

#### **Liite:**

- Osavuositarkastus 1/2022, kaupunkitilalautakunnan alainen toiminta

Täytäntöönpano: Kaupunkistrategia ja johto / talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

#### **Lisätiedot:**

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 549 7991  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

# OSAVUOSI- KATSAUS 1/2022

KAUPUNKITILALAUTAKUNTA  
11.5.2022

720°

Katso täältä  
sisäolosuhteet ja  
anna palautetta



d.720.io/cn/jorxs

# SISÄLLYSLUETTELO

|                                                     |          |
|-----------------------------------------------------|----------|
| <b>KAUPUNKIYMPÄRISTÖ .....</b>                      | <b>3</b> |
| Talousarvion toteutuminen 2022 .....                | 3        |
| Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset ..... | 4        |
| <b>INVESTOINNIT .....</b>                           | <b>6</b> |
| 91 Rakentaminen .....                               | 6        |
| 91 1 Uudisrakentaminen .....                        | 6        |
| 91 2 Korjausrakentaminen .....                      | 7        |
| 91 3 Vuokra- ja osaketilat.....                     | 9        |
| 93 Julkinen käyttöomaisuus.....                     | 9        |
| 94 Irtain omaisuus .....                            | 10       |
| 95 Kiinteä omaisuus .....                           | 10       |

## Liitteet:

Liite 1: Kaupunkitilalautakunnan alainen käyttötalouden toteuma

Liite 2: Kaupunkitilalautakunnan alaisten investointien toteuma

Liite 3: Kaupunkiympäristö, sitovat tavoitteet 2022

Julkaisija

Vantaan kaupunki

5/2022

Kaupunkiympäristö/Yhteiset palvelut

Kansikuva: Lehdokin päiväkotij, Alisa Kaukio 2021

# KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

*Vantaan ratikan suunnittelu etenee aikataulussaan. Kaupungin elinvoimaa lisäävistä hankkeista etenevät myös Backaksen elämyspuiston ja Kivistön tapahtuma-areenan kaavoitus. Pientalojen rakentaminen Vantaalla on lisääntynyt. Hiilineutraalia Vantaata 2030 kohti suunnataan päivitetyllä resurssiviisauden tiekartalla. Rekrytointihaasteet näkyvät palvelutuotannon ja investointien toteutuksen viiveinä.*

*Käyttötaloudessa ennustetaan yhteensä 3,7 milj. euron määrärahaylityksiä katujen kunnossapitoon ja kiinteistönhoitoon runsaslumisen alkuvuoden vuoksi. Investointien toteuma on ollut alkuvuonna maltillinen ja toimitilainvestointien ennustetaan alittavan määrärahat 5,7 milj. euroa. Toimialan sitovien tavoitteiden ennustetaan toteutuvan pääosin.*

## Talousarvion toteutuminen 2022

Investointien toteuma on vuoden ensimmäisellä kolmanneksella maltillinen rakentamisen painottuessa kesäkuukausiin. Toimitilainvestointien ennustetaan alittuvan 5,7 miljoonalla eurolla. Maailmantilanne on hankaloittanut materiaalien saatavuutta ja nostanut materiaalien hintoja, mikä tuo epävarmuutta ennusteisiin.

Runsasluminen alkuvuosi on rasittanut katujen kunnossapitoa ja kunnossapitoon ennustetaan 2,5 miljoonan euron määrärahaylitystä. Lumitöiden vuoksi myös kiinteistönhoitoon ennustetaan 1,2 miljoonan euron ylitystä. Polttoaineiden hinnan nousu lisää varikon menoja, mutta nettotavoite on kuitenkin saavutettavissa.

Joukkoliikenteen lipputulot ja matkustajamäärät ovat edelleen olleet alhaisella tasolla, vaikka piristymistä on tapahtunut. Liikennöintikustannukset ovat nousseet ja niihin on hankalaa vaikuttaa nopealla aikataululla. Lipputulojen alhaisuuden ja liikennöintikulujen vaikutusta Vantaan kuntaosuuteen ei pystytä vielä ennustamaan.

Rakennusalan epävarmalla tilanteella on mahdollisesti vaikutuksia toimialan myynti- ja sopimustuloihin. Rakennuslupien määrä on pysynyt samalla tasolla kuin viime vuonna, mutta painopiste on siirtynyt pientaloihin. Tällä on vähentävä vaikutus rakennusvalvonnan tuloihin.

## Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Kaupunkikeskustojen kehittämiseen liittyen laadittiin Vantaan ratikan kaavarungon luonnos kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn. Kaavarunko vahvistaa idän keskusten liittymistä pääkaupunkiseudun verkostoon ja on keskeisin edellytys niiden kehitykselle.

Vantaan ratikan suunnittelu etenee aikataulussaan. Ensimmäiset ratikan asema-kaava- ja katusuunnitelmaehdotukset on asetettu nähtäville. Suunnitelmien havainnollistamiseen ja vuorovaikutukseen on panostettu esimerkiksi havainnollistavien videoiden ja päivittyvän suunnittelukartan avulla. Huhtikuussa järjestettiin ratikasta kaikille avoin infotilaisuus hybridimallilla.

Valtuustossa hyväksytyissä asemakaavoissa on uutta asuntokerrosalaa 14 424 k-m<sup>2</sup>. Keskusten elinvoimaa tukevista asemakaavoista merkittävimpiä ovat Backaksen elämyskeskus ja Kivistön tapahtuma-areena. Asuntotavoitteet saavutetaan alkuvuoden tulosten pohjalta. Tikkurilan Värehtaan alueen suunnittelukilpailu on käynnissä. Keskustojen elinvoimaa tukee myös valmistuva palveluverkkosuunnitelma, jonka laatimiseen osallistuttiin. Keskustojen kehittämisohjelmien valmistelu on aloitettu ja projektijohtajien rekrytointeja valmistellaan.

Viherrakenteen kehityskuvassa eli Vihreä ja virtaava Vantaa (VIVA) -työssä kiteytettiin alustavat tavoitteet Vantaan viherrakenteelle ja maisemalle. Viheralueiden mitoituksen ja saavutettavuuden periaatteet määriteltiin. Niitä hyödynnetään muun muassa ratikan suunnittelussa.

Pientalojen rakentaminen on lisääntynyt Vantaalla ja rakennuslupien painopiste on siirtynyt pientalohankkeisiin. Pientaloille on myönnetty alkuvuonna 115 rakennuslupaa, kun 10 vuoden keskiarvo on ollut 82 lupaa. Pientalojen asemakaavoituksen edistämiseksi on tekeillä ohjelma ja tehtävään ollaan rekrytoimassa uutta asiantuntijaa. Myös rakennusjärjestyksen päivitys on käynnistynyt. Sen yhteydessä etsitään tapoja sujuvoittaa asemakaavoitusta ja pientalorakentamista.

Työpaikkojen sijoittumisedellytysten parantamista tutkitaan Myyrmäen innovaatiokaavassa, jota valmistellaan päätöksentekoon tämän vuoden aikana. Kaupan palveluverkkoselvitys valmistuu syksyyn mennessä. Useita työpaikkakaavoja ja työpaikkoja sisältäviä kaavoja on tekeillä.

Kaupunki valmistelee kiinteistöomaisuuden myyntejä, jotka liittyvät sekä tuottavuus- ja kasvuohjelman toteuttamiseen että hyvinvointialueuudistukseen. Valmistelussa myynnin kohteiksi on valikoitunut erityisesti kaupungin omistuksessa olevien kaa-voitettujen tonttien ja asunto-omaisuuden, hyvinvointialueelle siirtyvien palveluiden käytössä olevien rakennusten ja muissa kunnissa sijaitsevien kiinteistöjen myynti. Myyntejä valmistellaan päätöksentekoon vielä ennen kesää. Myynnit toteutetaan pääosin vuosina 2022–2024.

Sisäilmaan liittyvää seuranta- ja tarkastusta tai tutkimusta on tehty yli 50 kohteessa alkuvuoden aikana. Toimitilojen esteettömyys tarkistetaan ja käynnistetään tarvittavat toimenpiteet kunnossapidon auditointien ja hankkeiden valmistelun yhteydessä.

Kaupungin kärkihankkeista Kuusijärvellä viimeistellään grillipaikkaa ja pulkkamäkeä. Pysäköintialueen laajennustyöt ovat käynnissä ja uudisrakennusten tarveselvitys vaihe aloitettu.

Myönteisen erityiskohtelun ohjelman (MEK) toimenpiteenä tänä vuonna toteutetaan asukkaiden osallistuvassa budjetoinnissa äänestämät hankkeet Länsimäessä, Havukoskella ja Mikkolassa. Koivutorin kunnostus jatkuu. MEK-kohteiden toteutus painottuu kesäkaudelle.

Hiilineutraali Vantaa 2030 –tavoitteeseen viitoittava resurssiviisauden tiekartta on päivitetty alkuvuodesta. Hankerahoitusta on hyödynnetty tehokkaasti ja useita erilaisia resurssiviisautta edistäviä hankkeita on käynnissä. Hankkeista merkittävin on monivuotinen EU:n Horizon2020 -hanke (CIRCulT), jossa kehitetään innovatiivisia ratkaisuja rakennetun kaupunkiympäristön materiaali- ja energiakiertoon. Kaupungin sisäisiä hankkeita ovat mm. liikkuksen ohjaaminen vantaalaisissa yrityksissä (Traficom). Ekokompassi-ympäristöjärjestelmän käyttöönottoa kaupunkiympäristön toimialalle on jatkettu. Hiilineutraaliustavoitteelle merkittävä Vantaan Energian maanalaisen lämpövaraston asemakaava eteni alkuvuonna nähtäville.

Kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä päivitetään ja ympäristöterveydenhuollossa terveydensuojelun ja elintarvikelain mukaista uutta vuosivalvontamaksukäytäntöä koskevaa työtä on aloitettu. Ukrainasta Vantaalle saapuneita lemmikkejä on tullut kaupungin pieneläinvastaanoton tietoon vasta vähän. Tarvittaessa lemmikit lääkittää maahantuontivaatimusten täydentämiseksi. Henkilöstön vaihtuvuus on ollut suurta ja rekrytointi haasteellista koko toimialalla. Rekrytointihaasteet näkyvät palvelutuotannon ja investointien toteutuksen viiveinä.



# INVESTOINNIT

## 91 Rakentaminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.12.2021 vuoden 2022 talousarvion käsittelyssään toimitilainvestointeihin 87, 741 milj. euron määrärahan. Vuoden 2022 toimitilainvestointien ennustetaan alittavan hyväksytyt määrärahat noin 5,7 milj. eurolla.

### 91 1 Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten 2022 investointikustannusten ennustetaan alittavan määrärahat noin 2,7 miljoonalla euroa. Alitus johtuu usean vuodelle 2022 ajoitetun hankkeen siirtymisestä myöhempään. Hankkeiden aikatauluviiveet johtuvat erityisesti henkilöstöresursseista.

Ensimmäisellä osavuosisikatsausjaksolla valmistui Länsimäen päiväkotit. Rakennusvaiheessa olivat Koivukylän I ja Lauhatien päiväkodit sekä Jokiniemen ala-astekoulun laajennushanke, Aviapolis X tapahtumatila -paviljonki ja Hakunilan urheilupuiston tekojääkentän huoltorakennus.

Suunnitteluvaiheessa olivat Latupuiston, Kelokuusen, Korson ja Patotien päiväkodit, Mårtensdals bildingsrum sekä Elmon uimahalli ja Hoivatila Vuorikummun laajennus. Lisäksi Vapaalan vuokrapaviljonkipäiväkotit oli suunnittelu- ja kilpailutusvaiheessa.

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa oli seuraavia uudiskohteita: Vaskivuoren lukion laajennus, Kanniston koulun II vaihe, Karhunkierroksen (aiemmin nimellä Hämeenkyliän-Pähkinärinteen) päiväkotit, Kuusijärvihaake sekä lisäksi Kytöpuiston, Itä-Hakkilan ja Ilolan koulujen väistötilapaviljongit.

Esiselvityksistä valmistuivat Tikkurilan päiväkotiverkkoselvitys, Myyrmäen läntisen alueen kouluverkko selvitys ja Myyrmäen kaupunkikulttuurin väistötilat selvitys. Lisäksi valmistelussa olivat Myyrmäen ja Koivukylän perhekeskustoiminnan selvitykset.

Konserniyhtiöiden uudishankkeita kaupungin toimitiloiksi ei valmistunut tarkastelujaksolla. VAV:n hankkeista Koisoniittyhaake Koivuhaassa oli rakennusvaiheessa.

VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeista suunnitteluvaiheessa olivat Tikkurilan Kielotie 13 hybridirakennus -hanke (KVR-urakka), Jokiuoman päiväkotikoti sekä Varia Vehkalan uudet toimitilat.

VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeista hankevalmisteluvaiheessa olivat Kansainvälisen koulun tilamuutokset ja pintaremontti, Karsikkokuja 17 perhekeskuksen laajentaminen, Koivukylän terveysaseman hammashoitolan laajentaminen ja Aviapoliksen uusi lukio.

Kaupunkikonsernin ulkopuolisista vuokrahankkeista tarveselvitys-/hankesuunnittelu-  
mavaiheessa olivat toimintakeskus kehitysvammaisille, pelastuslaitoksen valmius-  
asemat (4 kpl), Myyrmäen perhekeskuksen toiminnan laajentaminen sekä Tikkurilan  
hyvinvointikeskus. Lisäksi edistettiin Myyrmäen aikuis- ja musiikkiopistojen väistö-  
tilojen tarveselvityksiä.

Vuokrakohteena toteutettava Ruusupuun päiväkotikoti eteni suunnitteluvaiheeseen  
(KVR-toteuttaja). Kivistön palvelukeskus, josta kaupungille on vuokrattu kirjasto- ja  
sotetiloja, oli rakennusvaiheessa ja kohteen valmistuminen on siirtymässä kesälle  
2023. Kivistön koulun alueen pysäköintilaitos oli urakkasopimusvaiheessa.

## **91 2 Korjausrakentaminen**

Peruskorjaustyöohjelman mukaisten hankkeiden kustannusten ennustetaan alitta-  
van määrärahasuorituksen noin 2,8 miljoonaa euroa. Arvioitu alitus johtuu pääosin  
henkilöstöresurssipulan aiheuttamista hankkeiden aikatauluviiveistä sekä päiväkotik-  
korjausten väistötilojen puutteesta. Päiväkotihankkeiden ajoitusta on pyritty aikatau-  
luttamaan olemassa olevien väistötilojen ajallisen käytettävyyden mukaan.

Tarkastelujaksolla suurimmista hankkeista valmistuivat:

- Håkansbölen kartanon talousrakennusten korjaustyöt
- Villa Grönbergin korjaustyöt
- Myyrinkodin 3.krs:n remontointi, saniteettitilojen rakentaminen
- Tammirinteen vastaanottokoti, lisähuoneiden rakentaminen

Rakennusvaiheessa olivat:

- Kilterin koulun peruskorjaus
- Jokiniemen ala-astekoulun muutos- ja korjaustyöt
- Sandkulla navethalian välipohjajorjaus

- Ravurin päiväkodin korjaustyöt
- Tikkurilan urheilupuiston huoltorakennuksen korjaustyöt

Suunnitteluvaiheessa olivat:

- Leppäkorven puukoulun peruskorjaus
- Hoivatila Vuorikummun korjaustyöt laajennuksen yhteydessä
- Mårtensdals skolan korjaus- ja muutostyöt
- Pähkinänsärkijän päiväkodin tekninen osakorjaus
- Kaivokselan koulun tilakorjaukset
- Vierumäen koulun piha- ja tilakorjaukset
- Mikkolan koulun tilakorjaukset
- Lehtikuusen koulun hammashoitolan tilakorjaukset

Tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa olivat:

- Kulttuuritehdas Vernissan perusparannus
- Kytöpuiston koulun muutos- ja korjaustyöt
- Jokivarren koulun muutos- ja korjaustyöt
- Hakunilan lisäoppimistilat muutos- ja korjaustyöt
- Kulomäen koulun korjaushanke
- Ylästön, Vallinojan, Päiväkummun, Nissaksen päiväkotien korjaustyöt
- Myyrmäen toimintakeskuksen peruskorjaus
- Nuorisotila Wintin talousrakennusten peruskorjaus
- Nuorisotila Tonttulan korjaukset

Sisäilmaongelmien korjaustyöt jatkuivat monessa toimitilassa niihin suunniteltujen korjaustarpeiden mukaisesti ja resurssien sallimalla tavalla. Sisäilmakorjausten arvioidaan tässä vaiheessa vuotta toteutuvan budjetoidun 5,0 milj. euroa määrärahojen puitteissa.

Sisäilmakorjausten työohjelmassa ovat:

- koulut: Simonkallio, Rekola, Sotunki, Varia Koivukylä, Kivimäki, Päiväkumpu
- päiväkodit: Kimokuja, Yrttien päärakennus, Maarukka, Ristipuron päärakennus sekä Seljapolun ja Kukinpolun osittaisten peruskorjausten yhteydessä tehtävät sisäilmakorjaukset
- Katriinan sairaala

Energiansäästöhankeiden osalta toteutusvaiheessa ovat Vierumäen ja Jokivarren koulun maalämpöön siirtyminen sekä kesän led-valaistusmuutosten hankinta.

### **91 3 Vuokra- ja osaketilat**

Vuokra- ja osaketiilojen muutostöiden kustannusten ennustetaan alittavan määrärahat noin 0,2 miljoonaa euroa. Alitus johtuu Kivistön palvelukeskus -hankkeen valmistumisen siirtymisestä vuodelle 2023. Hankkeet olivat huhtikuussa vielä valmisteluvaiheessa. Toteumaa oli kertynyt vain vähäisesti sisäilmakorjauksiin ja 2021 loppulla valmistuneisiin hankkeisiin. Sisäilmakorjausten arvioidaan toteutuvan 0,2 miljoonan euron budjetin mukaisesti.

## **93 Julkinen käyttöomaisuus**

Kaikkia rakennusohjelman mukaisia uusia hankkeita ei ole voitu käynnistää ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana, koska eräiden rakennussuunnitelmien valmistuminen on viivästynyt. Talousarvion mukaisista määrärahoista on käytetty vajaa neljännes.

Merkittävimpiä käynnissä olevia liikennealueiden hankkeita ovat Luhtitien rakentaminen, Riipiläntien 2. vaiheen rakentaminen, Ruusumäenraitti sekä Kivistön alueen kadut. Ympäristörakentamisen merkittävimpiä alkavia kohteita on Viherpuiston asukaspuisto. Urheilualueista merkittävin alkava kohde on Hakunilan urheilupuiston tekojäähallin rakentaminen. Virkistysalueiden osalta jatkuvat Kuusijärven alueen kehittämiskohteet.

Kehä III parantaminen jatkuu suunnitelmien mukaisesti Väyläviraston yhteishankkeena.

Vantaan ratikan suunnittelu on edistynyt katusuunnittelun, asemakaavoituksen ja kaavarunkotyön osalta. MAL-avustusta on haettu valtiolta vuosien 2021–2023 suunnittelukustannuksiin. Ratikan asemakaavaehdotuksista on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa kolme kappaletta (noin 15 %). Tämän hetken arvion mukaan asemakaavoja on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa vuoden loppuun mennessä yli 50 %. Katu- ja puistosuunnitelmista on ollut nähtävillä noin 15 %. Tämän hetken arvion mukaan katu- ja puistosuunnitelmista valmistuu tämän vuoden aikana noin 70 %.

## **94 Irtain omaisuus**

Irtaimen omaisuuden hankintasuunnitelma toteutunee talousarvion mukaisesti, mutta määräraha-alitukset ovat mahdollisia mm. viivästyneiden ajoneuvotoimitusten vuoksi.

## **95 Kiinteä omaisuus**

Maa-alueita on hankittu kahdella vapaaehtoisella kaupalla ja kaupungin etuosto-oikeutta käyttämällä yhteensä noin 8,5 ha. Alueet ovat yleiskaavan mukaisia asunto- ja työpaikka-alueita. Kiinteän omaisuuden ostoihin on käytetty yhteensä noin 835 000 euroa ja maa-alueiden kunnostukseen noin 55 000 euroa alkuvuoden aikana. Kiinteän omaisuuden investointien ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

## KAUPUNKITILALAUTAKUNNAN ALAISEN KÄYTTÖTALouden TOTEUMA 1.1.-30.4.2022

|                      | 1 000 EUR             | Tilinpäätös<br>2021 | Talousarvio<br>yht. 2022 | * Toteuma<br>1-4/2022 | Toteuma-<br>% | Ennuste<br>2022 |
|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
| <b>TILA yhteensä</b> | <b>TOIMINTATUOTOT</b> | <b>303 299</b>      | <b>292 810</b>           | <b>79 485</b>         | <b>27,1</b>   | <b>292 810</b>  |
|                      | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-229 472</b>     | <b>-244 766</b>          | <b>-79 200</b>        | <b>32,4</b>   | <b>-248 506</b> |
|                      | <b>TOIMINTAKATE</b>   | <b>73 828</b>       | <b>48 044</b>            | <b>285</b>            | <b>0,6</b>    | <b>44 304</b>   |

|                               |                      |            |            |            |             |            |
|-------------------------------|----------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| <b>Kaupunkitilalautakunta</b> | <b>TOIMINTAKULUT</b> | <b>-61</b> | <b>-80</b> | <b>-12</b> | <b>15,0</b> | <b>-80</b> |
|                               | TOIMINTAKATE         | -61        | -80        | -12        | 15,0        | -80        |

|                         |                       |                |                |                |             |                |
|-------------------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|----------------|
| <b>Kadut ja puistot</b> | <b>TOIMINTATUOTOT</b> | <b>25 896</b>  | <b>27 134</b>  | <b>6 808</b>   | <b>25,1</b> | <b>27 134</b>  |
|                         | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-40 211</b> | <b>-38 330</b> | <b>-13 036</b> | <b>34,0</b> | <b>-40 830</b> |
|                         | TOIMINTAKATE          | -14 315        | -11 196        | -6 228         | 55,6        | -13 696        |

|                       |                       |                |                |                |             |                |
|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|----------------|
| <b>Joukkoliikenne</b> | <b>TOIMINTATUOTOT</b> | <b>12 727</b>  | <b>12 299</b>  | <b>4 167</b>   | <b>33,9</b> | <b>12 299</b>  |
|                       | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-55 001</b> | <b>-65 000</b> | <b>-23 053</b> | <b>35,5</b> | <b>-65 000</b> |
|                       | TOIMINTAKATE          | -42 274        | -52 701        | -18 886        | 35,8        | -52 701        |

|                                           |                       |                |                |               |             |                |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|---------------|-------------|----------------|
| <b>Kiinteistöt ja tilat bruttoyksiköt</b> | <b>TOIMINTATUOTOT</b> | <b>45 261</b>  | <b>43 096</b>  | <b>16 440</b> | <b>38,1</b> | <b>43 096</b>  |
|                                           | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-26 753</b> | <b>-25 778</b> | <b>-8 182</b> | <b>31,7</b> | <b>-26 918</b> |
|                                           | TOIMINTAKATE          | 18 508         | 17 318         | 8 258         | 47,7        | 16 178         |

|                                          |                     |                |               |               |             |               |
|------------------------------------------|---------------------|----------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| <b>Kiinteistöt ja tilat nettoyksiköt</b> | TOIMINTATUOTOT      | 212 302        | 204 039       | 50 219        | 24,6        | 204 039       |
|                                          | TOIMINTAKULUT       | -101 443       | -110 238      | -32 690       | 29,7        | -110 238      |
|                                          | <b>TOIMINTAKATE</b> | <b>110 859</b> | <b>93 801</b> | <b>17 528</b> | <b>18,7</b> | <b>93 801</b> |

|                |                     |              |            |             |              |            |
|----------------|---------------------|--------------|------------|-------------|--------------|------------|
| <b>Varikko</b> | TOIMINTATUOTOT      | 7 114        | 6 242      | 1 850       | 29,6         | 6 242      |
|                | TOIMINTAKULUT       | -6 003       | -5 340     | -2 226      | 41,7         | -5 440     |
|                | <b>TOIMINTAKATE</b> | <b>1 111</b> | <b>902</b> | <b>-376</b> | <b>-41,7</b> | <b>802</b> |

\* Toteumat 29.4.2022. Kirjauskausi on vielä kesken ja luvut eivät ole lopulliset.

## KAUPUNKIYMPÄRISTÖN KÄYTTÖTALouden TOTEUMA YHTEENSÄ 1.1.-30.4.2022

|                                   | 1 000 EUR             | Tilinpäätös<br>2021 | Talousarvio<br>yht. 2022 | * Toteuma<br>1-4/2022 | Toteuma-<br>% | Ennuste<br>2022 |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
| <b>Kaupunkiympäristö yhteensä</b> | <b>TOIMINTATUOTOT</b> | <b>309 086</b>      | <b>298 584</b>           | <b>81 321</b>         | <b>27,2</b>   | <b>298 584</b>  |
|                                   | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-242 541</b>     | <b>-259 364</b>          | <b>-83 276</b>        | <b>32,1</b>   | <b>-262 904</b> |
|                                   | <b>TOIMINTAKATE</b>   | <b>66 545</b>       | <b>39 220</b>            | <b>-1 955</b>         | <b>-5,0</b>   | <b>35 680</b>   |

\* Toteumat 29.4.2022. Kirjauskausi on vielä kesken ja luvut eivät ole lopulliset.

## KAUPUNKITILALAUTAKUNNAN ALAISTEN INVESTOINTIEN TOTEUMA 1.1.-30.4.2022

|                                               | 1 000 EUR             | Tilinpäätös<br>2021 | Talousarvio<br>yht. 2022 | * Toteuma<br>1-4/2022 | Toteuma-<br>% | Ennuste<br>2022 |
|-----------------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
| <b>Investoinnit yhteensä</b>                  | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-105 579</b>     | <b>-138 660</b>          | <b>-23 153</b>        | <b>16,7</b>   | <b>-132 919</b> |
| <b>Rakentaminen yhteensä</b>                  | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-51 282</b>      | <b>-87 741</b>           | <b>-12 936</b>        | <b>14,7</b>   | <b>-82 000</b>  |
| <i>Rakentaminen yhteensä</i>                  | <i>TOIMINTATUOTOT</i> | <i>608</i>          |                          |                       |               |                 |
| <b>Uudisrakennukset</b>                       | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-21 192</b>      | <b>-38 751</b>           | <b>-6 205</b>         | <b>16,0</b>   | <b>-36 000</b>  |
| <b>Peruskorjaukset</b>                        | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-29 357</b>      | <b>-46 820</b>           | <b>-6 632</b>         | <b>14,2</b>   | <b>-44 000</b>  |
| <b>Vuokra- ja osaketilojen muutostyö</b>      | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-732</b>         | <b>-2 170</b>            | <b>-99</b>            | <b>4,6</b>    | <b>-2 000</b>   |
| <b>Julkinen käyttöomaisuus yhteensä</b>       | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-44 913</b>      | <b>-39 000</b>           | <b>-9 156</b>         | <b>23,5</b>   | <b>-39 000</b>  |
| <b>Julkinen käyttöomaisuus ilman Ratikkaa</b> | <b>TOIMINTAKULUT</b>  |                     |                          |                       |               |                 |
| <i>Julkinen käyttöomaisuus ilman Ratikkaa</i> | <i>TOIMINTATUOTOT</i> | <i>300</i>          |                          |                       |               |                 |
| Liikennealueet                                | TOIMINTAKULUT         | -22 911             | -21 620                  | -6 067                | 28,1          | -21 620         |
| Urheilualueet                                 | TOIMINTAKULUT         | -4 382              | -2 880                   | -54                   | 1,9           | -2 880          |
| Virkistysalueet                               | TOIMINTAKULUT         | -1 393              | -1 250                   | -630                  | 50,4          | -1 250          |
| Ympäristörakentaminen                         | TOIMINTAKULUT         | -3 749              | -3 990                   | -407                  | 10,2          | -3 990          |
| Yhteishankkeet                                | TOIMINTAKULUT         | -6 918              | -2 260                   | -930                  | 41,1          | -2 260          |
| <b>Vantaan Ratikka</b>                        | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-5 561</b>       | <b>-7 000</b>            | <b>-1 068</b>         | <b>15,3</b>   | <b>-7 000</b>   |
| <i>Vantaan Ratikka</i>                        | <i>TOIMINTATUOTOT</i> | <i>1 647</i>        | <i>2 000</i>             |                       |               | <i>2 000</i>    |
| <b>Kaupunkiympäristön irtain omaisuus</b>     | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-1 056</b>       | <b>-1 919</b>            | <b>-171</b>           | <b>8,9</b>    | <b>-1 919</b>   |
| <b>Kiinteä omaisuus yhteensä</b>              | <b>TOIMINTAKULUT</b>  | <b>-8 327</b>       | <b>-10 000</b>           | <b>-890</b>           | <b>8,9</b>    | <b>-10 000</b>  |
| Kiinteän omaisuuden osto                      | TOIMINTAKULUT         | -5 901              | -7 000                   | -835                  | 11,9          | -7 000          |
| <i>Kiinteän omaisuuden myynti</i>             | <i>TOIMINTATUOTOT</i> | <i>17 819</i>       | <i>3 500</i>             | <i>1 011</i>          | <i>28,9</i>   | <i>3 500</i>    |
| Maa-alueiden kunnostus                        | TOIMINTAKULUT         | -2 427              | -3 000                   | -55                   | 1,8           | -3 000          |

\* Toteumat 29.4.2022. Kirjauskausi on vielä kesken ja luvut eivät ole lopulliset.

# Vantaa, kaupunkiympäristön toimiala

## Sitovat tavoitteet

| Sitova tavoite<br>vuodelle 2022                                                                   | Mittari                                                                                                                                                                                                                                                                       | Lähtötaso<br>v:n 2020 loppu                                                                                                | Tavoitetaso 2022                       | Vastuuhenkilö(t) | Keskeiset toimenpiteet 1.1. -<br>30.4.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Mittarien tilanne 1.1. -<br>30.4.2022                                                                                                                                                                                                                                                   | Tavoitteen<br>toteutumis-<br>arvio | Tila                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                            |                                        |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |                                                                                                          |
| 3. Kaupunki saa maanmyyntivoittoja, maanvuokratuloja ja sopimuskorvauksia yhteensä 45 milj. euroa | Maanluovutuksen ja maankäyttösopimusten tulot (netto), milj. euroa = maanmyyntivoitot (kauppahinta vähennettynä hankintahinnalla ja tonttien luovutuskuntoon saattamisen kustannuksilla) + maanvuokratulot + maankäyttösopimus-korvaukset (vähennettynä maanhankintamenoilla) | 59,4 milj. euroa                                                                                                           | 45 milj. euroa                         | Tero Anttila     | Yritystontteja on myyty Myllymäestä, Metsolasta ja Koivuhaasta yhteensä 3 kpl. Asuinkerrostalontteja on myyty kaksi kappaletta ja rivitalontteja yksi. Yritystonttien myyntipäätösten mukaisesti kevään 2022 aikana on vielä toteutumassa 2 merkittävää kauppaa. Petikosta on vuokrattu osto-optiolla yksi teollisuustontti. | Maaliskuun loppuun mennessä maanmyyntivoittoja on toteutunut 10,6 milj. euroa, sopimuskorvauksia n. 2,2 milj. euroa ja maanvuokratuloja n. 2,4 milj. euroa. Eli yhteensä 15,2 milj. euroa.                                                                                              | Tavoite toteutunee täysin.         | Toteutuu täysin<br>   |
| 4. Vantaan maa- ja asuntopoliittinen ohjelma päivitetään                                          | Ohjelman valmistelu käynnistetään.                                                                                                                                                                                                                                            | Nykyiset maa- ja asuntopoliittiset linjat on hyväksytty vuonna 2018 ja ensimmäinen seurantaraportti valmistui vuonna 2020. | Ohjelma on valmis kesäkuuhun mennessä. | Tero Anttila     | Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitystyö on aloitettu ja aikataulutettu. Rakennuttajille ja palveluverkkosuunnittelun asiantuntijoille on lähetetty kysely päivityksen teemoihin liittyen. Kaupunkiympäristö- ja kaupunkilautakuntien jäsenille on pidetty iltakoulu 7.4.2022.                                      | Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitystyö on aloitettu ja aikataulutettu. Rakennuttajille ja palveluverkkosuunnittelun asiantuntijoille on lähetetty kysely päivityksen teemoihin liittyen. Kaupunkiympäristö- ja kaupunkilautakuntien jäsenille on pidetty iltakoulu 7.4.2022. | Tavoite toteutunee täysin.         | Toteutuu täysin<br> |



| Sitova tavoite<br>vuodelle 2022                                                                                                                                    | Mittari                                                                                                                                                                          | Lähtötaso<br>v:n 2020 loppu                                                                                                          | Tavoitetaso 2022                                                                                                                                                                                       | Vastuuhenkilö(t) | Keskeiset toimenpiteet 1.1. -<br>30.4.2022                                                                                                                                                                                                                              | Mittarien tilanne 1.1. -<br>30.4.2022                                                                                                                              | Tavoitteen<br>toteutumis-<br>arvio | Tila                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Hyvät asukaslähtöiset palvelut                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                        |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                    |                                    |                                   |
| 19. Toimitilat ovat teknisesti<br>kunnossa ja<br>sisäilmaolosuhteet sekä<br>esteettömyysvaatimukset<br>ovat vaatimusten mukaisia<br>ja sisäilmaoireilu hallinnassa | Kuntotarkastukset sekä<br>huolto- ja<br>korjaustyöohjelmat                                                                                                                       | Korjaustarpeet<br>selvitetty noin 80<br>kohteessa ja osa<br>korjaustoimista<br>toteutettu.<br>Selvitysvaiheessa noin<br>90 kohdetta. | Toimitilojen tekninen<br>kunto ja<br>sisäilmatilanne<br>todetaan tarkastuksin<br>säännöllisesti.<br>Toimenpiteitä<br>toteutetaan<br>priorisoitujen huolto-<br>ja korjaustyöohjel-<br>mien perusteella. | Tero Anttila     | Sisäilmaan liittyvää<br>seurantaa, tarkastusta tai<br>tutkimusta on tehty yli 50<br>kohteessa alkuvuoden<br>aikana. Esteettömyys<br>tarkistetaan ja käynnistetään<br>tarvittavat toimenpiteet<br>kunnossapidon auditointien<br>ja hankkeiden valmistelun<br>yhteydessä. | Toimenpiteitä tehdään<br>suunnitelmallisesti<br>jatkuvana toimintana.                                                                                              | Tavoite<br>toteutunee<br>täysin.   | Toteutuu<br>täysin<br><div></div> |
|                                                                                                                                                                    | Oireilu ennen ja jälkeen<br>korjauksen                                                                                                                                           | Oireilu ennen<br>korjauksia                                                                                                          | Oireilu vähenee                                                                                                                                                                                        |                  | Sisäilmahaittoja ja oireita<br>kartoittava kysely<br>henkilöstölle ennen<br>korjauksia toteutetaan<br>huhtikuussa kymmenessä<br>kohteessa, joissa tehdään<br>korjauksia kesällä 2022.<br>Kysely uusitaan korjausten<br>jälkeen loppuvuodesta.                           | Mittauksia tehdään<br>korjaushankkeiden<br>yhteydessä.                                                                                                             |                                    | Toteutuu<br>täysin<br><div></div> |
| Eriarvoistumisen estäminen                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                        |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                    |                                    |                                   |
| Resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                        |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                    |                                    |                                   |
| 26. Edistetään<br>päästövähennystoimia<br>hiilineutraalisuuden<br>saavuttamiseksi viimeistään<br>vuonna 2030 (Hiilineutraali<br>Vantaa 2030)                       | Kasvihuonekaasut<br>vähenevät. Laskennassa<br>huomioidaan lämmön,<br>sähkön, liikenteen,<br>teollisuuden ja<br>työkoneiden, jätteiden<br>käsittelyn sekä<br>maatalouden päästöt. | Kokonaispäästöt 883 ja<br>asukaskohtaiset<br>päästöt 3,7 (kt CO2-<br>ekv.)                                                           | 7 %:n vähennys<br>vuosittain<br>(vuosittainen<br>päästövähennys,<br>jolla päätavoite eli<br>hiilineutraali kaupunki<br>vuonna 2030<br>saavutetaan).                                                    | Tero Anttila     | Resurssiviisauden tiekartta<br>päivitetty uudelle<br>valtuustokaudelle: Tiekartta<br>sisältää toimenpiteitä<br>päästöjen vähentämiseksi.<br>Vuosittaiset päästölaskelmat<br>valmistuvat keuhällä 2022<br>(HSY tuottaa laskelmat).                                       | Päästötiedot saadaan<br>takautuvasti HSY:ltä.<br>Viimeisimmät<br>päästölaskelmat<br>koskevat vuotta 2020 ja<br>vuoden 2021 tiedot<br>valmistuvat keuhällä<br>2022. | Tavoite<br>toteutunee<br>täysin.   | Toteutuu<br>täysin<br><div></div> |
|                                                                                                                                                                    | Elinkeinoelämän ja<br>kaupungin välinen<br>ilmastoyhteistyö on                                                                                                                   | Vantaalla ei ole<br>systemaattista tapaa<br>tehdä                                                                                    | Vähintään 10<br>kaupunkikonsernin<br>ulkopuolista yritystä                                                                                                                                             |                  | Ilmastokumppanuus -hanke<br>käynnistyi vuonna 2021.<br>Hankkeessa kehitetään                                                                                                                                                                                            | Hanke käynnissä;<br>kootaan<br>toimintamallikirjasto                                                                                                               |                                    | Toteutuu<br>täysin                |

|                                             |                                                                                                                                                                                                         |                                                                            |                                                                                     |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                   |                                   |                                                        |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                             | käynnistynyt (ilmastokumppanuus).                                                                                                                                                                       | ilmastoyhteistyötä elinkeinoelämän kanssa.                                 | ja yhteisöä mukana ilmastokumppanuustyössä.                                         |              | Vantaan, Keravan ja Järvenpään kaupunkien ilmastoyhteistyötä yritysten suuntaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | kaikkien kuntien käyttöön.                                                        |                                   | <input checked="" type="checkbox"/>                    |
|                                             | Luonnon monimuotoisuus lisätään uudeksi omaksi kaistaksi resurssiviisauden tiekarttaan. Kaista sisältää pitkän aikavälin strategian mittareineen lähiluonnon ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. | Resurssiviisauden tiekartassa ei luonnon monimuotoisuudelle omaa kaistaa.  | Kaista laadittu ja lisätty 2022.                                                    |              | Resurssiviisauden tiekartta päivitetty ja sisältää uutena kaistana luonnon monimuotoisuuden. Kaistalle on määritelty toimia monimuotoisen luonnon edistämiseksi Vantaalla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Monimuotoinen luonto - kaista lisätty päivitettyyn resurssiviisauden tiekarttaan. |                                   | Toteutuu täysin<br><input checked="" type="checkbox"/> |
|                                             | Ilmastobudjetoinnin käyttöönotto selvitetään.                                                                                                                                                           | Ilmastobudjetointi ei käytössä.                                            | Ilmastobudjetoinnin käyttöönoton selvittäminen aloitettu.                           |              | Resurssiviisauden tiekartta on päivitetty. Tiekartan Vastuullinen Vantaa -kaistalle on lisätty toimenpiteeksi, että ilmastobudjetoinnin eri malleja ja niiden soveltuvuutta Vantaalle selvitetään.                                                                                                                                                                                                                                                                         | Asia lisätty resurssiviisauden tiekarttaan. Selvitystyö ei ole vielä alkanut.     |                                   | Toteutuu täysin<br><input checked="" type="checkbox"/> |
| 27. Kestävien liikumismuotojen osuus kasvaa | Joukkoliikenteen matkustajamäärät palaavat lähes koronaa edeltävälle tasolle ja pyöräilijöiden määrä kasvaa keskimäärin 4 % vuodessa (2020 indeksitavoite = 1093).                                      | Joukkoliikenteessä 90 000 nousua arkivuorokaudessa, pyöräilyindeksi: 1266. | Joukkoliikenteen matkustajamäärä 130 000 arkivuorokaudessa, pyöräilyindeksi: 1 136. | Tero Anttila | Joukkoliikenteen olosuhteiden kehittäminen. Runkolinjojen 30, 300, 400, 520 ja 530 toimenpiteitä toteutetaan. Luhtitie etenee aikataulussa. Runkolinja 570 siirtyy elokuussa 2022 uuteen sähköbussikalustoon. Pyöräliikenteen edistämissuunnitelma ollaan viemässä poliittiseen käsittelyyn yhdessä liikennepoliittisen ohjelman kanssa kesäkuussa ja edelleen päätöksentekoon syksyllä 2022. Pyöräliikenteen olosuhteita parannetaan tavoiteverkon kriteerien mukaisesti. | Tietoja ei voi raportoida kesken vuoden.                                          | Arviointi tehdään vuoden lopussa. | Ei tietoa<br><input type="checkbox"/>                  |

| Sitova tavoite<br>vuodelle 2022 | Mittari                                                                                                        | Lähtötaso<br>v:n 2020 loppu                           | Tavoitetaso 2022                                                                               | Vastuuhenkilö(t) | Keskeiset toimenpiteet 1.1. -<br>30.4.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mittarien tilanne 1.1. -<br>30.4.2022                                                                     | Tavoitteen<br>toteutumis-<br>arvio | Tila                                                                                                      |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28. Kiertotaloutta edistetään   | Kiertotalous sisällytetty<br>maankäytön ja<br>rakennuttamisen<br>ohjaamiseen sekä<br>hankintojen kriteereihin. | Ei systemaattista tapaa<br>huomioida<br>kiertotalous. | Kiertotalouden<br>huomioimiseksi on<br>luotu malli, joka ohjaa<br>kaupungin omaa<br>toimintaa. | Tero Anttila     | Kaupunki osallistuu<br>valtakunnalliseen kaupunkien<br>ja yritysten yhteiseen<br>UUMA4,<br>'Uusiomaarakentaminen<br>osana kiertotaloutta' -<br>ohjelmaan, ohjelma tuottaa<br>uusia ohjeita ja<br>toimintamalleja.<br><br>Aviapoliksen osalta<br>pilotoidaan<br>ilmastonvaikutukset ja<br>resurssiviisaus<br>kaavoituksessa ja<br>tontinluovutuksessa. Jokaisen<br>alueen kaavan yhteydessä<br>laaditaan selvitys, jonka<br>pohjalta määritellään<br>toimenpiteet<br>hiilineutraaliuden<br>edistämiseksi yhteistyössä<br>kaupungin ja kaavanhakijan<br>kanssa. | Kaavakohtaisesti<br>määriteltä tavoitetasot<br>ja päästövähennyskeinot<br>(vasta Aviapoliksen<br>osalta). | Tavoite<br>toteutunee<br>täysin.   | Toteutuu<br>täysin<br> |

| Sitova tavoite<br>vuodelle 2022                          | Mittari                                                                                                    | Lähtötaso<br>v:n 2020 loppu                                                                                             | Tavoitetaso 2022                                                                                                                      | Vastuuhenkilö(t) | Keskeiset toimenpiteet 1.1. -<br>30.4.2022                                                                                                                                                         | Mittarien tilanne 1.1. -<br>30.4.2022                                                                                                                                                          | Tavoitteen<br>toteutumis-<br>arvio | Tila                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kukoistavat kaupunkikeskukset                            |                                                                                                            |                                                                                                                         |                                                                                                                                       |                  |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                |                                    |                                                                                                               |
| 29. Kaupunkikeskustoja ja<br>vanhoja lähiöitä kehitetään | Keskustojen<br>poikkihallinnollisten<br>kehittämishojelmien<br>valmistelun ja<br>toteuttamisen edistyminen | Kehittämistavoitteet ja<br>avainhankkeet on<br>määritelty<br>suuralueittain<br>poikkihallinnollisissa<br>aluetiimeissä. | Suuralueiden<br>pääkeskusten<br>kehittämishojelmat<br>avainhankkeineen on<br>saatu valmiiksi<br>poikkihallinnollisena<br>yhteistyönä. | Tero Anttila     | Poikkihallinnollisen<br>toiminnan järjestämistä on<br>valmisteltu.                                                                                                                                 | Poikkihallinnollisia<br>työryhmiä ei ole<br>nimetty.<br>Kehittämishojelmien<br>laadintaa ei ole<br>aloitettu.                                                                                  | Tavoite<br>toteutunee<br>osittain. | Toteutuu<br>täysin<br>     |
|                                                          | Keskustojen<br>elinvoimalaskenta                                                                           | Vantaan keskusten<br>elinvoimaluku (Vantaa<br>1) on 2,9.                                                                | Keskustojen<br>elinvoimalaskenta<br>osoittaa myönteistä<br>kehitystä.                                                                 |                  | Vuoden 2021 laskennan tulos<br>julkistetaan toukokuussa<br>2022, jolloin se voidaan<br>raportoida seuraavassa<br>tilanneraportoinnissa<br>syksyllä. Laskenta tehdään<br>kerran vuodessa.           | Vuoden 2021 laskennan<br>tulos julkistetaan<br>toukokuussa 2022,<br>jolloin se voidaan<br>raportoida seuraavassa<br>tilanneraportoinnissa<br>syksyllä. Laskenta<br>tehdään kerran<br>vuodessa. |                                    | Toteutuu<br>täysin<br>     |
|                                                          | Vantaan lähiöohjelman<br>toteutuminen                                                                      | Vantaan lähiöohjelman<br>hankkeet hyväksytty,<br>ja vuodelle 2021<br>avustusvarausta on<br>780 000 euroa.               | Vantaan<br>lähiöohjelman<br>hankkeet ovat<br>toteutuneet tai<br>toteutuksessa.                                                        |                  | Simonkylän ja Kuntopuiston<br>suunnittelu aloitettu ja<br>Viherpuiston asukaspuiston<br>suunnittelua jatkettu.<br>Sipoonkorven ulkoilureitin<br>rakennussuunnittelu<br>käynnistyy kesäkuussa 2022. | Kohteiden, myös<br>lähiöohjelmasta<br>avustusta saavien<br>vuoden 2022 MEK-<br>hankkeiden, toteutus<br>painottuu kesä- ja<br>syyskauteen.                                                      |                                    | Toteutuu<br>osittain<br> |

| Sitova tavoite<br>vuodelle 2022                                                                                                                | Mittari                                                                                                                                                                         | Lähtötaso<br>v:n 2020 loppu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Tavoitetaso 2022                                                                                                                                                                                      | Vastuuhenkilö(t) | Keskeiset toimenpiteet 1.1. -<br>30.4.2022                                                                                                                                                                                                                                         | Mittarien tilanne 1.1. -<br>30.4.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Tavoitteen<br>toteutumis-<br>arvio | Tila                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30. MAL-tavoitteet<br>toteutuvat                                                                                                               | Asuntotuotanto<br>asuntoa/vuosi sekä<br>asemakaavatuotanto<br>asunto-k-m2/vuosi, valtion<br>pitkän korkotuen vuokra-<br>asuminen asuntoa/vuosi                                  | Hyväksyttyä uutta<br>asumisen kerrosalaa<br>239 146 k-m2. Vuonna<br>2020 valmistui 2893<br>asuntoa, joista<br>erillispientaloihin 395,<br>rivi- ja ketjutaloihin 90<br>ja kerrostaloihin ja<br>muihin 2408 asuntoa.<br>Vuonna 2020 valmistui<br>7 valtion pitkän<br>korkotuen asuntoa.                                                                                                                        | Asuntotuotanto 2 640<br>asuntoa vuodessa ja<br>asemakaavatuotanto<br>240 000 k-m2 uutta<br>asuntokerrosalaa<br>vuodessa. Valtion<br>tukeman pitkän<br>korkotuen tuotantoa<br>528 asuntoa<br>vuodessa. | Tero Anttila     | Valtuustoon hyväksyttäväksi<br>menossa kolme kaavaa<br>seurantakauden aikana<br>(002423 - Kalliosolantie 7,<br>161800 - Yhtiönkuja, 512000<br>- Backaksen elämyskeskus).                                                                                                           | Uutta kaavoitettua<br>asumista 5 214 asunto k-<br>m2 (tilanne 14.4.2022).<br><br>Uusia asuntoja<br>valmistunut 510 kpl<br>(tilanne 19.4.2022)                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tavoite<br>toteutunee<br>osittain. | Toteutuu<br>osittain<br>   |
| 31. Valmistuvien pientalojen<br>määrä nousee 450 asuntoon                                                                                      | Valmistuvien<br>pientaloasuntojen määrä                                                                                                                                         | Omakotitaloja<br>valmistui 170 ja muita<br>erillisiä pientaloja 220.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Pientaloasuntoja 450<br>kpl /vuosi.<br>Kaupunki toteuttaa<br>toimintasuunnitelmaa<br>pientalotuotannon<br>lisäämiseksi.                                                                               | Tero Anttila     | Uusia pientaloja (omakoti-<br>erillis-, pari- ja rivitaloja)<br>valmistunut 152 kpl, näistä<br>rivitaloissa 43 kpl (tilanne<br>19.4.2022).                                                                                                                                         | Uusia pientaloja<br>(omakoti-, erillis-, pari-<br>ja rivitaloja) valmistunut<br>152 kpl, näistä<br>rivitaloissa 43 kpl<br>(tilanne 19.4.2022).                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Tavoite<br>toteutunee<br>täysin.   | Toteutuu<br>täysin<br>     |
| 32. Vantaan<br>ratikkakaupungin<br>suunnittelu etenee<br>kokonaisvaltaisesti<br>kaupunginvaltuuston<br>hyväksymien reunaehtojen<br>mukaisesti. | Katu- ja<br>puistosuunnitelmien<br>valmistumisprosentti,<br>ratikkakatujen<br>asemakaavojen<br>lautakuntakäsittelyt<br>(prosenttia),<br>kaavarunkoehdotus valmis<br>päättökseen | Ratikan<br>yksityiskohtainen<br>suunnittelu eri<br>suunnittelutasoilla on<br>saatu käyntiin: katu- ja<br>infrasuunnittelun<br>yksityiskohtainen<br>suunnittelu on<br>käynnistynyt marras-<br>ja joulukuun aikana<br>koko ratikan reitillä.<br>Ratikkakatujen<br>asemakaavojen<br>valmistelutyö on<br>aloitettu ja ratikan<br>osallistumis- ja<br>arviointisuunnitelma<br>on valmistunut<br>marraskuussa 2020. | Katu- ja<br>puistosuunnitelmista<br>valmiina 90 %,<br>ratikkakatujen<br>asemakaavoista yli<br>puolet käynyt<br>lautakuntakäsittelyssä<br>, kaavarunkoluonnos<br>nähtävillä.                           | Tero Anttila     | Katu- ja puistosuunnitelmien<br>luonnosten esittely ja<br>ensimmäisten ehdotusten<br>nähtävilläolo, ratikkakatujen<br>asemakaavojen<br>vuorovaikutusaineistojen<br>esittely sekä ensimmäiset<br>nähtävilläolot,<br>kaavarunkoluonnoksen<br>valmistuminen<br>lautakuntakäsittelyyn. | Ratikan kaavarunko-<br>luonnos on valmistunut<br>ja viety kaupunki-<br>ympäristölautakuntaan.<br>Ratikan katualueen<br>asemakaavaehdotuksia<br>on käsitelty kaupunki-<br>ympäristölautakunnassa<br>3/20 kpl eli 15 %.<br>Katu- ja puistosuunnitel-<br>mista nähtävillä on<br>valmistunut noin 15 %.<br>Arvion mukaan katu- ja<br>puistosuunnitelmista<br>valmistuu vuoden 2022<br>aikana noin 70 %.<br>Asemakaavoista<br>nähtävillä on yli puolet. | Tavoite<br>toteutunee<br>osittain. | Toteutuu<br>osittain<br> |

|                                                          |                                                                                                            |                             |                                                                           |                                              |                                                                                                                                                                                                             | Kaavarunkoluonnos on nähtävillä vuoden 2022 aikana.                                                                                                                                                                    |                                   |                                       |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Sitova tavoite vuodelle 2022                             | Mittari                                                                                                    | Lähtötaso v:n 2020 loppu    | Tavoitetaso 2022                                                          | Vastuuhenkilö(t)                             | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2022                                                                                                                                                                     | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2022                                                                                                                                                                                     | Tavoitteen toteutumisarvio        | Tila                                  |
| <b>Merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella</b> |                                                                                                            |                             |                                                                           |                                              |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                        |                                   |                                       |
| 34. Tikkurilan toimitilahanke etenee aikataulussa.       | 1) rakennustyöt alkavat<br>2) osallistava suunnittelu ja muutosjohtamisen tuki etenee suunnitelman mukaan. | Urakkatarjousvaihe menossa. | Rakennustyöt käynnissä ja hankkeen muutostuki etenee suunnitelman mukaan. | Tero Anttila (1) ja Kirsi-Marja Lievonen (2) | 1) Pysäköintilaitoksen ja toimitilan rakennuslupapäätökset on annettu 18.3.2022.<br>2) Osallistavan suunnittelun työpajat 3–4 toteutettu ja kommentoitu suunnitelmia työpajoissa kerätyn palautteen mukaan. | 1) Rakennusluvan tuoma rakentamisvalmius pysäköintilaitokselle ja toimitilalle on olemassa.<br>2) Osallistavan suunnittelun työpajat 3–4 toteutettu ja kommentoitu suunnitelmia työpajoissa kerätyn palautteen mukaan. | Arviointi tehdään vuoden lopussa. | Ei tietoa<br><input type="checkbox"/> |





## 6 § Kulomäen opetuspiste, tilamuutos ja peruskorjaustyöt, hankesuunnitelman hyväksyminen / AK

VD/2577/10.03.02.01/2022  
AK/PW/EK/JH

**Kulomäen opetuspisteeseen tarvitaan terveelliset, turvalliset opetuksen tilat ja tehdään opetussuunnitelman ja pedagogisen suunnitelman mukaiset toimenpiteet. Tarve on vuonna 1981 rakennetun talon tilamuutoksille ja tekniselle peruskorjaukselle. Hankkeen tavoitehinta on 2 590 000 euroa (alv 0 %). Kulomäen opetuspisteen hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä Toimitilajohtamisen edustajien kanssa.**

Kulomäen opetuspiste eli nykyisen Vierumäen koulun Metson opetuspiste sijaitsee Korson kaupunginosassa osoitteessa Maauuninpolku 3. Kulomäen opetuspisteen hanke kuuluu kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2018–2027. Korson suuralueen koulukiinteistöjen investointitarpeita ja aikatauluja tarkasteltiin Boost Brothers Oy:n toimesta vuonna 2015.

Hankkeen laajuus:

- yhteensä noin 1 400 brm<sup>2</sup> (928 hym<sup>2</sup>)
- tontti on 27 000 m<sup>2</sup>

Hankkeesta on tehty 20.9.2017 päivätty Korson koulujen yhteinen tarveselvitys, joka on hyväksytty opetuslautakunnassa 2.10.2017 § 21, teknisessä lautakunnassa 3.10.2017 § 5 ja kaupunginhallituksessa 10.10.2017 § 19.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2021–2030 investointiohjelmassa Kulomäen opetuspisteelle on osoitettu investointivaraus 2 400 000 euroa (alv. 0 %) vuosille 2023–2024 (KL103) ja kustannustason korotus tullaan huomioimaan seuraavaan investointiohjelmakesitykseen.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on osaltaan käsitellyt Kulomäen opetuspisteen hankesuunnitelmaa ensimmäisen kerran 15.3.2022. Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta käsittelee hankesuunnitelmaa uudelleen 4.4.2022.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 2 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan päättää toimintaan liittyvien 1 000 000–3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yli 1 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta useampaa toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden tai teknisten perusparannushankkeiden hankesuunnitelmia.

### **Kaupunkitilalautakunta 23.3.2022 § 11**

#### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään hyväksyä Kulomäen opetuspisteen 1.3.2022 päivätty hankesuunnitelma ja tavoitehinta 2 590 000 euroa (alv 0 %) sillä ehdolla, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta hyväksyy sen osaltaan.

#### **Käsittely:**

Kaupunkitilalautakunnan puheenjohtaja Otso Kivimäki esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.



**Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

---

**Kaupunkitilalautakunta 6.4.2022 § 9****Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään hyväksyä Kulomäen opetuspisteen 1.3.2022 päivätty hankesuunnitelma ja tavoitehinta 2 590 000 euroa (alv 0 %) sillä ehdolla, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta hyväksyy sen osaltaan.

**Käsittely:**

Kaupunkitilalautakunnan puheenjohtaja Otso Kivimäki esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

---

**Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 6****Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään hyväksyä Kulomäen opetuspisteen 1.3.2022 päivätty hankesuunnitelma ja tavoitehinta 2 590 000 euroa (alv 0 %) sillä ehdolla, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta hyväksyy sen osaltaan.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

- Kulomäen opetuspisteen 1.3.2022 päivätty hankesuunnitelma liitteineen

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

**Lisätiedot:**

rakennuttaja-arkkitehti Jussi Hyvärilä, puh. 040 621 1482  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

# KULOMÄEN OPETUSPISTE

(MIERUMÄEN KOULUN METSON OPETUSPISTE)

## OPETUSSUUNNITELMAN JA PEDAGOGISEN SUUNNITELMAN MUKAISET TILAMUUTOS- JA PERUSKORJAUSTYÖT

Hankesuunnitelma 1.3.2021



**Vantaa  
Vanda**

# SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 HANKETIETOKORTTI.....</b>                                                                  | <b>5</b>  |
| <b>2 YHTEENVETO .....</b>                                                                       | <b>6</b>  |
| <b>3 HANKKEEN PERUSTEET .....</b>                                                               | <b>6</b>  |
| 3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan.....                 | 6         |
| 3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen .....                                              | 7         |
| 3.3 Esiselvitykset / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen<br>(toimitilaverkkoselvitykset) ..... | 7         |
| 3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset .....                               | 7         |
| 3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset .....                                                      | 12        |
| <b>4 RAKENNUKSEN KUNTO.....</b>                                                                 | <b>12</b> |
| <b>5 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET<br/>.....</b>                 | <b>18</b> |
| 5.1 Tilojen toiminnan kuvaus .....                                                              | 18        |
| 5.1.1 Eri toimintojen tila .....                                                                | 18        |
| 5.1.2. Yhteiset tilat.....                                                                      | 19        |
| 5.1.3 Henkilökunnan tilat .....                                                                 | 19        |
| 5.1.4 Pesu- ja wc-tilat.....                                                                    | 19        |
| 5.1.5 Keittiötilat.....                                                                         | 19        |
| 5.1.6 Siivoustilat .....                                                                        | 20        |
| 5.1.7 Jätehuollon tilat .....                                                                   | 20        |
| 5.1.8 Väestönsuojatilat.....                                                                    | 21        |
| 5.1.9 Pihan vaatimukset.....                                                                    | 21        |
| <b>6 RAKENNUS .....</b>                                                                         | <b>23</b> |
| 6.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset .....                                                     | 23        |
| 6.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet.....                                             | 25        |
| 6.0.2 Tilatehokkuustavoite.....                                                                 | 25        |
| 6.0.3 Muuntojoustovaatimus .....                                                                | 26        |

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.0.4 Ääniolosuhteet .....                                           | 26        |
| 6.0.5 Palotekniset vaatimukset.....                                  | 26        |
| 6.0.6 Sisäilmataavoitteet .....                                      | 26        |
| 6.1 Arkkitehtoniset tavoitteet .....                                 | 26        |
| 6.2 Esteettömyystavoitteet .....                                     | 26        |
| 6.3 Rakennetekniset tavoitteet .....                                 | 26        |
| 6.4 LVIA-tekniset tavoitteet.....                                    | 28        |
| 6.5 Sähkötekniset tavoitteet .....                                   | 29        |
| 6.5.1 Aluesähköistys ja liittymät .....                              | 30        |
| 6.5.2 Sähkönjakelu ja keskukset.....                                 | 30        |
| 6.5.3 Maadoitukset ja potentiaalin tasaukset:.....                   | 30        |
| 6.5.4 Johtotiet.....                                                 | 30        |
| 6.5.5 Johdot ja niiden varusteet .....                               | 30        |
| 6.5.6 Valaistusjärjestelmät .....                                    | 30        |
| 6.5.7 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta)..... | 30        |
| 6.5.8 Yhteisantennijärjestelmä .....                                 | 31        |
| 6.5.9 Äänentoisto-, kuulutus- ja AV-järjestelmät:.....               | 31        |
| 6.5.10 Keskuskellojärjestelmä.....                                   | 31        |
| 6.5.11 Avunpyyntöjärjestelmä .....                                   | 31        |
| 6.5.12 Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet.....                     | 31        |
| 6.5.13 Taloautomaatiojärjestelmä .....                               | 31        |
| 6.5.14 Murtoilmaisujärjestelmä.....                                  | 31        |
| 6.5.15 Videovalvontajärjestelmä .....                                | 31        |
| 6.5.16 Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä.....                     | 32        |
| 6.5.17 Palohälytysjärjestelmä.....                                   | 32        |
| 6.5.18 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä.....                    | 32        |
| 6.5.19 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät.....                  | 32        |
| <b>7 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA.....</b>                               | <b>32</b> |
| <b>8. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE.....</b>                               | <b>33</b> |
| <b>9. VÄISTÖTILATARVE .....</b>                                      | <b>33</b> |
| <b>10. KUSTANNUKSET .....</b>                                        | <b>33</b> |
| 10.1 Rakennuskustannukset .....                                      | 33        |

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 10.2 Käyttökustannusennuste .....                                     | 33        |
| 10.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste..... | 33        |
| <b>11 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU .....</b>                       | <b>33</b> |
| <b>12 TYÖTURVALLISUUSASIAT .....</b>                                  | <b>34</b> |
| <b>13 RISKIT.....</b>                                                 | <b>34</b> |
| <b>14 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ.....</b>                               | <b>35</b> |

**Liitteet:**

- Liite 1: sijaintikartta
- Liite 2: ilmakekuva
- Liite 3: asemakaavaote ja määräykset
- Liite 4: tonttikartta
- Liite 5: tavoitehintalaskelma

**Oheismateriaalit:**

- Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeita suunnittelijoille
- Vantaan kaupungin tilakeskuksen LVIA- suunnitteluohjeet
- Pedagoginen suunnitelma (Kason asiakirja, opetustilat)

# 1 HANKETIETOKORTTI

VD/2577/10.03.02.01/2022 / 2022

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Kohteen nimi:</b><br>Kulomäen opetuspiste (Vierumäen koulun Metson opetuspiste)                                                                                                                                                                                    |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| <b>Tarpeen kuvaus:</b><br>Opetus- ja pedagogisen suunnitelman mukaiset tilamuutokset ja tekninen peruskorjaus.                                                                                                                                                        |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| <b>Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:</b><br>Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027, Korson suuralueen koulukiinteistöt, investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu 2015, Boost Brothers Oy. Vierumäen koulun pedagoginen suunnitelma. |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| <b>Tarpeen perustelut:</b><br>Toiminnan, turvallisuuden ja ylläpidon kannalta välttämättömät korjaustoimenpiteet ja tilamuutokset.                                                                                                                                    |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| <b>Käyttäjätöimiala(t):</b><br>Kasvatus ja oppiminen                                                                                                                                                                                                                  |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| <b>Kaupunginosa:</b><br>81 kaupunginosa                                                                                                                                                                                                                               | <b>Kiinteistötunnus:</b><br>92-81-1-7 |                        |                        | <b>Tontin pinta-ala:</b><br>27 000 m <sup>2</sup> |                            |                            |
| <b>Osoite ja tontti:</b><br>Maauninpolku 3, 01450 Vantaa                                                                                                                                                                                                              | <b>Kaavatiedot:</b><br>YO II, 5500    |                        |                        | <b>Rakennusoikeus:</b><br>5500 m <sup>2</sup>     |                            |                            |
| <b>Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0 %)</b>                                                                                                                                                                                                                   | <b>brm<sup>2</sup></b>                | <b>htm<sup>2</sup></b> | <b>hym<sup>2</sup></b> | <b>Investointikustannus</b>                       |                            |                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |                        |                        | <b>€</b>                                          | <b>€ / brm<sup>2</sup></b> | <b>€ / htm<sup>2</sup></b> |
| Valmistunut 1981                                                                                                                                                                                                                                                      | 1400                                  | 1378                   | 928                    | 2 590 000                                         | 1 850                      | 1880                       |
| Muutos / peruskorjaus                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| Hankkeen oppilasmäärä 118                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| Investointikustannus tilapaikkaa kohden                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                        |                        | 21 950 € / tilapaikka                             |                            |                            |
| <b>Väistötilan tarve:</b><br>On tarve väistötiloille (noin vuosi).                                                                                                                                                                                                    |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| <b>Määrärahavaraus investointiohjelmassa:</b><br>2,4 M€                                                                                                                                                                                                               |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| <b>Hankkeen toteutusaikataulu:</b><br>2022–2024, rakentaminen 01/24-12/24, valmis 01/2025                                                                                                                                                                             |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| <b>Ylläpitokustannukset € / v (alv 0 %):</b><br>79 869 €                                                                                                                                                                                                              |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| <b>Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle € / v (alv 0 %):</b><br>Ei muutoksia                                                                                                                                                                                      |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| <b>Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %):</b><br>-                                                                                                                                                                                                   |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| <b>Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle:</b><br>Korjaustoista aiheutuva pääomakustannusten <u>lisäys</u> .                                                                                                                                                                |                                       |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| Tuleva vuokra on 271 152 €/vuosi                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |                        |                        | 16,40 € / m <sup>2</sup> / kk (alv 0 %)           |                            |                            |
| Vuokravaikutus                                                                                                                                                                                                                                                        | 22 596 € / kk                         |                        |                        | 271 152 € / v                                     |                            |                            |
| Vuokravaikutus/tilapaikka                                                                                                                                                                                                                                             | 2 298 € / kk                          |                        |                        |                                                   |                            |                            |
| <b>Laatija (t):</b><br>Satu Turunen, Saija Lauriala (Jussi Hyvärilä)                                                                                                                                                                                                  |                                       |                        |                        | <b>Päivämäärä:</b><br>1.3.2022                    |                            |                            |

## 2 YHTEENVETO

Hankesuunnitelmassa on kuvattu Kulomäen opetuspisteen eli nykyisen Vierumäen koulun Metson opetuspisteen nykytila ja tavoitteet opetus- ja pedagogisen suunnitelman mukaisten tilamuutosten ja korjausten suhteen.

Koulurakennus on valmistunut 1981 ja siinä toimii nykyisin luokat 1–3 sekä iltapäiväkerho. Opetuspisteen nykyiset tilat ovat pienimuotoisilla tilamuutoksilla kehitettävissä enemmän uutta toimintakulttuuria palvelevaksi ja tehokkaammiksi oppimistiloiksi. Jo tarveselvityksessä (20.9.2017) rakennuksen on todettu olevan peruskorjauksen tarpeessa. Hankesuunnitelman yhteydessä kohteesta laadittiin *”kosteus- ja rakennetekninen sekä sisäilmatekninen kuntotutkimus”*. Rakennus on yleisesti ottaen hyväkuntoinen. Rakennuksen ulkoseinät, katto ja alapohja ovat hyvässä kunnossa ja rakenneratkaisut ovat toimivia. Rakenteisiin kohdistuvia korjaustarpeita tuli esille vain vähän. Merkittävin korjaustarve kohdistuu ilmanvaihtojärjestelmään sekä märkätilojen uusimiseen.

Pedagogisessa suunnitelmassa on nostettu viisi muutostarvetta: 1.) kolme oppimisaluetta, jokaisella luokka-asteella oma 2.) erillinen ruokasali, sillä tällä hetkellä ruokalinjasto sijaitsee käytävällä ja oppilaat syövät luokissa 3.) henkilökunnan oma virkistystaukotila, nykyisin tilat ovat myös opetuskäytössä 4.) kellari hyötykäyttöön 5.) ulkovaelinevarasto.

Opetuspiste peruskorjataan ja sen myötä tehdään tilamuutokset. Töiden ajaksi tarvitaan väistötilat.

## 3 HANKKEEN PERUSTEET

### 3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Kulomäen opetuspiste on osa Vierumäen koulua. Kulomäki on alakoulu (1.–3. luokat), joka kuuluu Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2018–2027. Kulomäen opetuspisteen oppilaat tulevat pääosin Kulomäen alueelta, joka kuuluu Vierumäen kaupunginosaan.

## 3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vierumäen kaupunginosan vuonna 2020 syksyllä toteutunut perusopetusikäisten määrä ylittää vuonna 2017 ennustetun määrän (Vantaan virallinen väestöennuste 2017–2027 sekä 2020–2030). Vierumäen koulun oppilasmäärä on kasvanut noin 25 oppilaalla syksyllä 2020 ja kasvua selittää jo pelkästään Vierumäen kaupunginosan perusopetusikäisten väestökehitys. Vuoden 2020 jälkeen Vierumäen alakouluikäisten määrän ennustetaan kääntyvän laskuun. Vantaan oppilasennusteen 2021–2030 mukaan Vierumäen perusopetusikäisten lasten määrä vähenee noin 85 lapsella ennustekauden aikana. Myös Korson suuralueella alakouluikäisten määrän ennustetaan laskevan ennustekaudella (virallinen väestöennuste 2021–2031). Kulomäen opetuspisteen tilamuutosten myötä mahdollistetaan uuden opetus-suunnitelman mukainen oppimisympäristö ja tuetaan uuden oppimiskulttuurin syntymistä.

## 3.3 Esiselvitykset / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselitykset)

Vierumäen koulu kuuluu kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2018–2027. Korson suuralueen koulukiinteistöjen investointitarpeita ja aikatauluja tarkasteltiin Boost Brothers Oy:n toimesta vuonna 2015. Hankkeesta on tehty Korson koulujen yhteinen tarveselvitys 20.9.2017.

Vierumäen koulun pedagoginen suunnitelma on laadittu 2017 ja päivitetty 2021.

## 3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset

Kohteesta on laadittu kosteus- ja rakennetekninen sekä sisäilmatekninen kuntotutkimus peruskorjauksen lähtötiedoiksi 28.10.2021. Tutkimuksen tavoitteena oli määrittää aistinvaraisin menetelmin, mittauksin, rakenneavauksin sekä näytteiden analysoinnin avulla tekijät, jotka on korjattava ja huomioitava peruskorjauksessa. Kohteesta tehtiin myös jäte- ja sadevesiviemäreiden tv-kuvaus sekä salaojakuvaus.

Tutkimusten mukaan alapohja- ja välipohjarakenteet ovat kosteusteknisesti toimivia eikä niihin kohdistu tällä hetkellä merkittävää toimenpidetarvetta lukuun ottamatta



**ikäntyneitä pesutiloja, jotka suositellaan uusimaan** tulevassa peruskorjauksessa. Mikäli kellaritilojen käyttötarkoitus muuttuu, tulee materiaali-valinnoissa huomioida se, että alapohjarakenteeseen kohdistuu ainakin paikoin maaperän kosteusrasitusta. Nykyinen pinnoite on vesihöyryä läpäisevä ja kosteusrasitusta kestävä eikä nykyisellä käyttötarkoituksella vaadi toimenpiteitä. Ryömintätila on havaintojen mukaan kunnostettu ja olosuhteet ryömintätilassa hallitut. Ryömintätilaan asennettujen viemäriputkien kannakoinnit olivat paikoin pettäneet ja putket rikkoontuneet. Jo tutkimusten yhteydessä kiireellisimpiä vuotokohtia korjattiin ja kohteessa toteutettiin putkistojen kuntotutkimus (Vahanen Rakennusfysiikka Oy, 11/2021), jossa selvitettiin putkistojen kunto ja niiden korjaustarpeet.

Rakenneliittymiä (ikkuna-ulkoseinäliittymät, ulkoseinä-alapohjaliittymät, välipohjäväliseinäliittymät, yläpohja-seinäliittymät sekä yläpohjan ontelolaattojen saumat) on tiivistetty noin 10 vuotta sitten samalla, kun ikkunat on uusittu. Pistokoelunneutisella otannalla todettiin, että tiivistykset on toteutettu pääpiirteittäin suunnitelmien mukaisesti. Tiivistykset olivat hyväkuntoisia ja merkkiainekokeissa todettiin vain pieniä yksittäisiä ilmavuotokohtia. Ilmavuotojen merkitys sisäilman laadulle on kokonaisuudessaan vähäinen, sillä ulkoseinien mineraalivillaeristeet sekä väestönsuojan kevytsoratäyttö todettiin sekä rakenneavauksista aistinvaraisesti tarkasteltuna, että materiaalinäytteille tehtyjen mikrobianalyyysien avulla (16 kpl) puhtaksi. Vain yhdessä sokkelin päältä otetussa näytteessä oli mikrobeja, mikä selittyy paikallisella kosteusrasituksella.

Bitumikermikatot todettiin toimiviksi ja niille on tehty korjauksia vuonna 2012 laadittujen suunnitelmien mukaisesti. Vesikatto- ja yläpohjarakenteisiin kohdistuu lähinnä yksittäisiä huoltokorjaustarpeita, kuten kattokaivojen puhdistus lehti-roskasta. Merkittävin sisäilman laatuun vaikuttava tekijä kohteessa on alkuperäinen, 40 vuotta vanha ilmanvaihtojärjestelmä. Koneiden yleiskunto on välttävä tai osin heikko ja niissä on kuitulähteitä. Ilmanvaihtokoneiden vaatimaton tuloilman suodatuksen taso sekä tuloilmasuodattimien ohivirtaus päästävät merkittäviä määriä ulkoilman epäpuhtauksia sisäilmaan. Luokkatiloja palvelevan tuloilmakoneen tuloilman lämpötila on tarpeettoman korkea, minkä vuoksi tuloilman sekoittuminen ei ole välttämättä optimaalista ja ilma voidaan kokea tunkkaisena. Sisäilman olosuhteet (lämpötila, suhteellinen kosteus ja hiilidioksidipitoisuus) eivät pääosin aiheuta toimenpiteitä.

Luokkatilojen ilmamäärät eivät ole kaikilta osin tasapainossa, eivätkä suunnitelmien mukaisia. Seurantapäiväkirjojen perusteella osassa luokkatiloja tuloilmamäärä ei ole riittävällä tasolla suhteessa tilojen henkilökuormitukseen, mikä näkyi myös hiili-dioksidipitoisuusmittauksissa. Ilmamäärät suositellaan säätämään ja tasapainottamaan mahdollisuuksien mukaan.

Ilmanvaihtokoneiden sisäosissa havaittiin sisäilman laatua heikentäviä puutteita, jotka suositellaan mahdollisuuksien mukaan korjaamaan ennen koneiden uusimista tulevassa peruskorjauksessa. Suositeltavaa olisi määrittää ilmanvaihtojärjestelmien korjausten sisältö kokonaistaloudellisesti järkevinä kokonaisuuksina.

Tutkimusten pohjalta tehtiin tilojen altistumisolosuhdearvio. Altistumisolosuhde on mahdollinen luokkatilassa 1.65 tilan suuren käyttäjämäärän vuoksi, jolloin hiili-dioksidipitoisuus nousee yli toimenpiderajan. Lisäksi altistumisolosuhde on mahdollinen muutamassa kellaritilassa, jossa on ilmayhteys maaperään. Muissa tiloissa altistumisolosuhde on epätodennäköinen.

Tutkimusten yhteydessä otettiin asbestinäytteitä mm. pintamateriaaleista (muovimatto, kvartsivinyylilaatoitus, keraaminen laatoitus) yhteensä 9 kpl. Näytteissä ei todettu asbestia.

Rakennus on noin 40 vuotta vanha. Tyypillisesti rakennusten peruskorjausväli on noin 25–30 vuotta, riippuen rakennusosasta tai taloteknisestä järjestelmästä. Peruskorjausta suunniteltaessa tulisi valita sellaisia korjausmenetelmiä ja materiaaleja, joilla voidaan saavuttaa vähintään peruskorjausvälin tavoiteikä. Tutkimusten mukaan merkittävin korjaustarve kohdistuu ilmanvaihtojärjestelmään sekä märkätilojen uusimiseen. Muita merkittäviä rakennusosakohtaisia korjaustarpeita ei tutkimuksissa todettu.

**Lisäksi terveydensuojeluviranomainen on säännöllisen valvonnan tarkastuksissa vuosina 2018 ja 2021 huomauttanut puutteellisesta ilmanvaihdosta, jota voidaan pitää terveyshaittana. Viranomainen on suositellut, että kiinteistöomistaja ryhtyy toimenpiteisiin ilmanvaihdon korjaamiseksi.** Toimenpiteet on tehtävä seuraavaan tarkastukseen mennessä, mikä on parin, kolmen vuoden kuluttua.

## **Yhteenveto tärkeimmistä suositelluista toimenpiteistä sekä niiden kiireellisyyjärjestys:**

### **Huolto- ja kunnostustyöt ennen peruskorjausta:**

#### **1. Ilmanvaihtokoneiden perushuollon suorittaminen:**

- Suodattimien vaihto sekä ilmanvaihtokoneiden suodatinkehikkojen ja suodattimien välisten tiivisteiden asennus mahdollisuuksien mukaan
- Ulkoilma- ja jäteilman sulkupeltien toimilaitemoottoreiden toimintakunnon tarkastus, tarvittaessa niiden uusiminen sekä sulkupeltien säätö.
- Koneiden huolellinen puhdistus sisäpuolelta (imurointi, nihkeäpyyhintä, LTO-kuutioiden, äänenvaimentimien ja lämmityspattereiden paineilmapuhdistus sekä puhaltimien puhdistus)
- Huoltoluukkujen kiinnitysmekanismien korjaus tarvittavilta osin sekä huoltoluukkujen tiivisteiden uusiminen tarpeen mukaan
- LIK-3 ulkoilmakammion sekä LIK-1 ja LIK-3 äänenvaimennusyksiköiden pellitys tai sivelykäsittely (kuitukorjaukset)
- Tuloilmakanavistoihin asennettujen polyesterin palojen poistaminen
- Ilmanvaihtokanaviston puhdistus ja ilmamäärien säätö suunnitelmien mukaisiksi, mikäli se on teknisesti mahdollista
- LIK-3 tuloilman lämpötilan säätöarvon asetus 2...4 °C sisäilman lämpötilaa alhaisemmaksi.

#### **2. Kastuneiden akustolevyjen uusiminen tiloissa 1.05 ja 1.26**

#### **3. Ryömintätilaan asennettujen viemäreiden korjaukset sekä maataytön uusiminen vuotokohdilla**

#### **4. Talotikkaiden asentaminen vesikatolle**

#### **5. Kattokaivojen putsaus lehdistä ja huolto**

#### **6. Yläpölyjen siivoaminen mahdollisten kuitujen poistamiseksi**

- Liikuntasalin korkealla sijaitsevan puurituläseinän puhdistus pölyistä ja samalla puupalkin valumajäljen tarkastus

### **Rakennuksen peruskorjauksessa huomioitavia asioita:**

#### **1. Ilmanvaihtokoneiden, ilmanvaihtokanaviston ja päätelaitteiden uusiminen.**

#### **2. Putkistojen ja salaojien kuntotutkimuksessa suositeltavat toimenpiteet (Vahanen Rakennusfysiikka, raportti 11/2021)**

#### **3. Mikäli olemassa olevaa ilmanvaihtokanavistoa päätetään hyödyntää:**

- Kanaviston tiiveyskokeet ja ilmavirtojen säätömahdollisuuksien kartoitus ja tarvittaessa säätöpeltien / ilmavirtasäätimien lisääminen sekä mahdollisesti ilmavirtojen muuttuessa kanaviston virtaustekniset simuloinnit
4. Märkätilojen peruskorjaus, jossa tiloihin asennetaan nykyaikainen nestemäisenä siveltävä vedeneriste.
  5. Alaslaskettujen kattojen akustointilevyjen uusiminen ja samalla alakattotilojen puhdistaminen pölystä ja avoimista mineraalivillapinnoista.
  6. Yksittäisten alapohjaläpivientien tiivistäminen.
  7. Luokkatilan 1.20 lattian kosteusvaurion korjaus sekä tyttöjen pukuhuoneen 1.50 seinän kosteusvauriokorjaus
  8. Rikkoutuneen kattoikkunan lasikuvun vaihtaminen ja kattokuvun kiinnitysruuvin suojatulppien asentaminen.
  9. Julkisivulla sokkelin vesipellin korjaus.
  10. Ikkunoiden ulkopuitteiden huoltokorjaus

Mikäli tilapintoja uusitaan, nykyiset tiivistykset rikkoontuvat, joten suunnittelussa tulee huomioida uudet rakennetiivistykset.

### **Aiempia korjauksia ja tutkimuksia:**

- 2002 uusittu salaojat, AP maanvaihto/uusintasoritus, parannettu AP tuuletusta
- 2003 kellarissa tehty pintakosteusmittauksia
- 2004 kosteuskartoitus koulussa
- 2004 tehty asbestikartoitus, seinälaatoissa ja lattialaatoissa ei asbestia
- 2007 LVIRS-tekkinen kuntoarvio (Tekmanni Service)
- 2011 Lämpökuvaus, Thermo Sun Eco Oy
- 2011 Korjaustyöselostus, tiivistyskorjaukset, Vahanen Oy
- 2012 Korjaustyöselostus, vesikattojen korjaus, Vahanen Oy
- 2012 Vahanen Oy tehnyt ilmanvaihtoteknisen kuntotutkimuksen
- 2012 IV-kuntotutkimus (ASB-yhtiöt)
- 2012 Sisäilmatutkimus (ASB-yhtiöt)
- 2013 TTL tehnyt rakennusteknisen kosteusvauriokuntoarvion
- 2018 Yke-tarkastus: poistoilmanvaihto oli ollut pois päältä osassa luokista
- 2020 mitattu Radonit, ei ongelmia.

## 3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Hankkeesta on tehty Korson koulujen yhteinen tarveselvitys 20.9.2017, hyväksytty Opetuslautakunnassa 2.10.2017 § 21, Teknisessä lautakunnassa 3.10.2017 § 5, Kaupunginhallituksessa 10.10.2017 § 19.

## 4 RAKENNUKSEN KUNTO

Yksikerroksinen pilari-palkkirunkoinen tiiliverhoiltu rakennus on valmistunut 1981.

### Perustukset, salaojat ja ryömintätila

Rakennus on perustettu maanvaraisesti betonirakenteisten pilarianturoiden varaan häiriintymättömälle perusmaalle. Väestönsuojan kohdalla on jatkuvat maanvaraiset betoniset anturaperustukset. **Perustukset ovat kunnossa.**

Rakennus on salaojitettu. Salaojat ovat muoviputkea ja salaojakaivot betonirengaskaivoja. Suurimmalta osaltaan salaojat ovat alkuperäisiä. Salaojitusta on osittain uusittu vuonna 2002. Ryömintätilassa on kaksi perusvesipumppaamoja sekä kaksi, ilmeisesti v.2002 rakennettua salaojalinjaa. Salaojien kuntoa on tutkittu vuonna 2021.

Tutkimuksissa havaittiin muodonmuutoksia (sisäänpainumia ja soikeanmuotoista putkea). Osassa salaojia putkien reiät olivat tukossa. Paikoin salaojissa on soraa ja lietekertymiä sekä pieniä vaurioita. Kuvausten perusteella salaojat ovat rakenteellisesti vaihtelevassa kunnossa. Tutkimuksen mukaan salaojajärjestelmä on todennäköisesti toimivassa kunnossa koska salaojissa ei ole seisovaa vettä.

Salaojien rakenteellisen kunnon perusteella uusiminen tulee ajankohtaiseksi 5–10 vuoden kuluttua. Tutkimuksen tv-kuvausten perusteella 50 % salaojalinjoista (7/14 linjaa) on KL5 (toiminnallisesti hyväkuntoinen). Kuntoluokassa 4 (KL4=tyytyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- ja korjaustarvetta) on 36 % (5/14 linjaa) salaojalinjoista. Yksi salaojalinjan kuntoluokka on KL3 (välttävä kunto, painehuuhtelu tai korjaustarve lähivuosina) ja yksi salaojalinjan kuntoluokka on KL1 (Jäljellä olevaa käyttöikää ei voida määrittää). Salaojien tekninen käyttöikä on 30–50 vuotta. Ryömintätilassa olevien pumppaamojen toiminta tarkastettiin tutkimuksessa ja pumppaamot todettiin toimiviksi. Pumppaamoiden paineputkia ei ole kannakoitu alapohjarakenteeseen. **Salaojat vaativat huolto- ja kunnostustoimenpiteitä.**

Perustusten päältä rakenne jatkuu sokkelielementein, joiden rakenne on ulkoapäin: betoni (100 mm), lämmöneriste; solumuovi N (100 mm) ja kantava betonipalkki.

Sokkeleissa on yksittäisiä halkeamia. Rakennuksen sokkeleihin ei kohdistu kiireellisiä korjaustarpeita. Sokkelin yksittäiset halkeamat suositellaan korjattavaksi peruskorjauksessa. **Sokkelit vaativat kunnostustoimenpiteitä.**

Rakennuksessa on suurella osalla ryömintätila, joka on koneellisesti tuuletettu. Ryömintätilaan asennettujen viemäriputkien kannakoinnissa on ollut puutteita. Kiinnityspuutteita on jo osin korjattu. Kuntotutkimuksen havaintojen ja mittaus-tulosten mukaan ryömintätilan olosuhteet ovat rakenteiden kannalta toimivat eikä rakenteellisia toimenpiteitä tarvita. **Ryömintätilassa ei ole rakenneteknisiä kunnostuksia/korjauksia.**

### **Alapohja**

Rakennuksessa on kaksi maanvaraista alapohjatyyppeä. Lisäksi on kolme ontelolaattarakenteista kantavaa, koneellisella tuuletuksella varustettua alapohjaa.

#### ***Maanvarainen alapohja***

Kellarin lattian rakenteet ylhäältä alaspäin vanhojen suunnitelmien mukaan: pintamateriaali, teräsbetonilaatta (80 mm), sitkeä suojapaperi, lämmöneriste; solumuovi R (50 mm) ja tiivistetty sora (>200 mm). Väestönsuojan lattian rakenteet vanhojen suunnitelmien mukaan ylhäältä päin: pintamateriaali, tasausbetoni (40 mm), teräsbetonilaatta (150 mm), sitkeä suojapaperi ja tiivistetty sora (>200 mm).

Kellaritilojen maanvastaisten alapohjarakenteiden pinnat on maalattu ja lattia-pinnassa olevat halkeamat tiivistetty todennäköisesti injektoimalla. Maalaus on ulotettu myös ylösnostona seinälle noin 100 mm:n korkeuteen. Lattiapinnat eivät ole alkuperäisiä vaan ne on korjattu, korjaukset on todennäköisesti tehty noin vuonna 2013 tiivistyskorjausten yhteydessä.

#### ***Ryömintätilallinen alapohja***

Koneellisesti tuuletetun ryömintätilan kohdalla olevan alapohjan kantava rakenne on ontelolaatat (h=265 mm). Ontelolaattojen yläpuolella on tasausbetoni (35 mm) ja ontelolaattojen alapinnassa on lämmöneriste; solumuovi N (85 mm) ja koneellisesti tuuletettu alustatila.

Keittiön kohdalla alapohjan rakenteet ylhäältä päin: pintamateriaali, teräsbetoni-laatta (60 mm), suojalaasti (20 mm), muovikelmu (0.2 mm), vedeneristys, tyyppi G, liimattu alustaan bitumilla, ontelolaatta (265 mm) ja koneellisesti tuuletettu alustatila.

Liikuntasalin lattian rakenteet ylhäältä päin: parketti (20 mm), vinolaudoitus (22 mm), puukoolaus 75x50 k600 + mineraalivilla, puukoolaus 22x100 k750, puuklossit 22x100, muovikalvo (ei yhtenäinen), tasausbetoni (35 mm), ontelolaatta (265 mm), lämmöneriste; solumuovi R (85 mm) ja koneellisesti tuuletettu alustatila.

Tuuletetun alustatilan päällä olevien alapohjarakenteiden pinnat on käytävillä ja luokkatiloissa pääosin kvartsivinyylilaattapintaisia. Kvartsivinyylilaatat ovat ikäänsä nähden suhteellisen hyväkuntoisia ja ehjiä.

Märkätilat, pukuhuoneet, sosiaalitilat ja osa wc-tiloista on päällystetty keraamisella laattalla. Pukuhuoneissa on lattialämmitys. Laatoitus on nostettu yhden laattarivin verran seinälle. Alkuperäisellä keraamisella laattalla päällystetyissä märkätiloissa seinä- ja lattialiittymissä on jälkikäteen asennettu paksu silikonisauma, jolla on yritetty joko parantaa rakenteen ilmatiiviyttä tai vedeneristävyyttä. Keraaminen laatta oli monin paikoin irti alustastaan (kopoa).

Yksittäisten wc-tilojen ja varastotilojen lattiapäällysteenä on alkuperäinen, seinäpinoille nostettu märkätilan muovimatto. Liikuntasalissa on parkettilattia ja kuumennuskeittiössä massalattia. Opettajanhuoneen hyväkuntoinen tekstiilimatto on asennettu muutama vuosi sitten.

Kuntotutkimuksessa tarkasteltiin alapohjan läpivientejä sekä kellarissa että käyttötiloissa. Isompia läpivientejä oli koteloitu. Koteloissa on tarkastusluukut, joista pääsee tarkastamaan kotelorakenteen ja putkiläpivientien kunnon. Osassa läpiviennit ovat avoinna alapohjarakenteeseen. Ilmavirtaukset koteloinneissa olivat vähäisiä ja pääosin rakenteeseen päin.

Tutkimusten mukaan alapohjarakenteet ovat kosteusteknisesti toimivia, eikä niihin kohdistu tällä hetkellä merkittävää toimenpidetarvetta lukuun ottamatta ikääntyneitä pesutiloja ja läpivientien tiivistämistä. Tiivistämättömät läpiviennit alustatilaan tulee tiivistää. **Alapohjarakenteissa on kunnostus-/uusimistarpeita.**

### **Maanvastaiset seinärakenteet**

Kellarikerroksessa on kaksi maanvastaista seinärakennetta.

Väestönsuojan kohdalla ulkoseinärakenne on sisältäpäin: paikalla valettu teräsbetoniseinä (300 mm) ja 1x kosteudeneristys.

Kellarin ulkoseinä muualla kellarissa, rakenteet sisältäpäin: pintakäsittely (maali tai tiilikuorimuuraus), teräsbetoniseinä, 1x kosteuseristys, lämmöneriste mineraalivilla ja solumuovi R (100 mm).

Kellaritiloissa on maanvastaisia seinärakenteita väestönsuojatiloissa sekä portaikon alla. Tutkimuksen mukaan, aistinvaraisesti tarkasteltuna seinäpinnat olivat hyväkuntoiset eikä niissä havaittu viitteitä vaurioitumisesta. **Maanvastaisissa seinärakenteissa ei kunnostustarpeita.**

### **Kantavat pysty- ja vaakarakenteet**

Rakennuksen kantavan pystyrungon muodostavat teräsbetoniset elementtipilarit ja kantavan vaakarungon teräsbetoniset elementtipalkit ja ontelolaatat. Kantavat rakenteet ovat kunnossa. **Ei kunnostustarpeita.**

### **Ulko- ja väliseinät**

Rakennuksen ulkoseinät ovat pääosin täystiiliseiniä, rakenteet ulkoapäin: tiili (130 mm), lämmöneriste; mineraalivilla (150 mm) ja tiili (130 mm).

Liikuntasalin ikkunoiden alapuolen ulkoseinärakenne vanhojen suunnitelmien mukaan ulkoapäin on: tiili (130 mm), bituliittilevy (12 mm), koolaus 150x50 k600 + lämmöneriste; mineraalivilla (150 mm), koolaus 50x50 k600 + lämmöneriste; mineraalivilla (50 mm), höyrynsulkumuovi (0.2 mm), koolaus 75x35 k625 + mineraalivilla (30 mm) ja verhouslaudoitus. Liikuntasalin ikkunoiden yläpuolella höyrynsulun ja vaimennusverhon välissä on lujalevy (11 mm).

Iv-konehuoneen ulkoseinän rakenteet ovat vastaavat kuin liikuntasalin ulkoseinän rakenteet. Poikkeuksena lämmöneristeen paksuus, joka on 150 mm ja höyrynsulkumuovin sisäpuolella on lujalevy (11 mm) ja vaimennusvilla (50 mm).

Väliseinät ovat joko kantavia teräsbetoniseiniä, muurattuja tiiliseiniä (130 mm) tai metallirankaisia kipsilevyseiniä. Märkätiloissa seinäpinnat on laatoitettu ja myös käsienpesualtaiden takana on keraaminen laatoitus, muuten seinäpinnat ovat pääasiassa maalattuja tai tasoitettuja ja maalattuja.

Ulko- ja väliseiniin on tehty tiivistyskorjaussuunnitelmat vuonna 2012 (Vahanen Oy). Niiden mukaan ulkoseinien ilmatiiviyttä on parannettu kaikissa muissa tiloissa, paitsi liikuntasalissa. Ala- sekä yläpohjan ja seinien väliset liittymät ja ikkunaliittymät, alapohjan läpiviennit ja ulkoseinien halkeamat on tiivistetty vedeneristysmassakaistamenetelmällä. Ikkunoiden välisten leveiden peitelevyjien taustat on tiivistetty kalvolla. Väliseinien lattialiittymien tiivistyksessä on käytetty myös joustavaa massaa.

Kuntotutkimuksessa havaittiin, että tiilimuurauksessa ei ole tuuletusrakoa, vaikka sellainen oli esitetty vanhoissa suunnitelmissa. Julkisivun puolella havaittiin tiilipinnassa paikoin tummentumaa lähinnä seinien alaosassa sokkelipellityksen



lähellä. Sokkelin vesipelti oli melko vaakatasossa ja sen pinnalla oli paikoin havaittavissa sammaloitumista. Muutamassa kohdassa oli nähtävissä graffitien puhdistusjälkiä. Ikkunoiden vesipeltien kallistukset olivat riittävät ja massaus vesipeltien ympärillä oli pääsääntöisesti joustava ja kohtuullisen tiivis.

Liikuntasalin ikkunoiden alapuolisessa puurituläverhoilussa seinässä oli merkittäviä pölykertymiä. Muuten ulkoseinien sisäpinnat olivat siistit eikä niissä havaittu aistinvaraisesti poikkeavaa. Tiilimuuratut väliseinät olivat myös pääsääntöisesti hyväkuntoisia. Tyttöjen pukuhuoneen juomapiste on vuotanut ja aiheuttanut maalattuun seinäpintaan paikallisen kosteusvaurion. Pesutiloissa ei ole käytetty vedeneristystä rakentamisajankohdan perusteella ja alkuperäiset keraamiset laatoitukset olivat monin paikoin irti alustasta.

Kuntotutkimuksen havaintojen mukaan ulkoseiniä ja väliseiniä on tiivistetty ympäröiviin rakenteisiin Vahanen Oy:n vuonna 2012 laadittujen suunnitelmien mukaisesti poiketen vain hieman esitetystä laajuudesta ja materiaaleista. Tiivistykset olivat havaittavissa peitelistoja irrottamatta ikkunoiden ja ikkunautojen ympärillä. Kuntotutkimuksessa ulkoseinän eristetilaan tehtiin hetkellisiä kosteusmittauksia sisäpuolisten rakenneavausten yhteydessä. Mittausten perusteella eristetila oli kaikilta mitatuilta osin kuiva.

Ulkoseinärakenteet olivat tehtyjen tutkimusten perusteella hyväkuntoiset. Ilmatiiviys todettiin varsin hyväksi ja tiivistykset olivat edelleen toimivia (tiivistyksillä ikää noin 9 vuotta). Todetut ilmavuodot olivat heikkoja ja niiden merkitys sisäilman laadulle on hyvin vähäinen, sillä lämmöneristeet olivat havaintojen ja analyysien mukaan hyväkuntoiset. Lisäksi rakennuksen painesuhteet olivat arkipäivisin pääsääntöisesti lähellä tasapainotilaa, jolloin ilmavirtaukset rakenteista ovat hyvin pieniä tai niitä ei tapahdu lainkaan. Ulkoseinien sisäkuoren ilmatiiviys on tällä hetkellä kokonaisuutena varsin hyvä, sillä sisätilojen tasoitettu ja maalattu seinäpinta on itsessään tiivis ja liitoskohdat lattiaan, kattoon sekä seiniin on tiivistetty.

Ulkoseinärakenteesta ei ole tuuletusrakoja ja tuuletusväli on paikoin ahdas, mutta pistokoeluonteisten havaintojen mukaan tästä ei ole ollut haittaa rakenteelle. Puhtaaksimuuratuissa tiiliseinissä tapahtuu ilmavirtauksia, vaikka varsinainen tuuletusväli toimisi heikosti. Seinän alaosassa tulisi olla seinärakenteen tuuletusta ja poisjohtamista varten reitti, joka on suositeltava toteuttaa seuraavassa julkisivun peruskorjauksessa.

Julkisivulla sokkelien vesipellit keräävät kaltevuuspuutteiden takia kosteutta seinän alaosaan. Ulkoseinän alaosan vedenohjauskermi sokkelin päällä todennäköisesti estää kosteuden pääsyn ulkoseinän sisärakenteisiin, mutta seinän alaosassa oleva

mineraalivilla voi paikoin olla alttiina kosteusrasitukselle. **Ulkoseinät vaativat kunnostustoimenpiteitä.**

### **Ikkunat**

Rakennuksen ikkunat, pois lukien liikuntasalain puuikkunat, ovat kuntotutkimuksen mukaan todennäköisesti uusittu 2012–2013 ennen kuin ikkuna-ulkoseinäliittymien tiivistyskorjauksia on tehty. Havaintojen perusteella liikuntasalin puuikkunan ulkopuite vaikutti vanhemmalta kuin muut ikkunat. Ikkunoiden ulkopuitteille suositellaan huoltokunnostusta. **Ikkunat vaativat kunnostustoimenpiteitä.**

### **Yläpohja ja vesikatto**

Rakennuksessa on kolme yläpohja- ja vesikattotyyppiä. Vesikatot on korjattu vuonna 2012 Vahanen Oy:n korjaussuunnitelmien mukaisesti.

Rakennuksen vesikaton rakenteet suurimmalta osalla vesikattoa: Yläpohjan kantava rakenne on ontelolaatat (h=200 mm). Yläpohjassa ontelolaatan yläpuolella olevat rakenteet ovat: höyrynsulku (muovikelmu) 0.2 mm, lämmöneriste (kevytsora) 350...600 mm, kevytsorabetonilaatat (h=60 mm), vedeneristyskermit ja suojakiveys. Yläpohjan tuuletus on järjestetty tuuletusraoilla räystäältä. Kevytsorakerroksessa on lisäksi räystäälle asti ulottuvat tuuletusputket. Katolla on sisäinen vedenpoisto 1:80 kallistuksilla ja kuparisilla 100 mm:n kattokaivoilla. Katolla on neljä kattoikkunaa, kaksi viemäreiden tuuletusputkea ja yksi poistoilmanvaihtokone.

Korjaussuunnitelmien (2012) mukaan bitumikermikatteen päälle on asennettu uusi paineentasauskermi ja pintakermi. Kupu-kattoikkunoiden ja poistopuhaltimen jalustat, ylösnostot ja räystäät on korjattu ja suojakiveys uusittu. Kattoikkunoiden höyrynsulut sekä sisäpuolinen verhous on uusittu.

Liikuntasalin katon kantava rakenne on liimapuupalkit (700 x 90). Rakenteet alhaalta ylöspäin liimapuupalkista lähtien: verhouslaudoitus, puukoolaus 35 x 75 k600 + min.villa 30 mm, lujalevy 11 mm, höyrynsulku (muovikelmi 0.2 mm), puukoolaus 200 x 50 k1800 + 2 kpl 100 x 50 k 600 välissä + 200 mm lämmöneriste (min villa), puukoolaus 150 x 50 k900 + lämmöneriste 50 mm (min.villa) + lämmöneriste 30 mm (min.villa), tuuletustila, raakapontti 23 x 95, vedeneristys. Katon alaräystäällä on räystäskouru ja kaksi syöksytorvea. Räystäskouru on asennettu kiinteästi vesikaton aluskermin ja kahden ylemmän kermin väliin. Korjaussuunnitelmien (2012) mukaan räystäskouru ja syöksytorvet on uusittu, räystääsalueella asennettu uudet alus- ja pintakermi.

Sisääntulokatosten yläpohjarakenteet ovat puurakenteiset ja bitumikermieristetyt. Vedenpoisto on toteutettu ulosheittäjillä. Korjaussuunnitelmien (2012) mukaan katoksille on suunniteltu kallistuskorjaukset ja katoksille on asennettu uudet kermit. Ylösnostot ja räystäät on korjattu.

Vuonna 2013 korjattu bitumikermikatto on hyväkuntoinen eikä edellytä toimenpiteitä yksittäisiä huoltotoimenpiteitä lukuun ottamatta. **Vesikatto vaatii huoltotoimenpiteitä.**

## 5 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

### 5.1 Tilojen toiminnan kuvaus

#### 5.1.1 Eri toimintojen tila

*Oppimisympäristöillä* tarkoitetaan kaikkia koulun opiskelukäyttöön soveltuvia tiloja, paikkoja, kalusteita, yhteisöjä ja toimintakäytänteitä, palveluita, välineitä sekä materiaaleja, jotka tukevat oppilaan yksilöllistä oppimista. Oppimisympäristöt edistävät Vierumäen koulussa vuorovaikutusta, osallistumista ja yhteisöllistä tiedon rakentamista. Oppimisympäristöistä tehdään helposti muokattavia ja saatavilla on toiminnallisen oppimisen mahdollistavia välineitä. Turvallisuuteen, esteettömyyteen, ergonomiaan ja esteettisyyteen liittyvät näkökulmat sekä oppilaiden erilaiset tavat työskennellä ja oppia otetaan huomioon oppimisympäristöjen suunnittelussa ja niissä tapahtuvan työskentelyn toteuttamisessa. Luovuutta ja oppimisen iloa edistäviä oppimisympäristöjä käytetään vastuullisesti yhdessä sovitulla tavalla.

Oppimista tapahtuu myös koulurakennuksen ulkopuolella - pihalla, metsässä, ulkona sekä erilaisissa retkikohteissa. Virtuaalisia oppimisympäristöjä sekä viestintätekniiikan mahdollisuuksia hyödynnetään säännöllisesti ja monipuolisesti. Koulumme julkiset oppimisympäristöt on jaettu toimintakulttuurin mukaan kolmeen teemaan: ***Puistoon, Majaan sekä Koloon.***

Puisto = yhdessä monipuolisesti oppien, julkinen, aktiivisen työn tila.

Maja = puolijulkinen, aktiivisen ryhmätyön tila

Kolo = yksityinen, intensiivisen yksilötyön tila. Kolo on hiljaisen ja ensisijaisesti yksilötyöskentelyyn tarkoitettu alue, joka mahdollistaa keskittyneen ja

itsenäisen työskentelyn.

### 5.1.2. Yhteiset tilat

Kulomäen opetuspisteessä opiskelee oppilaita 1–3. vuosiluokilla ja luokka-aste on aina kaksisarjainen. Tästä syystä Kulomäessä on järkevää muodostaa kolme oppimisaluetta. Jokaisella oppimisalueella toimii yksi luokka-astepari, mutta käytävätilat ovat kaikkien yhteistä aluetta.

Kulomäen opetuspisteessä käytävätilat ovat puisto-aluetta, luokkatilat maja-alueita, joista kuitenkin löytyy myös rajatumpia kolo-alueita. Jokaisen oppimisalueen ns. luokkatilat muodostavat yhtenäisen oppimisalueen ja tilat ovat joustavasti muunneltavia monitoimioppimistiloja. Äänieristetyt liukuovet, erilaiset, helposti siirrettävät ja pinottavat kalusteet toimivat tilan jakajina. Tilojen muunneltavuus mahdollistaa monipuolisten opetusmenetelmien sekä työtapojen käytön, jolloin tilat soveltuvat monipuolisesti eri oppiaine- ja aihekokonaisuuksien opiskeluun. Myös erityisopetuksen kolot ovat kiinteästi yhteydessä oppimisalueeseen.

Naulakot ja kenkätelineet ovat sijoitettu heti ulko-ovien läheisyyteen. Muuten käytävät on varattu tuntien aikana opiskelulle ja tilaan on sijoitettu puolijulkisia opiskelupisteitä.

### 5.1.3 Henkilökunnan tilat

Tällä hetkellä henkilökunnalla ei ole omaa virkistystaukotilaa, sillä tilat ovat myös aktiivisessa opetuskäytössä. Koulun toive ja tilamuutosten tavoite on toteuttaa henkilökunnalle ”opettajien huone”, jonka yhteydessä on taukokeittiövarustelu sekä wc-tilat.

### 5.1.4 Pesu- ja wc-tilat

Puku- ja pesutilojen katto, seinä- ja lattiapintojen uusiminen kalustaminen. Vesi- kalusteiden uusiminen. Lattiakaivojen tarkastaminen ja osin uusiminen. Ovien uusiminen.

Puku- ja pesutilojen pinnat alkuperäisessä kunnossa. Pukutilojen penkit ja naulakot vanhat ja kuluneet. Lattia- ja seinäpinnat alkuperäiset. Pinnat kaipaavat uusimista. Lattiakaivot ja kaivojen kasiosat suihkutiloissa vanhat. Suihkulaitteet vanhat. Wc-tilojen pinnat ja kalusteet alkuperäiset. Muovimatot tulee wc-tiloista poistaa ja lattiat laatoittaan. Vesikalusteet ja hygieniavarusteet uusitaan. Käsienpesualtaiden taustat laatoitetaan. Valaistusta uusitaan.

### 5.1.5 Keittiötilat

## Ateriapalvelun tavoitteet

Keittiö toimii tällä hetkellä palvelu/jakelukeittiönä. Keittiöön ruoka tuodaan valmiina.

Koululla ei ole ruokasalia, vaan buffet-linjasto on käytävällä. Lapset syövät luokissa. oppilaita on n.120 + henkilökunta.

Koululle toivottaisiin yhtenäistä ruokailutilaa, jossa voitaisiin ruokailla kahdessa vuorossa. **Ruokasalin tulisi olla n. 80m<sup>2</sup>.**

Keittiön sosiaalitilat ovat muun henkilökunnan sosiaalityötilojen yhteydessä.

Keittiöhenkilökunnalle varattava 2 kpl kaksiosaisia pukukaappeja.

Keittiön rullakko/laatikkovarasto säilytetään kunto ja riittävyys tarkistettava

## Korjaustarpeet keittiötiloissa

- keittiön lattiat uusitaan kokonaisuudessaan
- sisäkatto ja valaistus uusitaan
- molemmat kylmähuoneet puretaan, tilalle 700 L kylmäkaapit
- huuvat puretaan (ilmavaihto tarkistetaan)
- laiteuusimiset;
  - o uuni vaihdetaan huuvalliseen malliin, sijoitus entiseen perkaustilaan
  - o astianpesukone vaihdetaan lämmön talteen ottavaan malliin
  - o ruokasaliin asennetaan buffetlinjasto (viemärointi- ja vedentäyttölaitännät)
- kalusteet uusitaan rosterisiin
  - o esipesupöytä vaihdetaan
  - o siivouskaappi mallia rosterinen
  - o liesi poistetaan, tilalle pöytätaaso
  - o nykyinen emännän toimisto muutetaan kuiva-ainevarastoksi
  - o Ikkunan edessä oleva lavaaaripöytä poistetaan ja tilalle emännän toimisto
- keittiön käsipesuallas vaihdetaan rosteriseen ja sen yhteyteen, asennetaan lattianpesulaite.

## 5.1.6 Siivoustilat

Siivouskeskukseen uusitaan kaikki pinnat ja varusteet. Hankkeeseen lisätään teollisuuspyykinpesukone ja kuivausrumpu integroidulla nukka-altaallisella jalustalla. Laitteet asennetaan tilaan ahtauden vuoksi poikkeuksellisesti torniksi. RST-allas laskutasolla uusitaan ja varustetaan riittävän pitkällä juoksuputkella ja käsisuihkulla. Altaan eteen hiekanerottelukaivo, koneiden puhdistusta- ja vedentäyttöä varten. Altaan yläpuolelle haitarikuivausteline ja oven sisäpuolelle kiinnityspinta. Vanhat lastulevyhyllyt uusitaan sovelta lankahyllyihin, alimmat koreja siivousliinoille ja mopeille. Bruns- välineteline, neljällä saksikoukulla. Pistorasiat koneiden latausta varten. Käsipaperi, käsisaippuatelineet, sekä roska-astia seinäkiinnityksellä uusitaan. Tilan ilmanvaihdon tulee olla hyvä. Altaan yläpuolelle haitarikuivausteline. Oven sisäpuolelle kiinnityspinta ja seinälle Bruns-välineteline 4:ä saksikoukulla.

## 5.1.7 Jätehuollon tilat

Jätetilan nykyinen sijainti ja kulku jätetilaan ei ole hyvä. Jätehuolto hakee ja tyhjentää jäteastiat keittiön katoksen kautta. Kulkureitti on jätteenkuljetukselle ahdas ja haasteellinen. Nykyinen jätetila on muutoinkin sijainniltaan paloturvallisuusriski. Jätetilan tulee sijaita 8 m kiinteistöstä tai jätetilan tulee muutoin täyttää paloturvallisuusmääräykset. Tätä palomääräystä ei nykyisen jätetilan sijainti ja rakenteet täytä.

Jätetila poistetaan ja tilalle syväkeräyssäiliöt. Säiliöiden asennuspaikkaa muutetaan. Syväkeräyssäiliöt seuraaville jätejakeille; sekajäte 5m<sup>3</sup>, biojäte 800 l, kartonki 3m<sup>3</sup>, jaettu säiliö 3m<sup>3</sup> (josta muoville 1,5m<sup>3</sup> ja pienmetallille 1,5 m<sup>3</sup>). Säiliöiden kasiosien tulee olla riittävän suuret. Suuaukosta pitää sopia 150 l jätesäkki, niin ettei säkkiä tarvitse painaa. Kansiosiin tulee lukitus kiinteistön sarjaan ja lukkojen päälle kumiläpät jäätymisen estämiseksi.

### 5.1.8 Väestönsuojatilat

Väestönsuojatilat sijaitsevat kellarissa eikä niihin kohdistu muutostarpeita.

### 5.1.9 Pihan vaatimukset

Koulun piha-alue sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle. Pienen leikkipihan lisäksi pihasta iso osa on luonnontilaista kalliota. Tontin pohjoislaidalla on iso hiekkakenttä. Pihaa ja kenttää hyödynnetään päivittäin oppimistilana eri oppiaineissa ja ne antavat mahdollisuuksia monipuoliselle pedagogiselle toiminnalle.

Tällä hetkellä pysäköintipaikat sijaitsevat koulun eteläjulkisivun vieressä, poikkeustilanteissa koulun pohjoispuolella pääovien vieressä sekä tontin itälaidalla olevalla pysäköintialueella.

Piha-alueelle on tehty korjauksia vuonna 2003 samalla, kun alustatilaa on kunnostettu ja salaojat uusittu.

Piha-alueisiin ei kohdistu kiireellisiä korjaustoimenpiteitä. Maanpintojen tulee lähtökohtaisesti olla rakennuksesta poispäin kaltevia. Nykyohjeistuksena on, että maanpintojen kallistusten tulisi olla rakennuksen vierellä kolmen metrin matkalla vähintään 1:20 (noin 15 cm). Vaikka kohteen maanpintojen kaltevuus on paikoin nykyohjeistusta loivempi, ei siitä todettu tutkimuksessa tehtyjen havaintojen perusteella olevan haittaa rakenteille. Kuntotutkimusten perusteella suositeltavaa on, että seuraavan piha-alueeseen kohdistuvan peruskorjauksen yhteydessä tarkastellaan maanpinnan muotoilutarvetta uudelleen.

Länsisivulla julkisivun vierustalla viherkasvillisuus lisää kosteusrasitusta rakenteille,

joten rakennuksessa kiinni oleva kasvillisuus on suositeltavaa poistaa ja asentaa vastaavanlainen sepelikaistale kuin rakennuksen etelä- ja itäjulkisivulla on.



*Koulun nykyiset pysäköintipaikat sijaitsevat hajautetusti koulun tontilla. Pysäköintiä voidaan lisätä järjestelemällä ja hieman laajentamalla itäistä pysäköintialuetta. Hiekkakentän laidalle rakennetaan pieni ulkovälinevarasto (punainen merkki kuvassa).*

Koulun pysäköintipaikkoja voidaan lisätä pari järjestelemällä niitä uusiksi. Tarkoitus on lopettaa satunnainen pysäköinti koulurakennuksen sisäänkäynnin läheisyydessä ja ohjata pysäköinti itäiselle pysäköintialueelle.

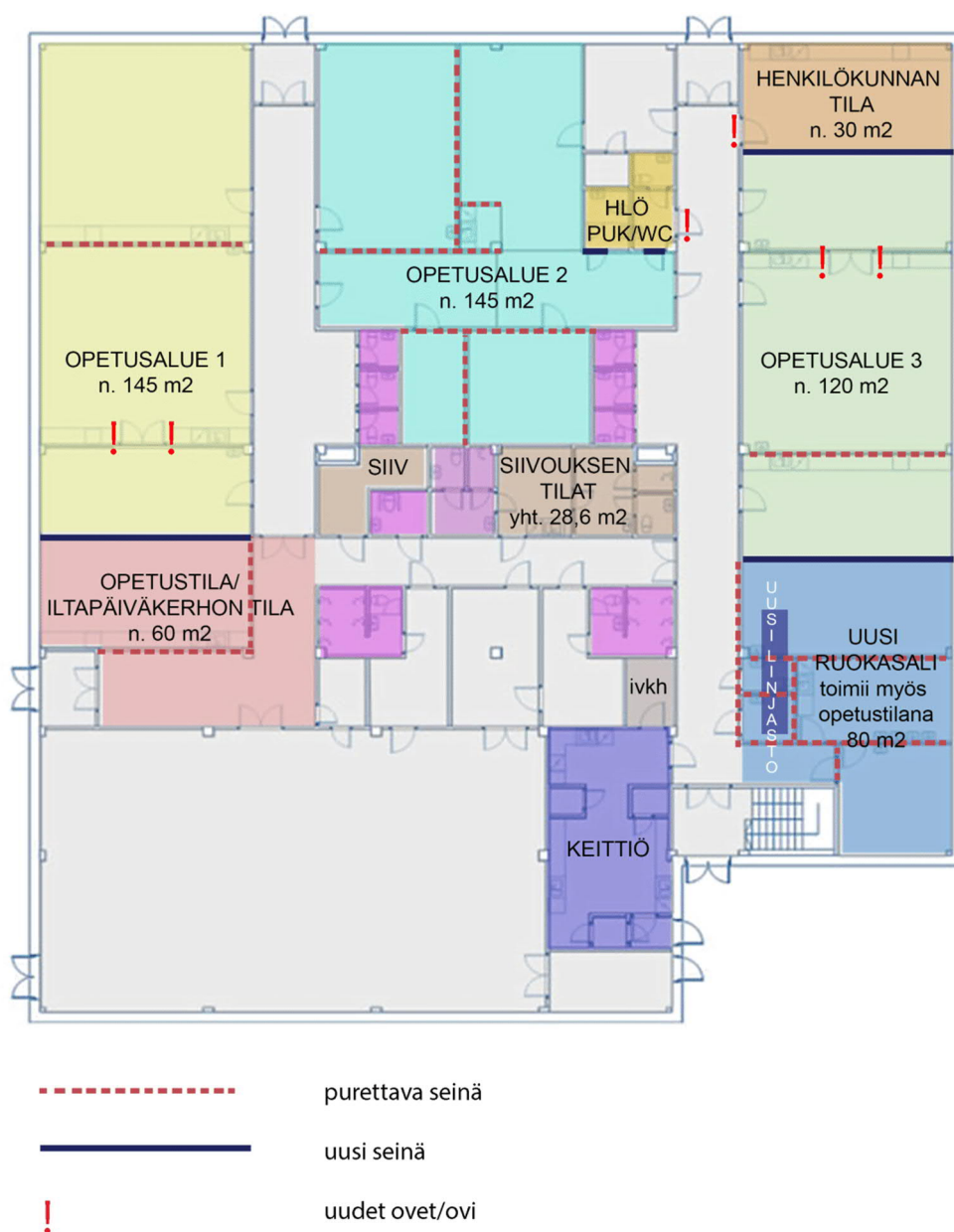
Hiekkakentän laidalle rakennetaan pieni ulkovälinevarasto.

# 6 RAKENNUS

## 6.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

Rakennuksessa tehdään tilamuutokset liitteenä olevan tilakaavion ja ateria- palvelujen, puhtauspalvelujen, rakennesuunnittelun, sähkö- ja lvia-suunnittelun mukaisesti. Rakennukseen tuodaan mm. uusia ilmanvaihtokoneita, jotka sijoitetaan keittiön viereen ja katolle. Lisäksi kellarin säilytysjärjestelmiä ja varastotilaa tehostetaan uusilla säilytystilajärjestelmillä, jotka tarkentuvat suunnitteluvaiheessa.

Suunnitteluvaiheessa tarkastellaan tilojen käyttö sekä kalustus, varustus ja laitteet ja varmistetaan toimiva kokonaisuus.





**Opetusalueella yksi** puretaan yksi luokkien välinen seinä ja siinä olevat kiintokalusteet käännetään toiselle, käytävän vastaiselle seinälle. Kalusteiden kunto tarkistetaan ja niitä uusitaan tarvittaessa. Purettavan seinän tilalle asennetaan paljeovi, esim. FP-tuotteelta huopapinnalla, dB 36. Olemassa olevat oviaukot käytävälle säilyvät. Lattioille asennetaan kokolattiamatot (palaratkaisu). Suunnitteluvaiheessa tarkentuu, voidaanko matot asentaa suoraan olemassa olevan lattian päälle, joka on kuntotutkimuksissa todettu tiivistyksiltään ja muilta ominaisuuksiltaan hyväkuntoiseksi. Opetusalueelle tehdään eriyttämistila, mitä varten kiintokalusteita järjestellään uusiksi ja luokahuoneiden väliseen seinään rakennetaan pariovet, joissa on riittävä ääneneristys ja ikkunarakaisu, josta voidaan tarvittaessa peittää näkyvyys (ratkaisu tarkentuu suunnitteluvaiheessa). Seinät maalataan.

**Opetusalueella kaksi** puretaan väliseinä. Taukokeittiövarustelu poistetaan ja vesipiste siirretään uuden henkilökunnan sosiaalitilojen vastaiselle seinälle. Käytävillä olevat ovet säilytetään, mutta wc-tiloihin olevat ovet levytetään umpeen. Seinät maalataan. Rakennetaan eriyttämistila, jonka seinä on lasia jotta tilaan saadaan kattoikkunan lisäksi valoa myös ikkunoista. Eriyttämistilaan on kaksi ovea molemmista laidoista. Seinän keskikohtaan laitetaan himmennyskalvo tms. antamaan näköestettä ja oppimisrauhaa. Lattioille asennetaan kokolattiamatot (palaratkaisu). Suunnitteluvaiheessa tarkentuu, voidaanko matot asentaa suoraan olemassa olevan lattian päälle, joka on kuntotutkimuksissa todettu tiivistyksiltään ja muilta ominaisuuksiltaan hyväkuntoiseksi.

**Opetusalueella kolme** puretaan yksi luokkatilojen välinen seinä ja siinä olevat kiintokalusteet siirretään mahdollisuuksien mukaan käytävän vastaiselle seinälle. Kalusteiden kunto tarkistetaan ja niitä uusitaan tarvittaessa. Purettavan seinän tilalle asennetaan paljeovi, esim. FP-tuotteelta huopapinnalla, dB 36. Lattioille asennetaan kokolattiamatot (palaratkaisu). Suunnitteluvaiheessa tarkentuu, voidaanko matot asentaa suoraan olemassa olevan lattian päälle, joka on kuntotutkimuksissa todettu tiivistyksiltään ja muilta ominaisuuksiltaan hyväkuntoiseksi. Opetusalueelle rakennetaan eriyttämistila, mitä varten kiintokalusteita järjestellään uusiksi ja luokahuoneiden väliseen seinään rakennetaan pariovet, joissa on riittävä ääneneristys ja ikkunarakaisu, josta voidaan tarvittaessa peittää näkyvyys (ratkaisu tarkentuu suunnitteluvaiheessa, ovet kokoa 10x21 tai pariovet 2x9x21). Seinät maalataan. Olemassa olevat ovet käytävälle säilytetään.

**Henkilökunnan tilat** rakennetaan rakennuksen koillisnurkkaan sisäänkäynnin viereen. Olemassa olevat kiintokalusteet hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan ja tila varustetaan taukokeittiökalusteilla. Henkilökunnan tilojen läheisyydessä,

käytävän toisella puolella, tulee sijaitsemaan uudet henkilökunnan pukuhuonetilat. Näistä wc-tiloista uusitaan pinnat ja kalusteita ja tilaan tuodaan pukukaappeja. Sekä henkilökunnan tila, että henkilökunnan pukuhuone/wc-tila tarvitsevat uudet ovet, jotka rakennetaan käytävän varrelle.

**Ruokasali** rakennetaan rakennuksen kaakkoiskulmaan. Väliseiniä puretaan ja alta purettavien wc-tilojen viemäri- ja vesiliityntöjä hyödynnetään uuden keittiölinjaston ja käsienpesualtaan sijoittelussa. Jotta ruokasali toimisi myös rauhallisena opetus-tilana, tätä varten käytävälle asennetaan yksi uusi pariovi.

Keittiön vierestä vapautetaan tilaa **ilmanvaihtokoneelle**.

**Siivouksen tilat** uusitaan puhtauspalvelujen suunnitelmien mukaisesti, samoin kaikki wc- ja pesuhuonetilat.

**Iltapäiväkerhon** tällä hetkellä käytävällä olevia tiloja laajennetaan ottamalla heille tilaa luokahuoneesta. Iltapäiväkerhon tila on aamupäivisin normaalissa opetus-käytössä. Tämän sisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan uusi kenkäsäilytys, kuten muissa tuulikaapeissa tällä hetkellä on (seinässä kiinni olevat metallihyllyt). Tilassa olevat kiintokalusteet hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan ja ne siirretään kouluterveydenhoitajan tilan vastaiselle seinälle. Iltapäiväkerho tarvitsee vesipisteen.

**Kouluterveydenhoitajalle** rakennetaan tilat länsiseinustalle. Näiden tilojen mitoitus tarkistettava suunnitteluvaiheessa. Tärkeää huomioida mm. koululaisille tehtävän näöntarkastuksen vaatima tila. Samaa tilaa hyödynnetään mm. koulukuraattorin työtilana. Tilassa olevat kiintokalusteet hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan. Kouluterveydenhoitaja tarvitsee vesipisteen.

**Käytävien** seinät maalataan, lattiapinnat uusitaan. Alakatot uusitaan tarpeen mukaan.

**Kellaritilojen** säilytysjärjestelmiä tehostetaan varastotilojen lisäämiseksi.

**Pihalle** hiekkakentälle rakennetaan kevytrakenteinen ulkoiluvälinevarasto. Keittiön sisäänkäyntiä ja jätteiden säilytystä uudistetaan edellä mainitun puhtauspalvelujen mukaisesti. Ruusukasvillisuus poistetaan seinustan viereltä ja sisäänkäynnin läheisyydestä. Pysäköintiratkaisua tehostetaan ja itä laidalla olevalle pysäköintikentälle pyritään lisäämään kaksi autopaikkaa.

### **6.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet**

Ei muutoksia nykytilanteeseen.

### **6.0.2 Tilatehokkuustavoite**

Ei muutoksia nykytilanteeseen.

### 6.0.3 Muuntojoustovaatimus

Opetus- ja pedagogisen suunnitelman mukaisesti tilamuutokset tukevat uutta toimintakulttuuria ja oppimisympäristöä palvelevaksi.

### 6.0.4 Ääniolosuhteet

Sisätilojen ääniolosuhteet suunnitellaan RakMK C1 mukaan.

### 6.0.5 Palotekniset vaatimukset

Ei muutoksia nykytilanteeseen.

### 6.0.6 Sisäilmatavoitteet

Tavoitteena on saada tiloista turvalliset, terveelliset ja hyvin huollettavat.

## 6.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Vantaan kouluinventoinnin 2016–2017 mukaan Kulomäen koulu luokitellaan ryhmään V eli vaatimaton eikä sillä ole rakennusperintöarvoja.

## 6.2 Esteettömyystavoitteet

Kellaria lukuun ottamatta koulun tilat sijaitsevat yhdessä tasossa. Koulun tilat ovat suht esteettömät kulkea pyörällisellä apuvälineellä; sisäänkäynneillä on pientä tasoeroa kynnyksistä. Lähinnä liikuntasalia oleva ulko-ovi toimii myös iltakäytön sisäänkäyntinä. **Sisäänkäynnin tasoero luiskataan.**

## 6.3 Rakennetekniset tavoitteet

### **Vaatimuksia muutostöille.**

Noudatetaan rakentamisajankohdan rakentamismääräyskokoelman osan D3 - Ympäristöministeriön asetus rakennusten energiatehokkuudesta vaatimuksia ilmanpitävyyden osoittamisessa. Ilmanvuotoluvun tulee olla  $< 4.0 \text{ m}^3 / (\text{h m}^2)$ .

Rakenneratkaisuissa noudatetaan RakMk:n, RIL ry:n ja Ympäristöministeriön määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

Rakennukseen suunnitellaan toteutuskelpoiset detaljit rakennusfysikaalisesti toimivina. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakenteiden ja rakennusmateriaalien pysymiseen kuivina koko rakennustyön ajan.

Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät.

Rakenteet ja detaljit suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja toteutuskelpoisiksi.

Muutostyöt käsittävät tilamuutoksia. Olemassa olevia pintarakenteita puretaan, olemassa olevia ei kantavia väliseiniä puretaan. Uusia pintarakenteita, mm. märkätilat, rakennetaan. Uusia ei kantavia väliseiniä rakennetaan.

Talotekniikan nousukuilut minimoidaan ja keskitetään, pyritään käyttämään olemassa olevia nousukuiluja.

Rakennuksen paloluokka on P2.

Muutosrakennustöiden puhtausluokka on P1.

## **Toimenpiteet**

### Perustukset, salaojat ja ryömintätila

Perustukset ei toimenpiteitä.

Salaojat uusitaan.

Sokkelin ulkopintaan asennetaan vedeneristys ja patolevy.

Sokkelin yksittäiset halkeamat korjataan.

Länsisivulla julkisivun vierustalla oleva viherkasvillisuus poistetaan ja rakennetaan vastaavanlainen sepelikaistale kuin rakennuksen etelä- ja itäjulkisivulla on.

### Alapohja

Pintarakenteet uusitaan. Alapohja-ulkoseinä tiivistykset uusitaan. Pesutilojen pintarakenteet ja vedeneristeet uusitaan. Tiivistämättömät läpiviennit alustatilaan tiivistetään poikien pukuhuoneessa (tila 1.50) ja sähköpääkeskuksessa (tila 0.02).

### Ulko- ja väliseinät

Ulkoseinän alaosaan avataan tuuletusta ja poisjohtamista varten reitti (esim. toiseksi alin joka 3. pystytiilisauma avataan).

Ulkoseinän liittymät alapohjaan, yläpohjaan, ikkunoihin ja oviin tiivistyskorjataan.

Julkisivulla ikkunoiden kohdalla olevat sokkelien vesipellit uusitaan. Pellitysten kallistusta parannetaan.

### Ikkunat

Ikkunat huoltokunnostetaan.

#### Yläpohja ja vesikatto

Rikkinäinen kattoikkunakupu (käytävän 1.05 kohdalla) uusitaan. Ikkunakupujen kiinnitysruuviin suojatulpat asennetaan. Kattokaivot puhdistetaan. Uudet turvalliset tikkaat katolle rakennetaan.

Uusien IV-kanavien vaatimat muutokset kantaviin rakenteisiin; mahdolliset uudet läpivientireiät.

Uuden IV-konehuoneen kuormitustarkastelu rakenteille. Uudet lattia-, seinä- ja yläpohjarakenteet IV-konehuoneelle.

## 6.4 LVIA-tekniset tavoitteet

Kulomäen koulu on valmistunut vuonna 1981. Alustatilat ja salaojat on kunnostettu vuonna 2002. Ilmanvaihtokanavat on nuohottu ja ilmamäärät on säädetty vuonna 2010. Rakennus koostuu opetustiloista, keittiötiloista ja liikuntatiloista.

Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoihin ja Vantaan Energian kaukolämpöverkostoon.

#### **Lämmityslaitteet:**

Rakennuksella on oma kaukolämmön alakeskus, joka sijaitsee rakennuksen kellarikerroksessa. Tuulikaapeissa on sähköiset kiertoilmakojeet. Alkuperäinen kaukolämmön alakeskus on välttävässä kunnossa ja se on uusittava tulevan peruskorjauksen yhteydessä. Lämpöjohtoverkoston putket ja lämpöpatterit, sulku- ja säätöventtiilit sekä patteriventtiilit ovat välttävässä kunnossa ja ne on uusittava kokonaisuudessa tulevan peruskorjauksen yhteydessä.

#### **Vesijohtolaitteet:**

Käyttövesiputket ja sulku- ja säätöventtiilit sekä vesijohtokalusteet ovat välttävässä kunnossa ja ne on uusittava kokonaisuudessa tulevan peruskorjauksen yhteydessä.

#### **Viemärlaitteet:**

Rakennuksen sisä- ja ulkopuoliset muoviset jätevesiviemärit sekä keittiön viemärit ovat välttävässä kunnossa ja ne on uusittava kokonaisuudessa tulevan peruskorjauksen yhteydessä.

Salaojat ovat osittain alkuperäisiä ja osittain uusittu ja ne on uusittava kokonaisuudessa tulevan peruskorjauksen yhteydessä.

**Ilmanvaihtolaitteet:**

Rakennuksen ilmanvaihto on toteutettu tulo- ja poistoilmakoneilla (3kpl), jotka sijaitsevat iv-konehuoneessa juhlasalin yläpuolella. Vesikatolla on erillinen huippuimuri (1kpl).

Ilmanvaihtokoneet ovat välttävässä kunnossa, mutta teknisesti täysin toimivia ja ne on uusittava kokonaisuudessa tulevan peruskorjauksen yhteydessä. Rakennusten kanavistot ja päätelaitteet ovat välttävässä kunnossa, mutta täysin toimivia nykyisissä järjestelmissä ja ne on uusittava kokonaisuudessa tulevan peruskorjauksen yhteydessä.

**Säätö- ja valvontalaitteet:**

Rakennusautomaatio on toteutettu laitekohtaisilla yksikkösäätimillä. Nykyinen järjestelmä on mallinsa ja ikänsä puolesta välttävässä kunnossa ja se on uusittava kokonaisuudessa tulevan peruskorjauksen yhteydessä.

## 6.5 Sähkötekniset tavoitteet

Kulomäen opetuspiste on valmistunut vuonna 1981, kiinteistön sähköjärjestelmiä on uusittu useassa vaiheessa. Seuraavassa kooste remonteista:

- Keramiikkauunin lisäys 2007
- Perusparannus 2004
- Koulun väliaikaiset lisätilat 2003
- Muutokset 2002
- WC- tilat opetustiloiksi 2001
- Alapohjan valaistus 2001
- Muutos 2000
- Lämmityskattiloiden vaihto 1999
- Teknisentyön tila, koneohjausmuutos 1998
- Muutos 1989
- Muutostyöt 1979
- Sähkötekniset muutostyöt 1978

Rakennuksessa tehdään rakennus- ja LVIA-muutoksista aiheutuvat sähkötyöt. Havaittavat vialliset sähköasennukset korjataan tai uusitaan.

Sähkötekniisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta.

Laitevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.

Suunnittelun tulee olla laadukasta ja pohjautua tilaajan ja käyttäjien kanssa neuvoteltuihin ratkaisuihin, laskelmiin ja kokemukseen. Suunnittelijan on voitava perustella suunnitteluratkaisut yllä mainittujen kriteerien perusteella.

### **6.5.1 Aluesähköistys ja liittymät**

Rakennusten nykyiset liittymät säilyvät ennallaan.

### **6.5.2 Sähkönjakelu ja keskukset**

Rakennuksen nykyinen pääkeskus ja ryhmäkeskukset uusitaan. Huomioitava, että paviljonkien sähkönsyötöt tulevat pääkeskukselta.

### **6.5.3 Maadoitukset ja potentiaalin tasaukset:**

Maadoituksen tarkoitus on estää vaarallisten kosketusjännitteiden muodostuminen sähkölaitteiden vikatapauksissa. Maadoitukset takaavat sähköverkon vikavirralla luotettavan reitin ja varmistavat suojalaitteiden luotettavan ja nopean toiminnan. Maadoitusverkon kunto ja riittävyys, arvioidaan suunnitteluvaiheessa ja parannetaan tarvittavin osin. Potentiaalintasausta täydennetään tarvittaessa.

### **6.5.4 Johtotiet**

Rakennuksien nykyisiä johtoteitä hyödynnetään pääosin. Uusia johtoteitä asennetaan vaan tarpeen mukaan. Uusissa asennuksissa käytetään tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristyksiin. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia. Pistorasiapylväiden tarve selvitetään suunnitteluvaiheessa.

### **6.5.5 Johdot ja niiden varusteet**

Asennettaviin kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella tilamuutoksen jälkeen esim. väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta. Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää.

### **6.5.6 Valaistusjärjestelmät**

Valaisimet ja pistorasiat uusitaan.

Tilojen valaistutasojen mitoituksissa tulee pääsääntöisesti noudattaa standardin SFS-EN 12464-1 suosituksia. Valaistushajaukset toteutetaan sisätiloissa paikallisesti valokytkimillä, painikkeilla ja liike/läsnäolo tunnistimilla.

### **6.5.7 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta)**

Atk-rasiat uusitaan.

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erilliseen lukittaviin teletiloihin.

Järjestelmä palvelee mm. tietoliikennettä, info-tv- ja av-järjestelmää ja video-valvontaa.

#### **6.5.8 Yhteisantennijärjestelmä**

Järjestelmään tehdään tilamuutosten edellyttämät muutostyöt.

#### **6.5.9 Äänentoisto-, kuulutus- ja AV-järjestelmät:**

Nykyinen kuulutusjärjestelmä uusitaan.

#### **6.5.10 Keskuskellojärjestelmä**

Nykyinen aikakellojärjestelmä uusitaan.

#### **6.5.11 Avunpyyntöjärjestelmä**

LE–WC- tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä. Lisäksi henkilökunnan huoneeseen asennetaan rinnakkaishälytyskoje.

#### **6.5.12 Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet**

Rakennuksen pääsisäänkäynnit, keittiön ja opettajienhuone yms. sisäänkäynti varustaan soittokellojärjestelmällä. Rinnakkaiskellojen tarve selvitettävä suunnitteluvaiheessa.

Yksitoimistohuone/rehtorinhuone varustetaan sisäänpyyntöjärjestelmällä ("liikennev alat"). Nykyinen järjestelmä uusitaan tarvittaessa.

#### **6.5.13 Taloautomaatiojärjestelmä**

Rakennus varustetaan taloautomaatiojärjestelmällä, jolla ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja. Yhteishälytys johdetaan vartiointiliikkeelle murtohälyttimen välitinlaitteen kautta.

#### **6.5.14 Murtoilmaisujärjestelmä**

Rakennus on varustettu murtoilmaisujärjestelmällä, järjestelmä uusitaan.

Järjestelmä on toteutettu kuorisuojauksena liikeilmaisimilla. Hälytystoiminto liitetään vartiointiliikkeeseen langattomasti. Laitteet (Hedegren HHL) ja niiden asennus tilaajan erillishankinta.

#### **6.5.15 Videovalvontajärjestelmä**

Rakennus on varustettu IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennettu valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja ja osin piha-alueita. Lisäksi koulun käytäville ja auloihin asennetaan dome-tyyppisiä kameroita. Laitteet ja niiden asennustyöt tilaajan erillishankinnassa.



Kaapelointi toteutetaan osana yleiskaapelointiverkkoa.

#### **6.5.16 Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä**

Nykyinen merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä uusitaan.

#### **6.5.17 Palohälytysjärjestelmä**

Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä, jota ei liitetä hätäkeskukseen, ellei rakennusluvan ehdot muuta edellytä. Kts. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 luku 7. Järjestelmän laitteina käytetään automaattisen osoitteellisen paloilmoitinjärjestelmän laitteita (kuten Schneider FXM NET).

#### **6.5.18 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä**

Rakennuksen varustetaan savunpoistojärjestelmällä, jos rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

#### **6.5.19 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät**

Märkätilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus). Lämmitysmuodon valinta tarkasteltavana kokonaisuutena suunnitteluvaiheessa.

Kattokaivojen, räystäiden ja syöksytorvien sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan vain, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

Kotitalous, fysiikan / kemian ja biologian luokkien sähkölaitteiden / pistorasioiden sähkösyötöt varustetaan tilakohtaisilla merkkilampullisilla avainkytkimillä.

Kädentaitotilat varustetaan lukittavilla hätä-seis-painikkeilla.

Pyykinpesu-/kuivauskoneille (sekä keittiön lämpövaunuille) asennetaan 3-vaiheliitintä (400V). Pistorasiaksi valitaan erikoispistorasia (kombirasia), joka soveltuu 1-, 2- ja 3-vaihekäyttöön. Lvi-laitteille asennetaan sähköliitännät.

## **7 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA**

Vierumäen koulun Metson opetuspiste eli entinen Kulomäen opetuspiste sijaitsee osoitteessa Maauuninpolku 3, 01450 Vantaa. Kiinteistötunnus 92-81-1-7. Sijainti 81 kaupunginosa.

Tontti on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavatiedot: YO, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, sallittu kerroskorkeus II (kaksi). Tontin pinta-ala 27 000 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 5500 m<sup>2</sup>.

## 8. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE

Oppilasmäärä ei ole kasvamassa, laajuustiedot eivät muutu.

## 9. VÄISTÖTILATARVE

Väistötila tarvitaan noin vuoden ajaksi, alustavaksi esitetään Korson koulua, täsmentyy suunnittelun aikana.

## 10. KUSTANNUKSET

### 10.1 Rakennuskustannukset

Investointikustannukset, tontista aiheutuvat kustannukset eriteltynä  
21 950 € / tilapaikka (alv 0%).

Väistötilakustannukset tarkentuvat suunnittelun aikana.

### 10.2 Käyttökustannusennuste

Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto); 271 152 €/v (lisäys).  
Toimintakustannuksiin ei ole tulossa muutoksia.

### 10.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Ei ole.

## 11 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

Rahoitus investointiohjelmassa; hyväksytyssä talousarviossa vuodelle 2022 ja sen investointiohjelmassa vuosille 2022-2031 hankkeelle on varattu 2,4 M€, KL 103.

Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet); valmisteilla olevaan talousarvioon esitetään investoinneille kustannusluokan korotusta.

## 12 TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennuttajan suunnitteluvaiheen työturvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi tarveselvitysvaiheessa. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta.

Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

## 13 RISKIT

Perusparannuksiin liittyvät rakenteelliset ja tekniset epävarmuudet, jotka saattavat nostaa kustannuksia oleellisesti.

Lisäksi jo korjatut tilat voidaan joutua purkamaan ja tästä aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia ja turhaa työtä.

# 14 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

Jukka Ihalainen, Vierumäen koulun Metson opetuspisteen rehtori  
Suvi Hautajoki, Vierumäen koulun Metson opetuspisteen apulaisrehtori  
Satu Turunen, talous- ja hallintopalvelut, toimitila-asiantuntija

## **Toimitilajohtaminen**

Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija  
Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri  
Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija  
Jonna Rosenblad, sähköinsinööri  
Ari Hällström, lvi-insinööri  
Jussi-Pekka Sojakka, kunnossapitopäällikkö  
Marika Suotula, pihavastaava  
Saija Lauriala, hankekehitysarkkitehti  
Jussi Hyvärilä, rakennuttaja-arkkitehti  
Eija Kivineva, hankepäällikkö  
Piia Markkanen, sisäilmakoordinaattori  
Leena Stenlund, sisäympäristöasiantuntija  
Petri Kokkonen, kustannusinsinööri  
Sirpa Viinikari-kauria  
Janne Heikkilä  
Sirpa Möttönen  
Ilkka Rekonen  
Jukka Mölsä, Jouni Koivisto työsuojeluvaltuutettu  
Janne Leander  
Tuomas Eronen  
Heikki Väänänen





7 §

## **Kansainvälisen koulun tilamuutosten tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen / AK**

VD/4277/10.03.02.01/2022

AK/PW/EK/JC

**Kansainväliseen koulun tilamuutoksia ja tilatiivistyksiä tarvitaan oppilaiden kasvun takia. Tilamuutokset toteutetaan kesien 2022 ja 2023 aikana. Hankkeen tavoitehinta on 1,03 milj. euroa (alv 0 %, KL 113,5).**

Kansainvälinen koulu on valmistunut vuonna 2002 ja kouluun on tehty muutostöitä vuonna 2012 (talomiehenasunto muutettu eriytysopetustilaksi, noin 82 m<sup>2</sup>). Tontilla oleva päiväkotiki on rakennettu vuonna 2021. Kohteen osoite on Hagelstamintie 1, 01520 Vantaa. Koulu on kooltaan 8790 brm<sup>2</sup> ja tilamuutosten laajuus on noin 1904 brm<sup>2</sup> (1753 htm<sup>2</sup>).

Kansainvälisen koulun toiminnan aloittamisesta on tehty viranhaltijanpäättös 18.2.2003 § 53. Koulun oppilaspaikkamäärä on 546 oppilaspaikkaa. Oppilaiden määrä oli tarkasteluhetkellä 582, ja tavoitteena on muutostöiden myötä saavuttaa koulun oppilasmaksimimäärä 656 oppilasta. Englanninkielisen opetuksen oppilasmääriä on lisätty Vantaalla viime vuosina. Vuodesta 2022 alkaen Kansainvälisen koulun pääsykokeet on poistettu käytöstä. Oppilaaksiottoalueena on koko Vantaa sekä myös ympäröivät kunnat.

Opetuslautakunnassa tehtiin päätös englanninkielisen opetuksen oppilasmäärien lisäämisestä Kansainväliseen kouluun, Kaivokselan kouluun ja Rekolanmäen kouluun (Opetuslautakunta 11.6.2018 § 13). Kyseiset oppilaat voivat hakea opiskelemaan kansainväliseen kouluun 7. vuosiluokalle ilman pääsykoetta syksystä 2022 lähtien. Tästä syystä Kansainväliseen kouluun muodostuu lisätilantarve erityisesti yläkouluikäisten määrän kasvaessa. Tilamuutosten ja osakorjausten myötä tiloista tulee turvalliset ja terveelliset käyttäjilleen.

Hankesuunnitelma koskee koulurakennuksen tilamuutosta ja osakorjauksia, mutta samassa yhteydessä on selvitetty uuteen oppimisympäristöön ja opetussuunnitelmaan liittyviä tilatiivistyksiä ja -muutoksia sekä niistä aiheutuvia rakennusteknisiä muutoksia. Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä Kansainvälisen koulun, kasvatus- ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden ja kaupunkiympäristön toimialan toimitilajohtamisen kesken.

Hankesuunnitelma ei koske päiväkotirakennusta eikä piharakennelmia.

Hankkeen tavoitteena on:

- luoda uudet opetustilat vajaakäyttöisiin tiloihin
- laajentaa ja pidentää tilojen käyttöä muokkaamalla tiloja monikäyttöiseksi
- mahdollistaa oppimiskeskuksen oppimistilan ottaminen käyttöön 2–3 ryhmälle koko päiväksi
- nopeuttaa aterianpalvelua, aterioiden saamista ja astianpalautusta
- parantaa hygieniää lisäämällä vesipisteitä ja WC-tiloja nykyisten määräysten mukaisesti
- korjata terveellisuuden ja turvallisuuden puutteita (mm. lämpökuorma)
- parantaa tilojen akustiikka (melun alentaminen, opetuspuheen kuuluvuus)

Toimitilajohtamisen tarveselvitys-hankesuunnittelussa on hankkeelle laskettu 21.4.2022 päivätty kustannusennuste 1 030 000 euroa (alv 0 %), KL 113,5.



Hanke toteutetaan kesällä 2022 ja 2023. Kiinteistön omistaja on VTK kiinteistöt Oy.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 2 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien 1 000 000–3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yli 1 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä.

## **Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 7**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään hyväksyä Kansainvälisen koulun 22.4.2022 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma ja sen tavoitehintaa 1 030 000 euroa (alv 0 %, KL 113,5) edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

### **Liite:**

- Kansainvälisen koulun tilamuutosten tarveselvitys-hankesuunnitelma 22.4.2022 liitteineen.

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

### **Lisätiedot:**

rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche, puh 040 549 0059,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

# TARVESELVITYS- HANKESUUNNITELMA

## KANSAINVÄLISEN KOULUN TILAMUUTOSHANKE

Hagelstamintie 1, 01520 Vantaa



**22.4.2022**

**VD/4277/10.03.02.01/2022**



**Vantaa  
Vanda**



# SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. HANKETIETOKORTTI .....</b>                                                            | <b>4</b>  |
| <b>2. YHTEENVETO.....</b>                                                                   | <b>5</b>  |
| <b>3. PERUSTELUT TARPEELLE.....</b>                                                         | <b>6</b>  |
| <b>4. RAKENNUKSEN KUNTO .....</b>                                                           | <b>8</b>  |
| <b>5. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ<br/>MITOITUSPERUSTEET.....</b> | <b>11</b> |
| <b>6. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA .....</b>                                                    | <b>29</b> |
| <b>7. VÄISTÖTILATARVE.....</b>                                                              | <b>29</b> |
| <b>8. KUSTANNUKSET .....</b>                                                                | <b>30</b> |
| <b>9. RAHOITUS JA AIKATAULU .....</b>                                                       | <b>30</b> |
| <b>10. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA<br/>TOIMINTAKUSTANNUKSET.....</b>                | <b>31</b> |
| <b>11. TYÖTURVALLISUUSASIAT .....</b>                                                       | <b>31</b> |
| <b>12. RISKIT .....</b>                                                                     | <b>31</b> |
| <b>13. TYÖRYHMÄN JÄSENET .....</b>                                                          | <b>33</b> |
| 1.1. Sidosryhmät.....                                                                       | 34        |

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /  
Toimialajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu 22.4.2022  
Rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche

## Liitteet

Liite 1: sijaintikartta

Liite 2: ilmakekuva

Liite 3: asemakaavaote ja kaavamääräykset

Liite 4: johtokartta

Liite 5: tilaohjelma

Liite 6: tavoitehintalaskelma

## Oheismateriaali:

1. Kansainvälisen koulun, tilamuutosten tilakaaviot 23.3.2022
2. Erillisiä teknisiä tutkimuksia, ks. kohta 3.4
3. Vantaan kaupungin perusopetuksen tilakortit
4. Vantaan kaupungin tilakeskuksen LVIA- suunnitteluohjeet
5. Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeita suunnittelijoille



Kuva 1: Kansainvälisen koulun sijainti, Hagelstamintie 1, Pakkala, Vantaa

# 1. HANKETIETOKORTTI

VD/4277/10.03.02.01/2022

|                                                                                                                                                                                                                 |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kohteen nimi:<br><b>Kansainvälinen koulu</b>                                                                                                                                                                    |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Tarpeen kuvaus:<br>Kansainväliseen kouluun tarvitaan tilatiivistystä/muutoksia uuden oppimiskäsityksen mukaan sekä tilojen teknisiä kunnostuksia ja välttämättömiä osakorjauksia.                               |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:<br>Vantaan kaupungin opetuslautakunnan päätös englanninkielisen opetuksen oppilasmäärien lisäämisestä kansainvälisen kouluun (Opetuslautakunta 11.6.2018 § 13). |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Tarpeen perustelut:<br>Tilamuuutosten ja osakorjausten myötä tiloista tulee turvalliset ja terveelliset käyttäjille.<br>Toiminnan, turvallisuuden ja ylläpidon kannalta tarpeelliset muutokset.                 |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Käyttäjätöimiala:<br>Kasvatus ja oppiminen (KASO)                                                                                                                                                               |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Kaupunginosa:<br>51 Pakkala                                                                                                                                                                                     | Kiinteistötunnus:<br>92-051-0157-0001                |                  |                  | Tontin pinta-ala:<br>26 823 m <sup>2</sup>                                              |                      |                      |
| Osoite ja tontti:<br>Sorvatie 16, 10480 Vantaa                                                                                                                                                                  | Kaavatiedot:<br>Asemakaava 51157 (2004)<br>Y-tontti. |                  |                  | Rakennusoikeus:<br>15000 m <sup>2</sup> II-kerrosta<br>rakennettu 10 187 m <sup>2</sup> |                      |                      |
| Tilatarve, suuruus ja<br>kustannukset (ALV 0%)                                                                                                                                                                  | brm <sup>2</sup>                                     | htm <sup>2</sup> | hym <sup>2</sup> | Investointikustannus                                                                    |                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                 |                                                      |                  |                  | €                                                                                       | € / brm <sup>2</sup> | € / htm <sup>2</sup> |
| Uudisrakennus                                                                                                                                                                                                   | -                                                    | -                | -                |                                                                                         |                      |                      |
| Laajennus / lisärakennus                                                                                                                                                                                        | -                                                    | -                | -                | -                                                                                       | -                    | -                    |
| Muutos / osakorjaus                                                                                                                                                                                             | 1904                                                 | 1753             | 1602             | 1,03 milj.                                                                              | 505                  | 588                  |
| Hankkeen tilapaikkamäärä: 600 oppilasta (elokuu 2022)                                                                                                                                                           |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Investointikustannus tilapaikkaa kohden                                                                                                                                                                         |                                                      |                  |                  | 1 717 € / tilapaikka                                                                    |                      |                      |
| Väistötilan tarve:<br>ei väistötilatarvetta                                                                                                                                                                     |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Määrärahavaraus investointiohjelmassa:<br>1,1 milj. €. (KL 103)                                                                                                                                                 |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Hankkeen toteutusaikataulu:<br>Valmistuu kesällä 2023 (VTK-hanke)                                                                                                                                               |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Ylläpitokustannukset:<br>101 604 euroa/v                                                                                                                                                                        |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle:<br>260 000 euroa                                                                                                                                                      |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen:<br>tarkentuvat suunnitteluvaiheessa                                                                                                                                 |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle (hankkeen aiheutuva lisäys):                                                                                                                                                   |                                                      |                  |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Tuleva vuokra                                                                                                                                                                                                   |                                                      |                  |                  | 9,94 € / htm <sup>2</sup> / kk                                                          |                      |                      |
| Vuokravaikutus                                                                                                                                                                                                  | 119,26 € / kk                                        |                  |                  | 209 052 € / v                                                                           |                      |                      |
| Vuokravaikutus / tilapaikka                                                                                                                                                                                     |                                                      |                  |                  | 29 € / kk                                                                               |                      |                      |
| Laatija(t):<br>Josee Courtemanche, Satu Turunen, Petri Kokkonen                                                                                                                                                 |                                                      |                  |                  | Päivämäärä:<br>24.4.2022                                                                |                      |                      |

## 2. YHTEENVETO

Kansainvälinen koulu on valmistunut vuonna 2002 ja on muutettu vuonna 2012 (talomiehenasunto muutettu eriytysopetustilaksi noin 82 m<sup>2</sup>). Tontilla oleva päiväkoti on rakennettu vuonna 2021. Kohteen osoite on Hagelstamintie 1, 01520 Vantaa.

Hankesuunnitelma koskee koulurakennuksen, tilamuutosta ja osakorjauksia, mutta samassa yhteydessä on selvitetty uuteen oppimisympäristöön / opetussuunnitelmaan liittyviä tilatiivistyksiä ja -muutoksia sekä niistä aiheutuvat rakennustekniset muutokset.

Hankesuunnitelma ei koske päiväkotirakennusta eikä piharakennelmia.

Opetuslautakunnassa tehtiin päätös englanninkielisen opetuksen oppilasmäärien lisäämisestä kansainvälisen kouluun, Kaivokselan kouluun ja Rekolanmäen kouluun (Opetuslautakunta 11.6.2018 § 13). Kyseiset oppilaat voivat hakea opiskelemaan kansainväliseen kouluun 7. vuosiluokalle ilman pääsykoetta syksystä 2022 lähtien. Tästä syystä Kansainväliseen kouluun muodostuu lisätilantarve erityisesti yläkouluikäisten määrän kasvaessa. Tilamuutosten ja osakorjausten myötä tiloista tulee turvalliset ja terveelliset käyttäjilleen.

Tavoitteena on:

- luoda uudet opetustilat vajakäyttöisiin tiloihin
- laajentaa ja pidentää tilojen käyttö muokkaamalla monikäyttöiseksi
- mahdollista oppimiskeskuksen oppimistilan ottamisen käyttöön 2–3 ryhmälle koko päiväksi
- nopeuttaa aterianpalvelua, aterioiden saamista ja astianpalautusta
- parantaa hygienia lisäämällä vesipisteitä ja WC-tilat nykyisten määräysten mukaisesti
- korjata terveellisuuden ja turvallisuuden puutteita (mm. lämpökuorma)
- parantaa tilojen akustiikka (melun alentaminen, opetuspuheen kuuluvuus)

Hankesuunnitelman mukaan tavoitehinta on 1 030 000 € (alv 0 %), KL 113,5. Hanke toteutetaan kesien 2022 ja 2023 aikana.

Koulu hallitsee VTK kiinteistöt Oy.

### 3. PERUSTELUT TARPEELLE

#### 3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Kansainvälinen koulu sijaitsee Pakkalan kaupunginosassa Aviapoliksen suuralueella. Kansainvälinen koulu on vuosiluokkien 1.–9. yhtenäiskoulu, ja se kuuluu Vantaan kaupunkitasoiseen palvelu- verkkosuunnitelmaan 2018–2027. Peruskoulun lisäksi rakennuksessa toimii alueen kirjastona sekä englanninkielinen päiväkot.

Kansainvälinen koulun opetuskieli on englanti. Vantaalla on kaksi muuta alakoulua (Kaivoksela ja Rekolanmäki), joissa on vuosiluokkaa kohden yksi luokka, jonka opetuskielenä on englanti. Nämä koulut syöttävät vuodesta 2022 alkaen oppilaita Vantaan kansainvälisen koulun 7. luokalle.

Vantaan kansainväliseen kouluun oppilaat valitaan kielikokeen kautta, mutta vuoden 2022 syksystä lähtien kansainvälisen, Rekolanmäen ja Kaivokselan koulun englanninkielellä opiskelevat oppilaat voivat hakea kansainväliseen kouluun ilman pääsykoetta. Kansainväliseen kouluun tulee oppilaita koko Vantaan alueelta sekä muista kunnista. Kansainvälisen koulun oppilaat tulevat pääosin Vantaalta, ja noin puolet koulun oppilaista tulevat Aviapoliksen alueelta.

#### 3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vantaan virallisen väestöennusteen 2021–2031 mukaan Pakkalan alueella lasten määrä laskee 529 oppilaalla, mutta englanninkielisen opetuksen tarve kasvaa koko ajan Vantaalla. Kansainvälisen koulun yläkouluikäisten määrää kasvatetaan poistamalla pääsykokeet Vantaalla englanninkielellä opiskelleilta oppilailta. Tilamuutoksilla luodaan lisää oppimistiloja koululle.

#### 3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselvitykset)

-

#### 3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset,

- Vesikaton kuntotarkastusraportti, Kattotutka, 14.11.2018
- Julkisivututkimusraportti, Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy, 29.5.2018
- Kuntoselvitys, Talokeskus, 27.11.2017
- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Sweco Asiantuntijat Oy, 8.11.2017

### 3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Opetuslautakunnassa tehtiin päätös englanninkielisen opetuksen oppilasmäärien lisäämisestä kansainvälisen kouluun, Kaivokselan kouluun ja Rekolanmäen kouluun (Opetuslautakunta 11.6.2018 § 13).

## 4. RAKENNUKSEN KUNTO

Kansainvälinen koulu on valmistunut vuonna 2002 ja on muutettu vuonna 2012 (talomiehenasunto muutettu eriytysopetustilaksi noin 82 m<sup>2</sup>). Tontilla oleva päiväkotikoulu on rakennettu vuonna 2021. Kohteen osoite on Hagelstamintie 1, 01520 Vantaa. Kohde on hyvässä kunnossa.

Koulurakennus on kaksikerroksinen paalutettu rakennus.

Tarveselvitys-hankesuunnitelma koskee vain koulurakennuksen.

Tässä tarveselvitys-hankesuunnitelmassa rakennusosaan kohdentuvat toimenpiteet rajataan koskemaan pääosin tilamuutoksista johtuvia toimia.

### RAKENNE

Rakennus on kaksikerroksinen vuonna 2002 valmistunut koulurakennus, jossa on pilari-palkki-runko ja ontelolaatat väli- ja yläpohjissa. Ulkoseinät ovat pääosin betonielementtejä, joiden ulkopinnassa on puhtaaksi muurattu tiili.

Rakennuksessa on kolme väestönsuojaa (pinta-ala yhteensä 296,6 m<sup>2</sup>) ja rakennuksen rakenteellinen paloturvallisuusluokka on P1.

Rakennuksen perustamistapa on paalutus. Rakennuksen perustukset ovat pääosin teräsbetonisia pilarianturoita. Väestönsuojan kohdalla on jatkuvat teräsbetoniset anturat. **Perustukset ovat kunnossa.**

Perustusten päällä on sokkelielementit, joiden kantava sisäkuori ja ulkokuori ovat betonia, kuorien välissä on lämmöneriste. **Sokkeleille ei toimenpiteitä.**

Rakennuksessa on kantava ryömintätilallinen (ryömintätilan korkeus 800 mm) alapohja, jonka kantava rakenne on ontelolaatat (h=320/400 mm). Kantavaran rakenteen alapinnassa (ryömintätilassa) on lämmöneriste (30 mm) ulkoseinä- ja välitukialueilla. Varsinainen alapohjan lämmöneriste (b=175 mm) on kantavan rakenteen yläpuolella. Lämmöneristekerrosten päällä on betoninen pintalaatta (h=70 mm). Väestönsuojan kohdalla on kantava tb-laatta (h=200...240 mm).

**Alapohjan kantavat rakenteet ovat kunnossa.**

Sokkelielementtien päällä on ulkoseinä, jonka sisäpuolinen rakenne on betoninen kuorielementti (b=100 mm). Kuorielementin ulkopuolella on lämmöneristekerrokset (yhteensä 150 mm). Uloin lämmöneristekerros toimii tuulensuojana. Ulkoseinien pintarakenne on paikallamuurattu tiilimuuri (b=135 mm). Tiilimuurin ja tuulensuojaeristeen välissä on tuuletusrako (b=40 mm).

**Ulkoseinärakenteille ei toimenpiteitä.**

Rakennuksen välipohjan kantava rakenne on ontelolaatat (h=320/400 mm). Kantavan rakenteen päällä on pintabetoni (50 mm) ja pintamateriaali. Väestönsuojan kohdalla välipohjassa on kevytsora tai hiekkakerros ja pintalaatta. **Välipohjien kantavat rakenteet ovat kunnossa.**

Rakennuksen kantavat pystyrunkorakenteet ovat betonitäytteiset liittopilarit ja kantavat vaakarunkorakenteet teräspalkit. Teräspalkit on palosuojattu R60 palonkestoluokkaan. Rakennus on jäykistetty hissikuilulla ja jäykistävillä betoniseinillä ja osittain mastojäykistyksellä. Rakennuksen kerroskorkeus on 3600 mm ja vapaa korkeus 3230 mm. **Kantavat runkorakenteet ovat kunnossa.**

Rakennuksen yläpohjan kantava vaakarakenne on ontelolaatat (h=320 mm), joiden päältä lähtevät puiset kattoristikot (k900). Osittain yläpohjan kantavina rakenteina toimivat puiset kattoristikot (k900) sekä liimapuupalkit. Vesikatto on mitoitettu 200 kg/m<sup>2</sup> lumikuormalle. Rakennuksen vesikatto on varsin monimuotoinen. Vesikatto on pääosin muodoltaan harjakatto, mutta vesikatolla on myös loivia vesikattokohtia. Harjakatto-osuudella vesikaton pintamateriaali on kattotiiltä tai saumattua peltiä. Loivilla vesikatto-osuuksilla on vedeneristeenä bitumikermi. Vesikatolla on ollut vuotoja, jotka on korjattu. **Vesikattorakenteille ei toimenpiteitä.**

Koulun keittiön kunto on tyydyttävä. Katso lisää tietoa kohta 5.2.

Koulun sisätilat pintarakenteiltaan hyvässä kunnossa.

## **POHJARAKENNE**

Rakennus on salaojitettu. Salaojat ovat muovisia salaojaputkia ja tarkastuskaivot ja -putket muovisia valurautakansilla varustettuja kaivoja.



Rakennusaikaisen salaojapiirustuksen mukaan salaojalinjoja kulkee myös rakennuksen sisäpuolella. Salaojien tekninen käyttöikä on RT- kortin (RT 18-10922 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot) mukaan-noin 40-50 vuotta, joten salaojat ovat käyttöikänsä puoleessa välissä. Salaojien huoltoväli (painehuuhtelu ja salaojakaivojen sakkapesien tyhjennys) on 5 vuotta. **Salaojille suositellaan huoltotoimenpiteitä.**

## **LVIA**

Uusien tilojen käyttöönotto ja oppilasmäärän kasvu edellyttää ilmoituksen tekemistä terveydensuojeluviranomaiselle. Toiminnanharjoittajan tulee tehdä ympäristökeskukselle terveydensuojelulain 13 §:n mukainen ilmoitus toiminnan olennaisesta muutoksesta. Ilmoituksen liitteenä tulee olla ajantasainen pohjapiirustus sekä ilmanvaihdon mittauspöytäkirja, jotta ilmanvaihdon riittävyyttä voidaan arvioida. Ilmoitus voidaan tehdä sitten, kun tilamuutokset ovat valmistuneet.

Ks. kohta 5.9.1

## **Sähkö**

Rakennuksen sähkötekniikka on pääosin alkuperäistä 2002 valmistunutta tekniikkaa. Sähkön pääjakelujärjestelmät ovat käyttöikänsä noin puoleessa välissä. Valaisimien ja elektroniikkaa sisältävien laitteiden käyttöikää on jäljellä noin 10 vuotta. Alkuperäisen valaistuksen uusiminen on suositeltavaa energian säästösyistä.

LED: hanke: Vantaan kaupunki ei ole toteuttanut LED-vaihtoja kaupungin LED-hankkeessa VTK:n kohteisiin.

## 5. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

### 5.1 Toiminnalliset tavoitteet

#### **Toiminnalliset tavoitteet ja opiskelijoiden osallistuminen:**

Oppilasmäärän kasvu 2018–2024:

450 oppilasta elokuu 2018

Yli 600 oppilasta elokuu 2022

Muutos 33 %

Kansainvälisen koulun toiminnan aloittamisesta on tehty viranhaltijanpäättös 18.2.2003 § 53. Päättöksen mukaan koulun tiloihin on suunniteltu noin 500 oppilaspaikkaa. Oppilaiden määrä oli tarkastushetkellä 580.

Lautakunnan asettama oppilasmäärän maksimi on 656 oppilasta, joka toteutuu ennusteiden mukaan vuonna 2024. Oppilaaksiottoalueena on koko Vantaa sekä myös ympäröivät kunnat.

#### **Uuden oppimisen mukaiset tavoitteet uusien tilojen ja tilamuutosten suunnittelulle:**

Opiskelutilat ja -välineet tulee suunnitella ja järjestää siten, että ne mahdollistavat monipuolisten opiskelumenetelmien ja työtapojen käytön. Opetuksessa tulee käyttää oppiaineelle ominaisia menetelmiä ja monipuolisia työtapoja, joiden avulla tuetaan ja ohjataan oppilaan oppimista. Työtapojen tehtävänä on kehittää oppimisen, ajattelun ja ongelmanratkaisun taitoja, työskentelytaitoja ja sosiaalisia taitoja sekä aktiivista osallistumista (Opetussuunnitelman perusteet 2014).

Opetussuunnitelman perusteet pohjautuvat oppimiskäsitykseen, jonka mukaan oppiminen on seurausta opiskelijan aktiivisesta, tavoitteellisesta ja itseohjautuvasta toiminnasta. Uusi opetussuunnitelma edellyttää koulun tiloilta

muuntojoustavuutta niin digitaalisten mahdollisuuksien kuin tila- ja kalusteratkaisujen osalta. Opiskeluympäristöjen tulee olla vuorovaikutusta, yhteisöllisyyttä sekä itsenäistä työskentelyä tukevia, ja ratkaisuissa tulee ottaa huomioon, että oppimista tapahtuu mitä moninaisimmissa tilanteissa ja paikoissa. Opetuksen uudenlaisen toimintakulttuurin myötä kouluihin tarvitaan perinteisten oppimistilojen lisäksi myös ryhmätyöskentelyn ja rauhoittumisen alueita sekä kokeellisen toiminnan ja hiljaisen työskentelyn tiloja. Tilaratkaisujen avulla on tarkoitus tukea opiskelijoiden itseohjautuvuutta sekä uuden opetussuunnitelman mukaista laaja-alaista opiskelua.

Opiskelu tapahtuu pääasiassa digitaalisissa ympäristöissä, joten riittävä sähkö- ja verkkokapasiteetti sekä ajantasainen ja muuntojoustava esitystekniikka ovat myös keskeisiä tarpeita nykyaikaisissa opiskeluympäristöissä.

Nykyisissä tiloissa tehtävät toiminnalliset muutokset tehdään teknisten, taloudellisten ja arkkitehtonisten reunaehtojen puitteissa. Tilatarpeet toteutetaan olemassa olevaan koulurakennukseen tilamuutoksilla.

Toiminnan näkökulmasta opetustiloja oli tarpeen laajentaa, sillä nykyiset opetustilat oli todettu opiskelijamäärään nähden liian pieneksi ja ahtaaksi.

Opiskelijoita osallistetaan hankkeessa laajennuksen kalustamisen valintojen yhteydessä.

Tavoitteena on:

- luoda uudet opetustilat vajakäyttöisiin tiloihin
- laajentaa ja pidentää tilojen käyttö muokkaamalla monikäyttöiseksi
- mahdollista oppimiskeskuksen oppimistilan ottamisen käyttöön 2–3 ryhmälle koko päiväksi
- nopeuttaa aterianpalvelua, aterioiden saamista ja astianpalautusta
- parantaa hygienia lisäämällä vesipisteitä ja WC-tilat nykyisten määräysten mukaisesti
- korjata terveellisuuden ja turvallisuuden puutteita (mm. lämpökuorma)
- parantaa tilojen akustiikka (melun alentaminen, opetuspuheen kuuluvuus).

## Toimenpiteet sisältävät:

### Ateriapalvelun tavoitteet:

- Ruokasalin uudelleen järjestely
- vesipisteiden lisäyksiä (4 kpl) ruokasalin ja astian palautuksen alueelle
- Keittiön läpiantolinjasto poistetaan, lisätään seinä salin puolelle dieettipiste
- Kahvio puretaan tilalle vesi- ja leipäpiste, sekä 2 kpl jääkaappia toinen iltakäytönkaappi.
- ruokasalin linjasto rakennetaan kaksipuoleiseksi pilareitten oikealle puolelle. (kylmä ja lämmin, ei tarjottimia)
- astianpalautusta laajennetaan 1–2 koripaikkaa lisää (voiko laattaseinän purkaa linjastojen välistä?)
- biojäteastia siirretään salin puolelle ja ritiläseinä poistetaan.
- ruokasalin oikeanpuoleiselle seinälle lisätään vesi- ja leipäpiste
- ruokasaliin pyritään lisäämään istumapaikkoja
- ruokasalin avotilan ripustetun katon poisto (140,3 m<sup>2</sup>), uudet valaisimet, akustisia ja pinnan käsittelyn (esteettisiä) parannuksia. (387 m<sup>2</sup>)

### Keittiön tarvittavat lisät saneeraukset, jotka eivät ole sisälletty tässä tarveselvitys-hankesuunnitelmaan.

- Kansainvälisen koulun (Point) keittiö on valmistuskeittiö. Nykyisin muutettu kuumennuskeittiöksi. Pääateriat tulevat kohteeseen kylmänä Kaurialan keskuskeittiöstä. Koulussa on n.580 opiskelijaa+ henkilökunta n. 60. Päiväkodissa on 180 lasta + 20 henkilökuntaa. Lisäksi uloslähtevät ateriat Pehtorin päiväkotiin on n.70 ateriala. Yhteensä ateriamäärät 910 kpl päivässä.
- koulun keittiötilat ovat nykyiseen toimintaan soveltuvat.
- keittiön ilmanvaihto on erittäin huono, Huuvien sisäpinnoille muodostuu kondenssivettä, ilmavaihto korjattava.
- keittiön sisäkaton levyt ovat hyvin kulunut rasvaiset, uusittava.
- keittiön valaistus heikko, lamput huuvien sisällä eivät toimi, uusitaan.
- koulun keittiön monet laitteet ovat alkuperäisiä kuten padat, uunit (2002). Uusittava.
- keittiön raepesukonetta (patapesukone) ei pysty enää korjaamaan, vaan se on uusittava.
- kylmiöt ja pakastehuoneen koneikot on uusittava. Keskimmäisen kylmiön vanhan koneikon suojus ei pysy enää paikoillaan ja pakastimen koneikko vuotaa.

#### Oppimiskeskuksen alueelle:

- akustisten väliseinien lisäyksiä, muun muassa ruokasalin reunalla (225,1 m<sup>2</sup>)
- muita akustisia parannuksia (seinille, alakatolle)

#### Muille alueille (1 krs):

- väestönsuojan muokkaaminen varastotila 1132 opetustilaksi (33,5 m<sup>2</sup>)  
Ilmanvaihto: +25/-25 (8 l/s/henkilö = 4:lle käyttäjälle), ikkunatontila.

#### **Käyttöönottoa kannattaa harkita suunniteluvaiheessa.**

- tekninen luokka 1017 muokkaaminen monikäyttöiseksi opetustilaksi (83,9 m<sup>2</sup>)
- WC-tilojen lisäyksiä, 4 kpl tilaan 1103b ja sen viereiseen käyttävään.
- varastotilan lisäys pääaulan portaiden alle.

#### Hallinto alueille (2. krs):

- neuvottelutilan 2026 oven lisääminen käytävälle 2001 ja tilan muokkaaminen myös opetuksen käyttöön. (23 m<sup>2</sup>)  
Ilmanvaihto: +135/-135 (8 l/s/henkilö=16-17 käyttäjää).

#### Opetustiloille (2. krs):

- akustisia parannuksia, lämpökuorman alentamiselle toimenpiteitä (esim. asentamalla kalvoja ja verhoja ikkunoille) korkeille opetustiloille 2033 (99,1 m<sup>2</sup>) ja 2090 (94,9 m<sup>2</sup>)
- ilmanvaihto/lämpökuorma parannuksia opetustilalle 2096 (24,7 m<sup>2</sup>):  
Ilmamäärä +80/-80 (?) l/s (=10 henkilöä, joka vastaa nykyistä käyttöastetta (9+1), ikkunaseinässä jälkiä tiivistystoimenpiteistä,  
- ei kuitenkaan tietoa miksi tehty tai onko jotain tutkittu.
- uudet joustavat kalusteet kemialuokkaan 2086 (60,5 m<sup>2</sup>) sisältäen uudet vesipisteet seinien reunalla.
- uusia ripustetut sähköpistokkeet fysiikkaluokkaan 2087 (56,3 m<sup>2</sup>)
- eteistilojen 2072 (31,9 m<sup>2</sup>) ja 2074 (29,5 m<sup>2</sup>) yhdistäminen ja muokkaaminen opetustilaksi, sekä Wc-tilojen 2075 ja 2076 purkaminen (2,8 m<sup>2</sup>).  
ilmanvaihto: 2072+2074 ilmamäärä nyt +140/-150 (=18 henkilöä).
- käytävän 2065 lattian aukon poistaminen (lattian laajentaminen) ja oven lisääminen opetustilasta 2073.

- opetustilan 2067 oven lisääminen käyttävälle 2065.
- opetustilan 2077 oven lisääminen käyttävälle 2065.
- uusi allastaso ja uudet ripustetut sähköpistokkeet biologialuokkaan 2044 (77,4 m<sup>2</sup>).
- uusi allastaso, varastotila ja ripustetut sähköpistokkeet biologialuokkaan 2052 (85,3 m<sup>2</sup>).
- WC-tilojen lisäyksiä varastotilaan 1103b se sen viereiseen käytävään, yhteensä 4 kpl.

### **Siivouskeskus/ siivoustilat**

Siivouskeskukseen toivotaan hiekanerottelukaivoa ja käsisuihkua, koneiden puhdistusta ja täyttöä varten. Vanha rikkiäinen kuivauskaappi poistetaan ja tilalle hankitaan uusi 8 kg teollisuuspesukone ja integroitu nukka-altaallinen jalusta.

Siivoustiloihin 2042 ja 2089 tarvitaan RST-altaan yhteyteen käsisuihkut

### **Sisääntuloaula**

Sisääntuloaulan portaikon alla paljon tavaraa, joille tuli saada kaappitilaa Käytävälle tilan 2053 läheisyyteen tarvitaan uusia kenkätelineitä 7 kpl. Nyt lasten kengät pitkin käytäviä.

Käytävän wc-tilan 2036 matto murtunut

### **Kotitalousluokka**

Tilassa viisi käsienpesuallasta, mutta kaikista altaiden yhteydestä puuttuu käsipaperi ja saippuatelineet. Hygienenisyyden vuoksi ne tulee tilaan hankkia.

### **Tekstiilityöluokka**

Lattiat ja kalusteet kuluneet

### **Käytävä**

Tila 1123 matto rikki

### **Jumppasali**

Jumppasalin matto vanha. Puolapuiden taakse on asennettu lämpöpatterit, joita ei voi puhdistaa! Tilassa paljon puupintaa, joka kerää pölyä.

### **Wc-tilat**

Tiloissa rikottuja hygieniavarusteita ja puuttuu varusteita.

LE-WC-tilan tukikahvasta puuttuu koukku wc-paperitelineelle

Tiloista puuttuu myös seinään kiinnitettävät hygieni-astiat.

Käsienpesuallas ruosteessa, tulisi vaihtaa uuteen.

Tilamuutosten alueen pinta-alat yhteensä: noin 1631 hym<sup>2</sup> (katso tilaohjelma)

Liitteinä laajennuksen tilaohjelma ja oheismateriaalina tilakaaviot, joissa on esitetty toteutettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet.

### **Muut liittyvät hankkeet:**

Muiden hankkeiden liittyvät toimenpiteet ovat: (ks. tilaohjelma)

- satuhuoneen koulun käyttöön
- keittiön tilojen saneerauksen
- uusi koripalloalue pihalla

Muille liittyville hankkeille haetaan erilliset viralliset päätökset.

## **5.2 Ateriapalvelun tavoitteet**

Katso kohta 5.1

## **5.3 Puhtauspalvelutavoitteet**

Uudisrakennuksen ja korjauksen puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaina, yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä. Tavoitteena on yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävästä, tehokkaista ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista.

Rakennuksen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettävä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon esteettömyys, korkeita kynnyksiä ei saa olla, siivottaviin tiloihin tulee olla esteetön kulku.

Materiaalien päästöluokka M1

Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1

### **Jätehuollontilat:**

Jätehuollotilaa säilyy entisellään, ei tehdä muutoksia.

## **5.4 Väestönsuoja**

Kiinteistössä on rakennettu väestönsuoja. Kohteen peruskorjauksen ei pitäisi vaikuttaa väestösuojausvelvoitteeseen kasvattavasti. Jos tarvitaan lisää väestönsuojaa, laajennuksen takia, sen mahdollinen sijoitus ja suunnitelmat tarkennetaan suunnitteluvaiheessa.

## **5.5 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatu- ja tavoitteet, piha**

Tilojen tulee olla terveelliset ja turvalliset. Tilojen tulee mahdollistaa uuden oppimisen tavoitteiden toteutuminen, myös vanhan rakennuksen suomissa mahdollisuuksissa.

Ilmiöpohjainen oppiminen, yhteisopettajuus, TVT:n tehokas käyttö sekä opettajien ja oppilasryhmien vuorovaikutteinen yhteistyö ovat osa perusopetuksen opetussuunnitelman muuttunutta oppimisympäristöä. Uusi oppiminen huomioidaan myös sisustus- ja irtokalustussuunnittelussa.

Kaikessa suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota sekä tilojen ja materiaalien käyttäjäturvallisuuteen, että rakentamisen aikaiseen työturvallisuuteen. Hankkeeseen on nimetty turvallisuuskoordinaattori, joka vastaa työmaan turvallisuudesta sekä työsuojeluvaltuutettu, joka huolehtii toiminnan turvallisuuden näkökohtien huomioimisesta.

### **5.5.1 Ääniolosuhteet**

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta ja ohjetta rakennuksen ääniympäristöstä 2018. Päiväkotien ja koulujen toimintatiloissa, ryhmähuoneissa, liikunta- ja musiikkitiloissa sekä ruokasalissa noudatetaan jälkikäikunta-ajoissa ja puheensuoritusindekseissä standardin SFS 5907 luokkaa A/B mikäli se on asetuksen ohjetta tiukempi. Edellä esitetty koskee myös monitilatoimitilojen avotila-alueita. Muutoin, mikäli Ympäristöministeriön ohje ääniympäristöstä ei muuta edellytä, noudatetaan luokkaa C.



Perusopetuksessa tilojen vaimennus tulee saattaa sellaiseksi, että jälkikäiunta-aika oleskelu- ja työskentelytiloissa on enintään 0,6–0,9 sekuntia ja porrashuoneessa ja käytävässä enintään 1,3 sekuntia Em. vähimmäisvaatimuksia parempi vaimennus vähentää edelleen melusta aiheutuvaa häiriötä tiloissa. Musiikinopetustilat suunnitellaan toiminnan vaatimien normien mukaan.

Tilojen akustinen toimivuus suunnitellaan suunnitteluvaiheessa akustikon toimesta yhteistyössä arkkitehdin ja insinöörien kanssa.

Akustiikan lisäksi suunnitellaan tilojen äänieristys sellaiseksi, että opetus on mahdollista niin, ettei ääni kantaudu viereiseen luokkaan.

Kohteen vaativat ääniolosuhteet huomioidaan ilmanvaihdon suunnittelussa!

## **5.5.2 Piha**

ei toimenpidettä

## **5.6 Arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset tavoitteet**

Kansainvälisen koulun ulko- ja sisätiloissa on tehty hyvin vähän mitään muutostai korjaustöitä, jotka olisivat vaikuttaneet sen yleisilmeeseen, väritykseen tai materiaaleihin. Rakennus on sijainniltaan ja arkkitehtuuriltaan 2000-luvun rakennusvaiheen tyypillinen edustaja ja on sovittu Kartanonkosken asuinalueen kaupunkikuvaan.

Materiaalivalinnat ovat olleet hyvää perustasoa, oman aikansa tyypillisiä materiaaleja. Julkisivut ovat pääosin punatiilisiä ja sisäseinät ovat maalattu. Lattiapinnat ovat portaissa betonimosaiikkia, käytävillä klinkkerilaattoja ja luokissa muovimattoa. Alakatot ovat käytävillä ripustettuja ja opetustiloissa kattoonliimattuja mineraalivillalevyjä, joiden syrjät ovat suojaamatta ja nykytilanteessa likaisen ja pölyisen näköiset.

Rakennuksen korjaukset ja laajennukset suunnitellaan alkuperäistä arkkitehtuuria ilmentäen ja kunnioittaen.

### 5.7 Tilamitoitustavoitteet $\text{hm}^2$ (huoneistoala)/ tilapaikka,

ks. kohta 5.8.

### 5.8 Tavoitetunnusluvut $\text{hm}^2/\text{brm}^2$ , $\text{m}^3$ , tilatehokkuus

Perusopetuksen uudisrakennuksissa koulurakennuksen tilatehokkuutta määritellään seuraavasti: pinta-alatavoitteena on  $7,5 \text{ hm}^2 - 8,5 \text{ hm}^2$  / oppilas.

Kansainvälisen koulun kokorakennuksen huoneala on noin  $8332,3 \text{ hm}^2$  mutta 1–9 luokan koulun osuus on  $8117,6 \text{ hm}^2$  miinus päiväkodin osuus  $1272,8 \text{ hm}^2$ , mitä tekee yhteensä  **$6844,8 \text{ hm}^2$** . Nykytilanteessa koulussa on 580 opiskelijaa, eli  $11,8 \text{ hm}^2$  / opiskelija. Tulevan maksiimi opiskelijoiden määrä on 656, eli  $10,4 \text{ hm}^2$  / opiskelija.

Ryhmäkoot ovat n. 25–28 oppilasta. Enimmillään ryhmäkoko voi olla 25 oppilasta.

Nykyinen henkilökuntamäärä on yhteensä n. 60 opettajaa. Muuta henkilökuntaa on keittiön henkilöä, koulusihteeri sekä vartija.

Hankkeessa pyrimme parantamaan tilojen tilatehokkuutta muun muassa:

- luomalla uudet opetustilat vajakäyttöisiin tiloihin
- laajentamalla tilojen käyttö muokkaamalla monikäyttöiseksi
- mahdollistamalla oppimiskeskuksen oppimistilan ottamisen käyttöön 2–3 ryhmälle koko päiväksi.

## **5.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)**

### **5.9.1 RAK-GEO**

Olemassa olevan rakennuksen paloluokka on P1, eli palonkestävä. Noudatetaan rakentamisajankohdan rakentamismääräyskokoelman osan D3 - Ympäristöministeriön asetus rakennusten energiatehokkuudesta vaatimuksia ilmanpitävyyden osoittamisessa.

Rakenneratkaisuissa noudatetaan RakMk:n, RIL ry:n ja Ympäristöministeriön määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

Rakennukseen suunnitellaan toteutuskelpoiset detaljit rakennusfysikaalisesti toimivina. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakenteiden ja rakennusmateriaalien pysymiseen kuivina koko rakennustyön ajan. Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät.

Rakenteet ja detaljit suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja toteutuskelpoisiksi.

Talotekniikan nousukuilut minimoidaan ja keskitetään, pyritään käyttämään olemassa olevia nousukuiluja.

### **Toimenpiteet**

Muutostyöt käsittävät tilamuutoksia. Olemassa olevia pintarakenteita puretaan, olemassa olevia ei kantavia väliseiniä puretaan. Uusia pintarakenteita rakennetaan. Uusia ei kantavia väliseiniä rakennetaan.

#### Salaojat

Salaojien painehuuhtelu ja salaojakaivojen sakkapesien tyhjennys. Suositellaan salaojien kuvausta.

#### Välipohjat

Osassa B 2.kerroksessa on välipohjassa aukko (pinta-ala noin 60 m<sup>2</sup>), joka ummistetaan. Rakenteet tehdään kevytrakenteisina (esimerkiksi aukon

kannattimina käytetään teräspalkkeja, jotka tuetaan aukon reunoihin) mahdollistaen aukon avaamisen tulevaisuudessa. Uuden välipohjan äänen- ja paloneristävyys vähintään olemassa olevan välipohjan tasolla.

#### Väliseinät

Osan B 2.kerroksen välipohjan ummistamisen yhteydessä tehdään ei kantaviin väliseiniin kaksi (2) uutta oviaukkoa.

Tilojen 2072 ja 2074 väliseen ei kantavaan väliseinään (harkko- tai tiiliseinä) tehdään aukko.

Rakenteet suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja toteutuskelpoisiksi. Rakenteissa huomioidaan opetustilojen vaatimukset sekä tiemelu.

Noudatetaan ympäristöministeriön asetuksen mukaisia U-arvoja.

Rakenneratkaisuissa käytetään mm. rakentamismääräyskokoelman ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita.

### **5.9.2 LVIA**

#### Yleistä

Vanhalla rakennusosalla kohdentuvat toimenpiteet rajataan koskemaan pääosin tilamuutoksista johtuvia tarpeita. Rakennettava uusi laajennusosa varustetaan käyttötarpeen mukaisella lvia-tekniikalla. Suunnittelu ja toteutus Vantaan kaupungin suunnitteluohjeiden mukaan.

#### **Katso LVIA-liittyviä toimenpidettä kohta 5.1**

### **5.9.3 Sähkö**

#### **Sähkötekniset tavoitteet**

#### Yleistä:

Rakennuksessa tehdään tila-käyttötarkoitusmuutoksista aiheutuvat sähkötekniset muutostyöt. Muutostöissä tulee huomioida, että muutosalueilla on kaapeleita, jotka eivät liity muutosalueiden töihin.

Sähkötekniisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energia-  
tehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laittevalinnoissa  
tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnet-  
tuja laitetoimittajia.

Suunnittelun tulee olla laadukasta ja pohjautua tilaajan ja käyttäjien kanssa neu-  
voteltuihin ratkaisuihin, laskelmiin ja kokemukseen. Suunnittelijan on voitava pe-  
rustella suunnitteluratkaisut yllä mainittujen kriteerien perusteella.

#### Aluesähköistys ja liittymät:

Nykyisiin taloteknisiin liittymiin ja piha-alueille ei tehdä muutoksia.

#### Sähkönjakelu ja keskukset

Nykyisiin sähkökeskuksiin tehdään tarvittavat muutokset. Ruokalaan asenne-  
taan oma erillinen valaistusohjauskeskus.

#### Johtotiet:

Koulun nykyiset johtotiet säilytetään pääsääntöisesti.

Uudet johtotie tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelihyllyjä, johto-  
kanavia ja valaisinripustuskiskoja. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää eri-  
tyistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristykseen. Näkyvillä osuuksilla johtotiet  
ovat valkoiseksi maalattua mallia.

#### Johdot ja niiden varusteet:

Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella muutostöiden valmistumisen jäl-  
keen. Esim. uusissa väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta. Läpiviennit tu-  
lee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee vält-  
tää.

#### Valaistusjärjestelmät:

Koulun valaistus uusitaan pääsääntöisesti muutosalueilla.

Tilojen valaistutasojen mitoituksissa tulee noudattaa soveltaen standardin SFS-  
EN 12464-1 suosituksia.

Optimaaliseen energiatehokkuuteen tulee pyrkiä valitsemalla energiatehokkaat  
valaisimet sekä niihin energiatehokkaat valolähteet. Valaisimet tulee pyrkiä si-  
joittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeenmukai-  
sella valaistusvoimakkuudella.

Energiatehokkuus tulee huomioida valaistusohjauksissa. Valaistusohjaukset voi-  
daan toteuttaa mm. soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia, valoisuusan-  
tureita, läsnäolotunnistimia, himmentimiä ja järkevää valaistusryhmitystä.

Valaisinvalinnoissa ja sijoituksissa tulee huomioida uuden oppimisympäristön  
edellyttämät seikat.

Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta, info-TV):

Nykyinen yleiskaapelointijärjestelmä säilytetään pääosin. Muutosalueilla tehdään tarvittavat muutokset ja lisäykset. Muutosalueille lisätään muutama langattoman (wlan) verkon pistorasia (2xCat 6a).

#### Yhteisantennijärjestelmä:

Koulun nykyiseen yhteisantennijärjestelmään tehdään tilamuutosten edellyttämät muutostyöt.

#### Info-TV-järjestelmä:

Koulun nykyiseen Info-TV-järjestelmään tehdään tilamuutosten edellyttämät muutostyöt.

#### Äänentoisto- AV- ja kuulutusjärjestelmät:

Koulun nykyiseen äänentoisto-, AV- ja kuulutusjärjestelmiin tehdään tilamuutosten edellyttämät muutostyöt.

Ruokalan ja liikuntasalin kuulorajoitteisia palvelevat induktiosilmukajärjestelmät testataan, säädetään, merkitään ja varustetaan ohjeistuksella.

#### Kellojärjestelmät:

Koulun nykyiseen aikakellojärjestelmään tehdään tilamuutosten edellyttämät muutostyöt.

#### LE- WC-hälytysjärjestelmä:

Uudet LE-WC-tilat varustetaan hälytysjärjestelmällä.

#### Soittokellot, varattu-valot, sisäänpyyntölaitteet ja ovipuhelin:

Nykyiset järjestelmät säilytetään.

#### Kiinteistöautomaatiojärjestelmä:

Nykyiseen kiinteistöautomaatiojärjestelmään tehdään LVIA-muutostöistä aiheutuvat sähkötekniset muutokset.

#### Murtosuojausjärjestelmä:

Koulun nykyiseen murtosuojausjärjestelmään tehdään tilamuutosten edellyttämät muutostyöt.

#### Videovalvontajärjestelmä:

Nykyinen videovalvontajärjestelmä säilytetään.

#### Palo-ovien sähköiset ohjausjärjestelmät:

Suunnitteluvaiheessa selvitetään varustaa osa palo-ovista paikallisella aukipitojärjestelmällä.

#### Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä:

Koulun nykyiseen merkki- ja turvavalaistusjärjestelmään tehdään tilamuutosten edellyttämät muutostyöt.

#### Paloilmoitinjärjestelmä:

Koulun nykyiseen paloilmoitinjärjestelmään tehdään tilamuutosten edellyttämät muutostyöt.

#### Savunpoistojärjestelmä:

Koulun nykyiseen savunpoistojärjestelmään tehdään tilamuutosten edellyttämät muutostyöt.

#### Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät:

Keittiölaitteille, pesukoneille, yms. asennetaan sähköliitännät muutostöiden edellyttämässä laajuudessa.

Fysiikan ja biologian opetustilat varustetaan kattoon ripustettavilla johtokelallilla pistorasioilla (2-osaiset pistorasiat/johtokela).

Rakennus voitaisiin varustaa aurinkosähköjärjestelmä. Ks. kohta 5.10.

### **Katso sähkötekniisiä liittyviä toimenpidettä kohta 5.1**

#### **5.10 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet**

Rakennus-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita rakennusfysikaaliseen toimintaan, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, sisäilman laatuun, valaistukseen sekä äänenvaimennukseen ja äänieristykseen.

Suunnittelun yhteydessä laaditaan käyttäjille ohjeistus tilojen tarkoituksenmukaisesta käytöstä. Suositellaan valaistuksen modernisointia LED-tekniikalle niissä tiloissa, joissa tätä ei ole aiemmin toteutettu. Koko koulurakennuksen LED-vaihtoprojektin hinta-arvio on luokkaa 100 000 €-150 000 €, mikäli valaisimet vaihdetaan kokonaan.

Korjattavien rakennusten korjaustöillä tavoitellaan julkisivujen osalta 40 vuoden, vesikaton 50 vuoden ja vedeneristys laatoituksen alla 30 vuoden kunnostussykliä. Pintamateriaalien osalta kunnostussykli määräytyy materiaalin laadun ja käytön mukaan. Korjaustöillä samalla poistetaan rakennuksesta asbesti- ja muut haitta-aineet. Hankkeessa korjataan rakennusosia, jossa on tapahtunut kosteusvauriota. Lisäksi korjataan niiden aiheuttajat.

Rakennuksen elinkaareen kuuluu rakentamis- ja käyttövaiheet sekä lopuksi rakennuksen purku. Käyttöiän pidentäminen kasvattaa käyttövaiheen kustannusten osuutta.

Esim. Mikäli käyttöikä on 50 v, jakautuvat elinkaarikustannukset jakautuvat siten, että rakentamisvaihe käsittää n. 10 %, käyttövaihe n. 90 % ja purku n. 1–2 % elinkaarikustannuksista.

Rakentamisvaiheen aikana kustannuksia minimoidaan mm. tarkoituksenmukaisilla suunnitteluratkaisuilla, pitkälle rationalisoidulla rakentamistekniikalla, työmaa-aikaisella kosteudenhallinnalla sekä optimoidulla rakentamisajalla.

Käyttövaiheen kustannuksiin vaikutetaan muuntojoustavalla ja energiatehokkaalla tilasuunnittelulla sekä järjestelmä/materiaalivalinnoilla. Valittavat materiaalit ovat pitkäikäisiä, mahdollisimman huoltovapaita, tarkoituksenmukaisia ja kustannustehokkaita.

Suunnittelun aikana energiatehokkuuden parantaminen on yksi ratkaisujen valintaperusteista. Tavoite-energiankulutusta hyödynnetään energiatavoitteen asettamisessa ja suunnittelun ohjauksessa kyseiseen tasoon sekä jälkiseurantaan.

Rakennuslupavaiheen energiatarkastelu sovitaan suunnitteluvaiheessa rakennuslupaviranomaisen kanssa.

Normaalitilanteessa luvanvaraisen korjaus- tai muutoshankkeen energiaselvityslomake (PKS- lomake YL01) toimitetaan tarvittaessa rakennusvalvontaan lupahakemuksen ja -asiakirjojen mukana.

Määräykset antavat korjaushankkeen energiatarkastelulle useita vaihtoehtoja: rakennusosien lämmöneristyksen parantaminen, rakennuksen laskennallisen energiankulutuksen vähentäminen tai kokonaisenergian kulutuksen eli E-luvun pienentäminen. Tässä hankkeessa sovelletaan ensisijaisesti rakennuksen laskennallisen energiankulutuksen vähentämistä.

Lomakkeeseen merkitään hankkeessa sovittu energiatarkastelun vaihtoehto, tehtävät toimenpiteet ja mahdolliset lisäselvitykset. Lomakkeen allekirjoittavat pääsuunnittelija ja energiaselvityksen laatija.



Paikalla tuotettavan uusiutuvan energian vaatimus toteutetaan esim. vesikatolle asennettavilla aurinkopaneeleilla. Energiankäytön tehostuksen ja uusiutuvan energian käytön toimenpiteet tulee pyrkiä toteuttamaan kustannustehokkuusjärjestyksellä (esimerkiksi takaisinmaksuaika).

Kohteeseen voitaisiin asentaa teholtaan 140...150 kWp aurinkosähkövoimala, kokoluokaltaan 350...500 aurinkosähköpaneelia, sillä ennen hankkeessa toteutettavia korjaustöitäkään tuo mitoitus vastaisi koulun nykyistä sähkön pohjakuormaa läpi vuoden.

Mikäli voimala halutaan sijoittaa rakennuksen keskellä sijaitseville tasakatto-osuuksille (kermikate), tilaa on vain arviolta 320 m<sup>2</sup>, jolle mahtuisi teholtaan arviolta vain 40...60 kWp aurinkosähkövoimala. Voimala suositellaan toteutettavaksi virran optimoijilla varustetuin aurinkosähköpaneelin tuotannon seurannan sekä paloturvallisuuden parantamiseksi.

Mikäli voimalan toteutuksessa tultaisiin käyttämään myös rakennuksen tiilikatto-osuuksia, paneelien kiinnityksiä varten kattoon tehtävien läpivientien toteutuksessa tulisi noudattaa huolellista suunnittelua ja toteutusta. Tällöin voimala myös maksaisi huomattavasti enemmän kuin pelkästään tasakattoasennuksena.

Mikäli aurinkosähkövoimalaa ei voida toteuttaa hankkeen rahoitusvarauksesta, toteutus voi tapahtua myös erillishankkeena.

Sähköautonlatauspisteitä voidaan asentaa pihaparannuksen hankkeeseen yhteydessä. (ei kuulu tähän hankkeeseen).

### **5.11 Sisäilmatavoitteet**

Tavoitteena on sisäilmaltaan terveelliset ja turvalliset tilat.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia ja hankkeeseen määrätään kosteuskoordinaattori suunnittelun tilaamisvaiheessa rakennusten käyttöönottoon asti.

Hankkeessa noudatetaan P1-puhtaustasoa. Urakoitsijalla on hyvä olla pölynhallintasuunnitelma, johon puhtaustavoitteet kirjataan. Pölynhallinnassa suunnitellaan pölyävät työvaiheet ja huolehditaan, että työvaiheet tehdään oikeassa järjestyksessä. Osastoinnin ja alipaineistuksen lisäksi tulee ottaa huomioon myös työmaan aikainen materiaalien kuljetus, varastointi sekä suojaus. Urakoitsijan tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää vähemmän pölyäviä työmenetelmiä sekä varmistaa, että jätehuolto toteutuu pölyttömästi. Urakka-alueen siisteydestä ja käytännöistä huolehditaan siten, etteivät rakennusaikainen pöly ja lika pääse kulkeutumaan urakka-alueen ulkopuolelle.

Materiaalien päästöluokka M1

Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1

Sisäilmastoluokitus S2

## **5.12 Muut resurssiviisauden tiekartan tavoitteet**

### Yleistä

Rakennuksen suunnittelussa resurssiviisauden tavoitteet on määritelty Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Ohjeita suunnittelijoille -asiakirjassa, myös käyttäjän toimintaa ajatellen.

Koulun suunnittelu tehdään aina kestävän rakentamisen kriteerein Ks. Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Ohjeita suunnittelijoille, (oheismateriaalina).

### Vähähiilisyys

Koulun saneeraus toteutetaan mahdollisimman vähähiilisen rakentamisen kriteerein.

### Materiaalitehokkuus

Purkutöiden osalta rakentamisessa edellytetään tehokasta materiaalien kierrätystä ja uusiokäyttöä.

### Hankinnat

Kaikki työmaalla käytetty puumateriaali ja puutuotteet ja kiinteistöön asennettavat puumateriaalit ovat sertifioitua puuta (PEFC, FSC)

### Rakentamisen aikainen jätehuolto

Rakentamisen aikaisesta jätteestä kierrätetään 70 % (pl. maa- ja kiviainekset sekä vaaralliset jätteet). Rakentamisen aikana jätteet tulee lajitella vähintään seuraavalla laajuudella:

- puu
- kipsilevy
- metalli
- betoni ja tiilijäte
- energijäte
- sekajäte
- keräyspaperi ja pahvi
- ongelmajätteet
- muovit

Käytönaikaisen jätehuollon varmistamiseksi jätetilassa tulee olla tilavaraus seuraaville erikseen lajiteltaville jätelajeille: paperi, lasi, muovi, metalli, elektroniikkaromu, kartonki, aaltopahvi, orgaaninen biojäte sekä sekajäte.

## 6. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

### 6.1 Sijainti ja hallinta

Kansaivälinen koulu sijaitsee osoitteessa Hagelstamintie 1, 01520 Vantaa. Kohteen kiinteistötunnus on 92-051-0157-0001. Kiinteistön omistaa Vantaan kaupunki ja hallitsee VTK Kiinteistöt Oy. Tontin pinta-ala on 26 823 m<sup>2</sup>.

Pihapaviljonki on rakennettu vuonna 2018, ja toimii väliaikaiseksi päiväkotitilaksi.

### 6.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rakennettavuus, rasitteet

Tontti on kaavoitettu voimassa olevan asemakaavan 51157 mukaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Kiinteistön rakennusoikeudet on 15 000 kem<sup>2</sup> ja kiinteistöllä on rakennettu yhteensä noin 10 187 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeudet ovat jäljellä noin 4813 kem<sup>2</sup>.

Kohteen sijaintikartta, sekä asemakaavaote ja -määräykset ovat tämän asiakirjan liitteinä.

### 6.3 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Kohde ei sijaitsee tiemelualueella (alle 50 dB) eikä lentomelualueella (50 dB).

### 6.3 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Kohde ei sijaitsee korkealla pintavesialueella.

## 7. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilatarvetta

## 8. KUSTANNUKSET

### 8.1 Kustannusennuste

Hankesuunnitelman mukaan tavoitehintaa on 1 030 000 € (alv 0 %), KL 113,5 (4/22).

Arvio ei sisällä:

- Aurinkosähköjärjestelmä
- Keittiön saneeraus mukaan lukien laitteiden ja valaistuksen uusiminen
- Käyttäjätehtävät kuten irtokalusteet
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

### 8.2 €/tilapaikka

Investointikustannus tilapaikkaa kohden on 1717 euroa.

## 9. RAHOITUS JA AIKATAULU

### 9.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Yhteensä 1,1 milj. € (KL 103).

### 9.2 Aikataulu

Hankeen rakentaminen suoritetaan yhdessä tai kahdessa kesien aikana.

- HS-asiakirjat ja palaverit 1/22–03/22
- HS Kustannuslaskenta 28.3-21.4.2022
- HS Lautakuntien käsittelyt: 10.5.2022 KOPLA, 11.5.2022 TILA
- Hanke siirtyy VTK Kiinteistöt Oy:lle
  - o Rakentaminen kesä 2022 ja kesä 2023
  - o Priorisoidaan toimenpidettä

## 10. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

Hankkeen aiheuttavat lisäykset ovat:

Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto): 101 604 €/vuosi.

Pääomakustannukset: 61 800 €/vuosi

Tontin vuokra: 45 648 €/vuosi

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle: 260 000 €/vuosi

## 11. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Hankkeen työturvallisuuskoordinaattorina toimii tarveselvitys- ja hankesuunnitelmavaiheissa rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen, suunnittelu- ja toteutusvaiheissa nimetty projektipäällikkö.

Täytetään työturvallisuustehtävien tarkistuslistaa projektin edetessä (työturvallisuuskoordinaattori).

Työturvallisuus tulee ottaa huomioon suunnittelussa (kaikilla suunnittelualoilla) ja pääsuunnittelijan toimessa VNa 205/2009 mukaisesti sekä CE-merkinnän vaatimustasojen sekä kansallisen tason vaatimusten huomioon ottaminen ja määrittäminen suunnitelmissa rakennustuoteasetuksen (EU nro:305/2011) ja tuotehyväksyntälain (954/2012) mukaisesti.

Tarvittaviin haitta-ainepurkuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja ne tulee tehdä määräysten mukaisesti.

## 12. RISKIT

Hankkeen epävarmuustekijät ovat tavanomaisia liittyen rakentamiskustannuksiin sekä hankkeen onnistumiseen.

- Rakennuskustannusten yllättävä nousu toteutusaikana
- Markkinatilanteiden aiheuttama rakennusmateriaalien saamisvaikeudet

- Korjaustöiden aikana havaitaan ennakoitua suurempia rakenteellisia ja/tai sisäympäristöön liittyviä korjaustarpeita
- Pedagoginen malli muuttuu lähivuosina, jolloin rakennus ei ole enää käyttäjän tarpeen mukainen

Nämä riskit voidaan estää, jos

- Hanke toteutetaan tässä suunnitellussa ajassa.
- Rakennus suunnitellaan huolella ja toteutus valvotaan huolellisesti.
- Noudatetaan kuivaketju10-menettelytapaa
- Ulkovaippoihin kohdistuneet paikalliset korjaustyöt tehdään sääsuojan alla
- Suositaan avointa, käyttö- ja muuntojoustavaa rakentamista.

Olevan rakennuksen korjaukseen liittyy usein toteutusvaiheessa ilmeneviä rakenteisiin kohdistuvia yllätyksiä, jotka eivät ole tulleet esille selvitys- ja tutkimusvaiheessa. Näihin havaintoihin liittyvät toimenpiteet voivat viivästyttää toteutusta ja/tai lisätä rakentamiskustannuksia.

Rakennuksesta on laadittu HAVAT- riskikartta. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeen mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

# 13. TYÖRYHMÄN JÄSENET

## **Tilaajan edustajat:**

Kaupunkiympäristö/ Kiinteistöt ja tilat / Toimitilajohtaminen:

|                             |                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Hankepäällikkö:             | Eija Kivineva                        |
| Rakennuttaja-arkkitehti:    | Josée Courtemanche (hankkeen vetäjä) |
| Rakenneinsinööri:           | Jukka Tuhkanen                       |
| LVIA-insinööri:             | Katri Onnela                         |
| Sähköinsinööri:             | Yrjö Jaakkola                        |
| Energia-asiantuntija:       | Sirpa Eskelinen                      |
| Puhtauspalveluasiantuntija: | Anne Valkeapää                       |
| Keittiöasiantuntija:        | Tarja Aaltola                        |
| Sisäilma-asiantuntija:      | Tommi Knuutinen                      |
| Kustannuslaskentainsinööri: | Petri Kokkonen                       |
| Pihavastaava:               | Marika Suotula                       |
| Alueisännöitsijä:           | Pasi Simola                          |

VTK Kiinteistöt Oy:

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Kiinteistöpäällikkö:   | Per Mattsson  |
| Kiinteistöpäällikkö:   | Jarkko Sinda  |
| Rakennuttajapäällikkö: | Marko Salmela |

## **Sidosryhmät:**

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala (KASO):

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Toimitila-asiantuntija: | Satu Turunen            |
| Talous ja Hallinto:     | Johanna Honkanen        |
| Koulun rehtori:         | Heikki Hirvonen         |
| Koulun apulaisrehtori:  | Johanna Maskery         |
| Terveystenhuolto:       | Jaana Karvonen-Lemmetty |
| Työsuojeluvaltuutettu:  | Jouni Koivisto          |

## **Tietohallinto:**

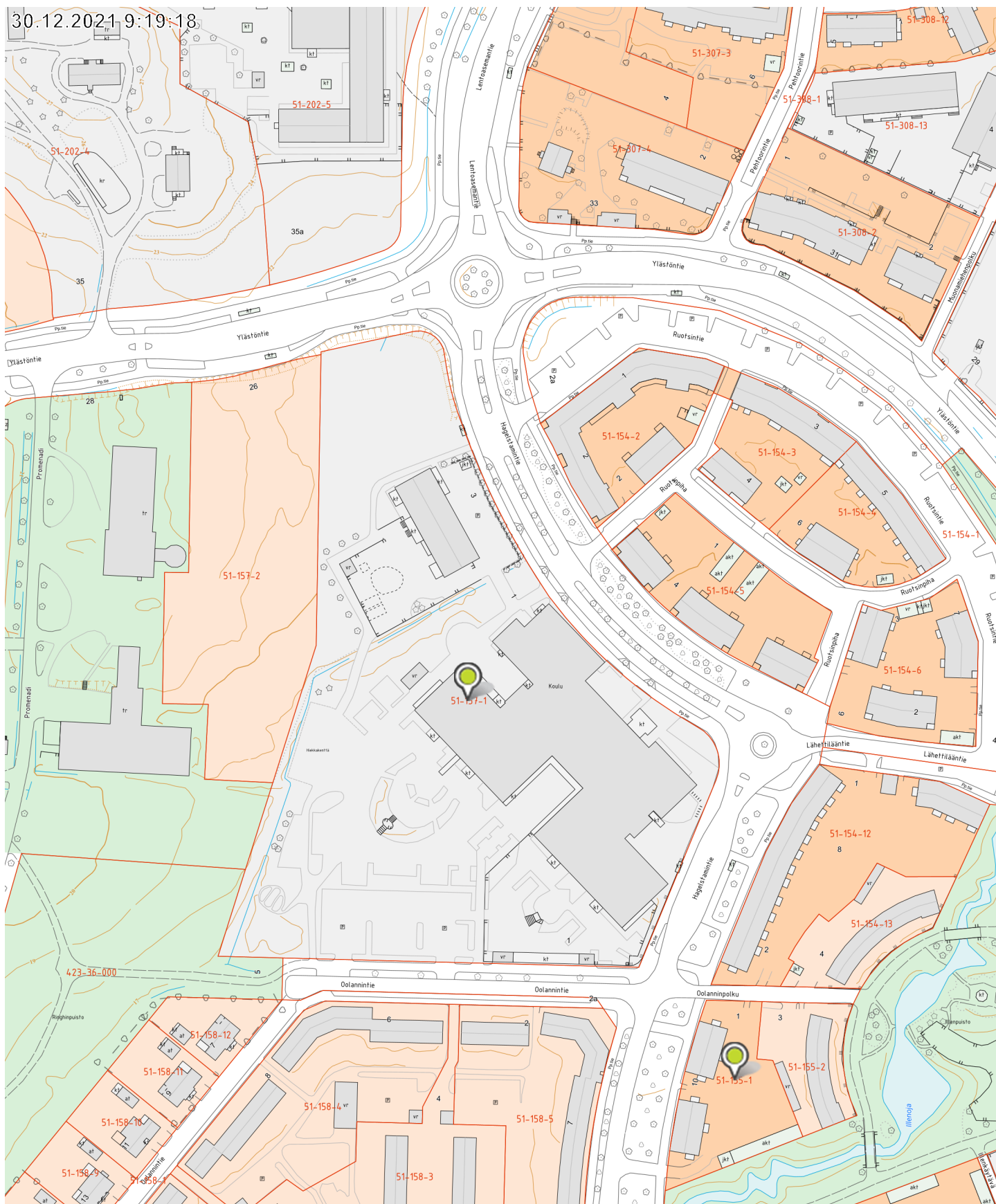
|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Tietoliikenne konsultti: | Ilkka-Alexi Ylioja |
|--------------------------|--------------------|





## LIITE 1

### sijaintikartta



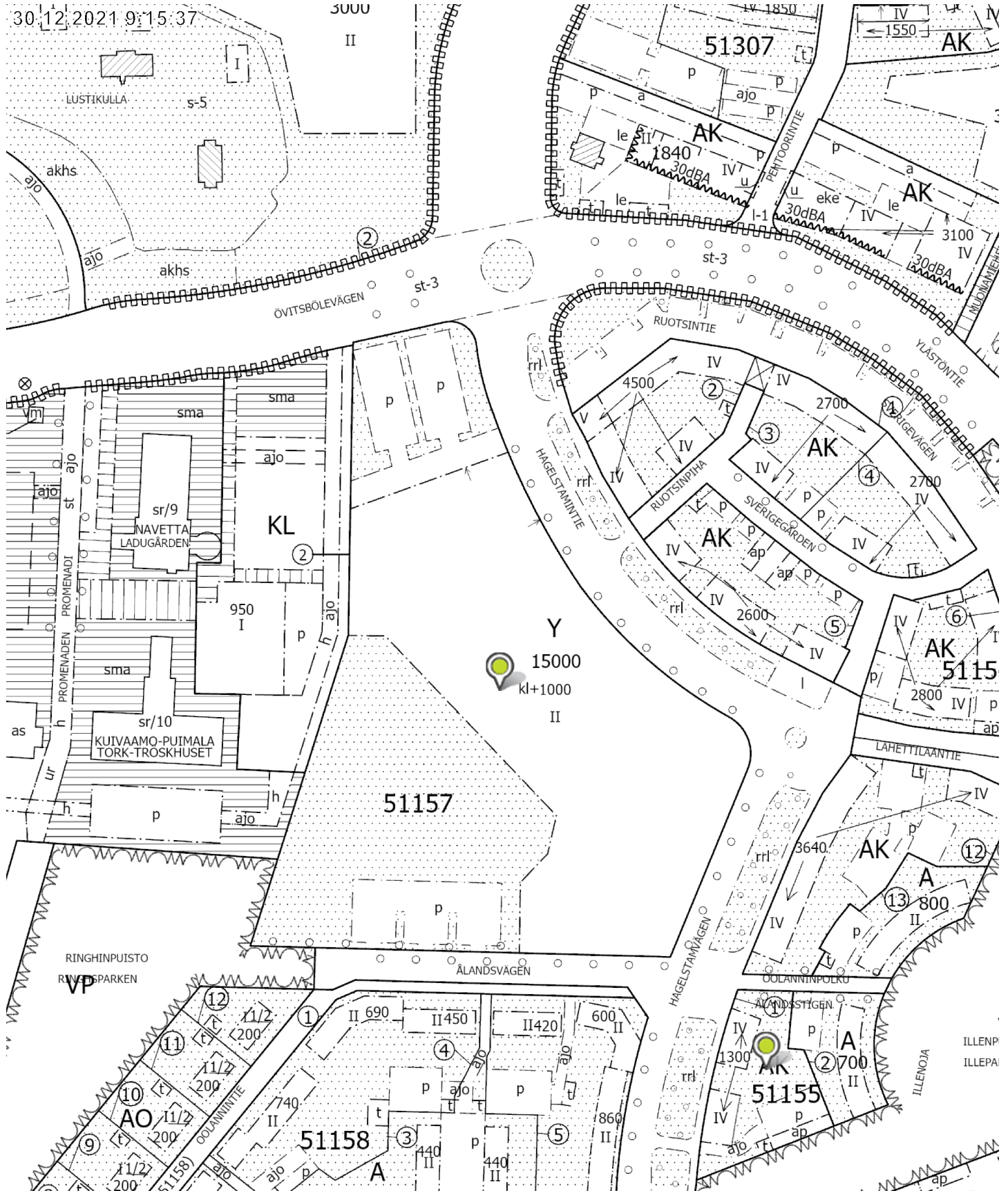
**Kansainvälinen koulun tilamuutoshanke**  
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet  
22.04.2022







# LIITE 3 asemakaava

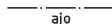
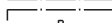
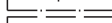


**Kansainvälinen koulun tilamuutoshanke**  
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet  
22.04.2022



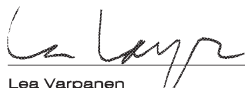
001813

2 (2)

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| — — —                                                                              | Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| — x — x —                                                                          | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>51</b>                                                                          | Kaupunginosan numero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>PAKK</b>                                                                        | Kaupunginosan nimi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>51160</b>                                                                       | Korttelin numero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| YLÄSTÖNTIE                                                                         | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 13500                                                                              | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| kl +1000                                                                           | Merkintä, jossa luku ilmoittaa lisäksi sallitun myymälä-enimmäiskerrosalan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| II                                                                                 | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|   | Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|   | Rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|   | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|   | Istutettava alueen osa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| o o o o o                                                                          | Säilytettävä / istutettava puurivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|   | Katu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|   | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|   | Ajoyhteys.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|   | Pysäköimispaikka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|   | Ohjeellinen pysäköimispaikka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|   | Suojeltava alueen osa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|   | Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuuri-historialliset/rakennustaiteelliset/kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niiltä vastaavia materiaaleja. Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.                                                                                                                    |
|  | Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta merkittävä rakennus / rakennelma. Maankäyttö- ja rakennuslain 57§:n nojalla määrätään, että rakennusta / rakennelmaa ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia että rakennuksen/rakennelman rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Toimenpiteistä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. |
| <b>TONTTIJAKO</b>                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                    | Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Riktgivande gräns för område eller del av område.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Stadsdelsnummer.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Stadsdelens namn.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kvartersnummer.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beteckning, i vilken talet dessutom anger den maximala tillåtna butiksvåningsytan.                                                                                                                                                                                                                       |
| Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.                                                                                                                                                                                                               |
| Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Byggnadsyta.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Del av område som bör planteras.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Trädrad som skall bevaras / planteras.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| För gång- och cykeltrafik reserverad gata.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Körförbindelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Parkeringsplats.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Riktgivande parkeringsplats.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Del av område som skall skyddas.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| De kännetecknande dragen hos kulturhistoriskt/arkitektoniskt/ för stadsbildens betydande byggnader och gårdsplaner i området skall bevaras.                                                                                                                                                              |
| Vid reparationer av byggnadernas fasader skall ursprungliga eller motsvarande material användas.                                                                                                                                                                                                         |
| Gårdsplanernas planteringar skall passa ihop med områdets karaktärsdrag.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbildens bevarande betydelsefull byggnad / konstruktion.                                                                                                                                                                                                        |
| Med stöd av 57 § markanvändnings- och bygglagen förskrivs att byggnaden / konstruktionen inte får rivas. Reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder skall vara sådana, att byggnadens/konstruktionens arkitektoniskt betydelsefulla och med tanke på stadsbildens betydelsefulla karaktär bevaras. |
| För åtgärder skall begäras utlåtande av den lokala museimyndigheten.                                                                                                                                                                                                                                     |
| För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.                                                                                                                                                                             |

Maankäytön ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

  
Lea Varpanen  
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Markanvändning och miljö  
Stadsplanering

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen  
1284 / 1999 vaatimukset.

Mättningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen  
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Vantaalla / Vanda 25.02.2004

  
Pekka Tervonen  
Kaupunkingeodeetti / Stadsgeodet

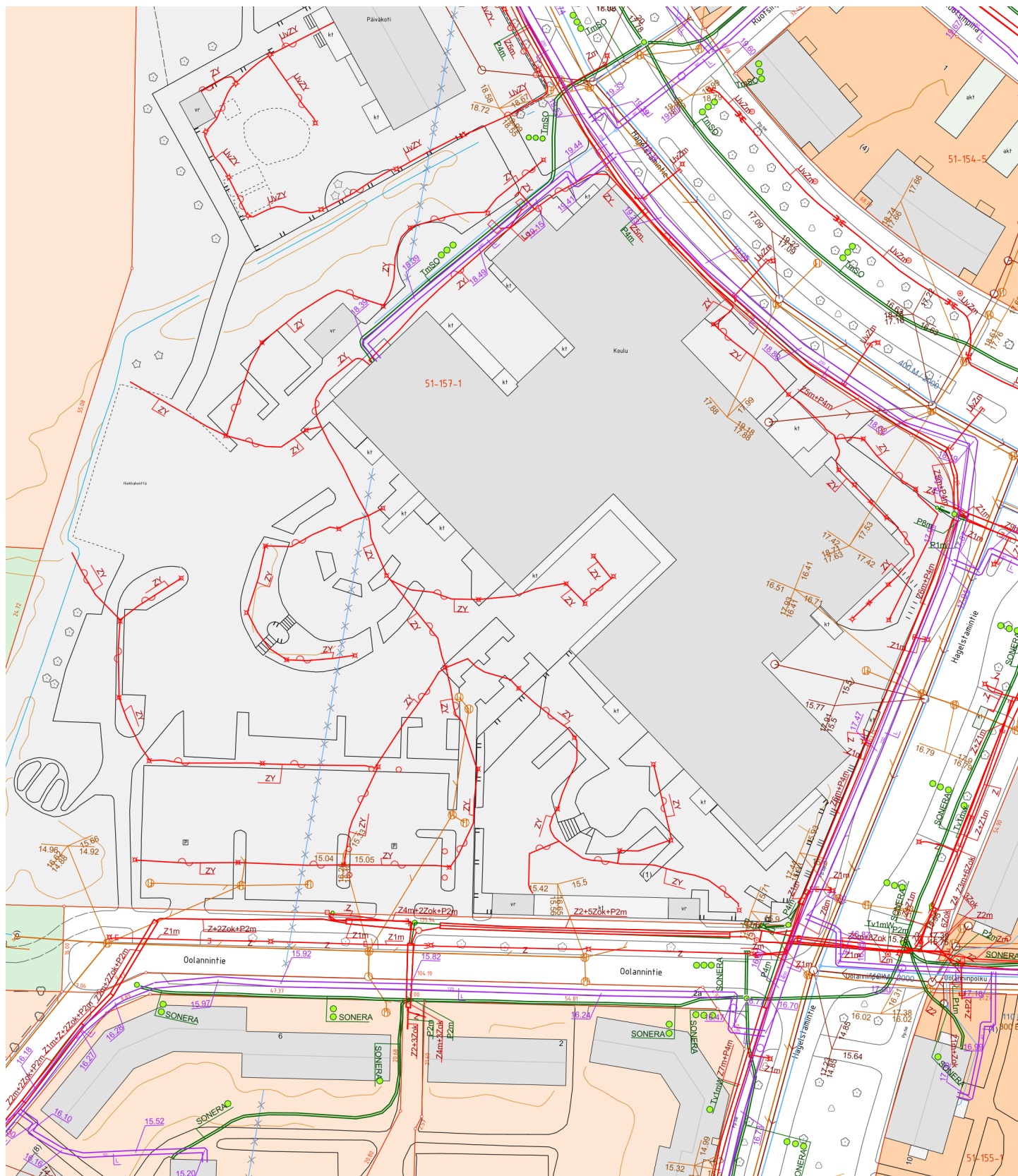
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 01.03.2004

Godkänd av stadsfullmäktige 01.03.2004





# LIITE 4 johtokartta



**Kansainvälinen koulun tilamuutoshanke**  
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet  
22.04.2022

LIITE 5  
tilaohjelma

Kansainvälinen koulun tilamuutoshanke - tarveselvitys-hankesuunnitelma  
Alustava tilaohjelmataulukko (vain tilamuutosten tilat)

| Alue     | Olemassa oleva |                 | Uusi                |       | Toimenpidekuvaus                                                                    |
|----------|----------------|-----------------|---------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|          | Kis            | Nimi            | Nimi                |       |                                                                                     |
| RAKENNUS | huone nro      | pinta-ala (hym) | pinta-ala (hym)     |       |                                                                                     |
|          | 1              | 1017            | kästyöpaja          | 83,9  | muokataan kästyöpaja monitoimipetustilaksi                                          |
|          | 1              | 1103b           | varasto             | 4,1   | muokataan varasto WC:tilaksi (2 kpl)                                                |
|          | 1              | 1132            | varasto (vss)       | 33,5  | muokataan väestösuojan varastotilan opetustilaksi                                   |
|          | 1              | 1154            | astianpalautus      | 8,6   | lisätään jätetestioiden linja (irtokaluste)                                         |
|          | 1              | 1162            | ruokasali           | 140,3 | lisätään vesipisteitä (2 kpl), maalausta, akustisia parannuksia, uudet valaisimet   |
|          | 1              | 1163            | ruokasali/käytävä   | 246,7 | lisätään vesipisteitä (2 kpl), maalausta, akustisia parannuksia, uudet valaisimet   |
|          | 1              | 1164            | kabinetti           | 21,6  | lisätään 2 WC-tilaa lähellä tila 1103b                                              |
|          | 1              | 1202            | oppimiskeskus       | 225,1 | rakennetaan varastotila portaan alle                                                |
|          | 2              | 2026            | neuvotteluhuone     | 23    | muokataan kabinetti opetustilaksi                                                   |
|          | 2              | 2033            | opetustila          | 99,1  | tilanjakaajat, akustisia parannuksia                                                |
|          | 2              | 2044            | opetustila          | 77,4  | muokataan neuvotteluhuone monitoimipetustilaksi, avataan oven käytävään 2001        |
|          | 2              | 2052            | opetustila          | 85,3  | akustisia ja lämpötila (IV) parannuksia                                             |
|          | 2              | 2065            | käytävä             | 119,3 | lisätään allastaso, varastotila ja ripustetut sähköpistokkeet                       |
|          | 2              | 2067            | opetustila          | 80,4  | lisätään allastaso, varastotila ja ripustetut sähköpistokkeet                       |
| Yhteensä | 2              | 2072            | eteistila           | 31,9  | poistetaan lattian auko (rakennetaan uusi lattia), aukon pinta-ala: 27 m2           |
|          | 2              | 2074            | eteistila           | 29,5  | avataan oven käytävään 2065                                                         |
|          | 2              | 2075            | WC                  | 1,4   | yhdistetään tilat 2072, 2074-2076 ja muokataan opetustilaksi, poistetaan väliseinät |
|          | 2              | 2076            | WC                  | 1,4   | poistetaan WC                                                                       |
|          | 2              | 2077            | opetustila          | 82,5  | poistetaan WC                                                                       |
|          | 2              | 2086            | kemia laboratorio   | 60,5  | avataan oven käytävään 2065                                                         |
| PIHA     | 2              | 2087            | fysikka laboratorio | 56,3  | poistetaan kinttekalusteet ja niiden paikat (huom: 8 vesipisteet)                   |
|          | 2              | 2090            | opetustila          | 94,9  | lisätään ripustetut sähköpistokkeet                                                 |
| Yhteensä |                |                 |                     | 181,9 | akustisia ja lämpötila (ikkunakaivot, IV) parannuksia                               |

| MUUT HANKKEET (ei tässä tarveselvitys-hankesuunnitelmaa) |            |                       |                 |                   |       |
|----------------------------------------------------------|------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-------|
| RAKENNUS                                                 | Kerros No. | Olemassa oleva        |                 | Uusi              |       |
|                                                          |            | Nimi                  | pinta-ala (hym) |                   |       |
|                                                          |            |                       |                 |                   |       |
| 1                                                        | 1093       | satuhuone (päiväkoti) | 33,9            | opetustila        | 33,9  |
| 1                                                        | 1148-59    | keittönn tilat        | 148             | keittönn tilat    | 148   |
| PIIHA                                                    |            | hiekkakenttä          |                 | uusi korppaloalue |       |
| Yhteensä                                                 |            |                       | 181,9           |                   | 181,9 |

muokataan satuhuone opetustilaksi jos saadaan lupa päiväkodilta  
keittötilat saaneeraus vaatti erillinen investointivaruksen  
uudet asfaltit korjallion alueella





# LIITE 6

## tavoitehintalaskelma

**VANTAAN KAUPUNKI**  
**TILAKESKUS**  
 Suunnittelu- ja hankepalvelut

**TAVOITEHINTA**  
 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma  
 21.4.2022

### KANSAINVÄLISEN KOULUN TILAMUUTOSHANKE

Hagelstamintie 1, 01520 Vantaa

Laajuustiedot :

|               |       |      |
|---------------|-------|------|
| bruttoala     | 1 904 | brm2 |
| hyötyala      | 1 602 | hym2 |
| huoneistoala  | 1 753 | htm2 |
| tilavuus      | 7 448 | rm3  |
| tehokkuusluku | 1,19  |      |

| Rakennuskustannukset          |        | Yht.€            | €/brm2        | €/hym2        | €/rm3         |
|-------------------------------|--------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| <u>Rakennuttajan kulut</u>    |        | 110 000          | 57,77         | 68,66         | 14,77         |
| suunnittelu                   | 60 000 |                  |               |               |               |
| rakennuttaminen               | 40 000 |                  |               |               |               |
| liittymismaksut               | 10 000 |                  |               |               |               |
| <u>Rakennustekniset työt</u>  |        | 580 000          | 304,62        | 362,05        | 77,87         |
| rakennusteknilliset työt      |        |                  |               |               |               |
| - sis.pihatyt                 |        |                  |               |               |               |
| <u>LVI-työt</u>               |        | 100 000          | 52,52         | 62,42         | 13,43         |
| LVV-työt                      | 50 000 |                  |               |               |               |
| IV-työt                       | 50 000 |                  |               |               |               |
| Säätölaitteet                 | 0      |                  |               |               |               |
| <u>Sähkötyöt</u>              |        | 100 000          | 52,52         | 62,42         | 13,43         |
| <u>Erillishankinnat</u>       |        | 50 000           | 26,26         | 31,21         | 6,71          |
| Muutos- ja lisätyövaraus      |        | 90 000           | 47,27         | 56,18         | 12,08         |
| <b>TAVOITEHINTA (alv 0%)</b>  |        | <b>1 030 000</b> | <b>540,97</b> | <b>642,95</b> | <b>138,29</b> |
| <b>TAVOITEHINTA (alv 24%)</b> |        | <b>1 277 200</b> | <b>670,80</b> | <b>797,25</b> | <b>171,48</b> |

### Hintataso KL 113,5 ( 4/22 )

- Arvio sisältää:
- Astianpalautuksen ja ruokalinjastojen uusiminen
- Arvio ei sisällä:
- Aurinkosähköjärjestelmä
  - Keittiön saneeraus mukaan lukien laitteiden ja valaistuksen uusiminen
  - Käyttäjätehtävät kuten irtokalusteet
  - Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 21.4.2022

Petri Kokkonen  
 Kustannusinsinööri



**Kansainvälinen koulun tilamuutoshanke**

Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet

22.04.2022



8 §

## Vaskivuoren lukion laajennuksen, tilamuutosten ja osakorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen / AK

VD/4275/10.03.02.01/2022

AK/PW/EK/JC

**Vaskivuoren lukio tarvitsee terveelliset musiikin opetuksen tilat sekä lisää aloituspaikkoja. Tarve on myös osakorjauksille ja oppimisympäristön uudistamiselle. Laajennuksen sekä tilamuutos- ja korjaustyön tavoitehinta on 5 190 000 euroa (alv 0 %). Hanke on 2018 hyväksytyn Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukainen.**

Myyrmäen kaupunginosassa sijaitseva Vaskivuoren lukio on toinen kahdesta Länsi-Vantaalla toimivasta lukiosta. Vaskivuoren lukiossa on yleislinjan lisäksi myös musiikki- ja tanssilukio sekä medialinja. Näin ollen Vaskivuoren lukioon tulee opiskelijoita koko Vantaan alueelta sekä myös muista kunnista. Lukion lisäksi rakennuksessa toimii Länsi-Vantaan 10. luokka.

Vantaan kaupungin toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvityksessä (2021) linjatun tavoitteen mukaisesti Vantaan lukioden aloituspaikkoja pyritään lisäämään lukioikäisten määrän kasvun vuoksi. Lisäksi Vantaan kaupunki tavoittelee lukioden aloituspaikkojen lisäämistä 52 prosentista 60 prosenttiin peruskoulun päättäneistä.

Opetusministeriön määräämän musiikki- ja tanssilukion erityistehtävän toteuttamiseksi Vaskivuoren lukio tarvitsee turvalliset, terveelliset ja toimivat musiikin opetuksen tilat.

Vaskivuoren lukion laajennuksen, tilamuutosten ja osakorjauksen tarveselvitys on hyväksytty:

- Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 7.12.2021 § 9
- Kaupunkitilalautakunnassa 15.12.2021 § 6
- Kaupunginhallituksessa 17.1.2022 § 11

Hankesuunnitelma koskee lukiorakennuksen laajennusta, tilamuutoksia ja osakorjauksia, mutta samassa yhteydessä on selvitetty uuteen oppimisympäristöön ja opetussuunnitelmaan liittyviä tilatiivistyksiä ja -muutoksia, joista aiheutuu myös rakennusteknisiä muutoksia.

Tavoitteena on:

- keskittää musiikin opetustilat laajennusosaan
- muuttaa olemassa olevat musiikin opetustilat perusvarustelluiksi opetustiloiksi
- tehostaa piha-alueen käyttöä ja turvallisuutta sekä selkeyttää piha-alueen toimintoja
- korjata terveellisuuden ja turvallisuuden puutteita saneeraamalla ja laajentamalla keittiötilaa. Keittiön laajentaminen mahdollistaa myös aloituspaikkamäärän kasvattamisen.
- lisätä WC- ja siivoustiloja nykyisten vaatimusten mukaisiksi
- korjata rakennuksen osia, joissa on akuutteja korjaustarpeita.

Hankkeen laajuus:

- Laajennus on noin 600 brm<sup>2</sup> (557 htm<sup>2</sup>, 428 hym<sup>2</sup>)
- Muutos- ja korjausosa on noin 1035 brm<sup>2</sup> (960 htm<sup>2</sup>, 739 hym<sup>2</sup>)
- Yhteensä hanke on noin 1635 brm<sup>2</sup> (1517 htm<sup>2</sup>, 1167 hym<sup>2</sup>)
- Lisäksi korjattava piha-alue on noin 4500 m<sup>2</sup>.



Hankesuunnitelmassa laskettu tavoitehinta on 5 190 000 euroa (alv 0 %), KL 113,5 (4/22), josta laajennusosan tavoitehinta on 2,88 milj. euroa ja muutos- ja korjausosan tavoitehinta on 2,31 milj. euroa.

Laajennukselle on olemassa oleva investointivaraus 2,48 milj. euroa. Korjaus- ja muutostyöt toteutetaan toimialakohtaisilla korjausrakentamisen määrärahavaroilla tai vaihtoehtoisesti 2022–23 tehtävällä erillisellä tai kohdekohtaisella investointiesityksellä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 2 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien 1 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta useampaa toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden tai teknisten perusparannushankkeiden hankesuunnitelmia.

## **Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 8**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään hyväksyä 22.4.2022 päivätty Vaskivuoren lukion laajennuksen, tilamuutosten ja osakorjausten hankesuunnitelma ja sen tavoitehinta 5 190 000 euroa (alv 0 %) edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta hyväksyy sen osaltaan.

### **Käsittely:**

Kaupunkitilalautakunnan puheenjohtaja Otso Kivimäki esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

### **Liite:**

- Vaskivuoren lukion laajennuksen ja tilamuutosten 22.4.2022 päivätty hankesuunnitelma liitteineen

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

### **Lisätiedot:**

rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche, puh. 040 549 0059,  
palveluverkkoasiantuntija Hannu Haarala, puh. 050 302 9750,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

# HANKESUUNNITELMA

## VASKIVUOREN LUKIO LAAJENNUS-, TILAMUUTOS- JA OSAKORJAUSHANKE

Virtatie 4, 01600 Vantaa



**22.4.2022**

**VD/4275/10.03.02.01/2022**



**Vantaa  
Vanda**

# SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. HANKETIETOKORTTI .....</b>                                                            | <b>4</b>  |
| <b>2. YHTEENVETO.....</b>                                                                   | <b>5</b>  |
| <b>3. PERUSTELUT TARPEELLE.....</b>                                                         | <b>6</b>  |
| <b>4. RAKENNUKSEN KUNTO .....</b>                                                           | <b>8</b>  |
| <b>5. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ<br/>MITOITUSPERUSTEET.....</b> | <b>11</b> |
| <b>6. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA .....</b>                                                    | <b>32</b> |
| <b>7. VÄISTÖTILATARVE.....</b>                                                              | <b>33</b> |
| <b>8. KUSTANNUKSET .....</b>                                                                | <b>33</b> |
| <b>9. RAHOITUS JA AIKATAULU .....</b>                                                       | <b>34</b> |
| <b>10. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA<br/>TOIMINTAKUSTANNUKSET.....</b>                | <b>34</b> |
| <b>11. TYÖTURVALLISUUSASIAT .....</b>                                                       | <b>35</b> |
| <b>12. RISKIT .....</b>                                                                     | <b>35</b> |
| <b>13. TYÖRYHMÄN JÄSENET .....</b>                                                          | <b>37</b> |
| 1.1. Sidosryhmät.....                                                                       | 39        |

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /  
Toimialajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu 22.4.2022  
Rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche

## Liitteet

Liite 1: sijaintikartta

Liite 2: ilmakuva

Liite 3: asemakaavaote ja kaavamääräykset

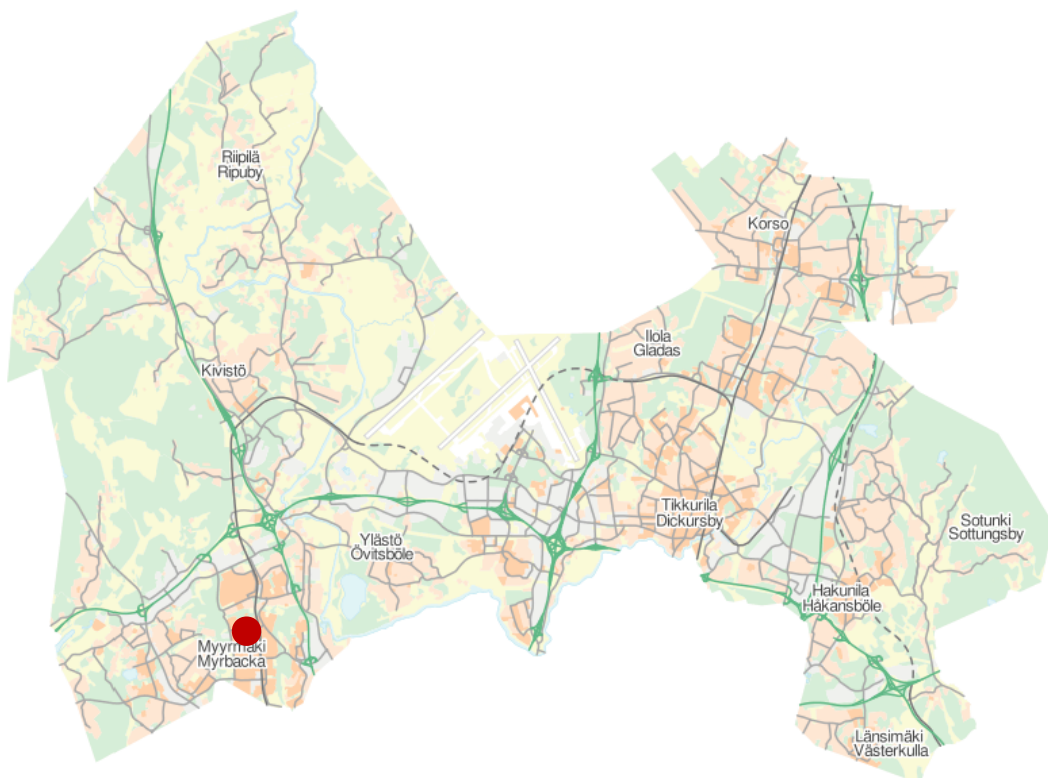
Liite 4: johtokartta

Liite 5: tilaohjelma

Liite 6: tavoitehintalaskelma

## Oheismateriaali:

1. Vaskivuoren lukion laajennus, muutos- ja osakorjauksen tilakaaviot  
24.11.2021
2. Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Finnish Consulting  
Group, 11.11.2020



*Kuva 1: Vaskivuoren lukion sijainti, Virtatie 4, Myyrmäki, Länsi-Vantaa*

# 1. HANKETIETOKORTTI

VD/ 4275/10.03.02.01/2022

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kohteen nimi:<br><b>Vaskivuoren lukio</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
| Tarpeen kuvaus:<br>Vaskivuoren lukioon tarvitaan terveelliset musiikin opetuksen tilat sekä lisää aloituspaikkoja. Tarve on myös osakorjauksille ja oppimisympäristön uudistamiselle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
| Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:<br>Vantaan kaupungin Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvitys (2021)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
| Tarpeen perustelut:<br>Toisen asteen koulutuksen ikäluokan määrän kasvuun vastaamiseksi tarvitaan lukioihin lisää aloituspaikkoja. Vaskivuoren musiikkilukio tarvitsee toimivia musiikin opetuksen tiloja sekä uuden oppimisympäristön mukaisia tiloja. Lukiorakennuksen kuntoselvityksessä on ilmennyt tarve osakorjauksille. Tilamuutosten ja osakorjausten myötä tiloista tulee turvalliset ja terveelliset käyttäjille.<br>Toiminnan, turvallisuuden ja ylläpidon kannalta tarpeelliset laajennuksen ja muutokset. |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
| Käyttäjätöimiala:<br>Kasvatus ja oppiminen (KASO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
| Kaupunginosa:<br>15 Myyrmäki                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kiinteistötunnus:<br>92-15-674-1              |                  |                  | Tontin pinta-ala:<br>18 994 m <sup>2</sup>                                            |                      |                      |
| Osoite ja tontti:<br>Virtatie 4, 01600 Vantaa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kaavatiedot:<br>Asemakaava 15674<br>Y-tontti. |                  |                  | Rakennusoikeus:<br>10 000 m <sup>2</sup> III-kerrosta<br>ei rakennusoikeutta jäljellä |                      |                      |
| Tilatarve, suuruus ja<br>kustannukset (ALV 0%, KL 113,5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | brm <sup>2</sup>                              | htm <sup>2</sup> | hym <sup>2</sup> | Investointikustannus                                                                  |                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |                  |                  | €                                                                                     | € / brm <sup>2</sup> | € / htm <sup>2</sup> |
| Uudisrakennus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                                             | -                | -                |                                                                                       |                      |                      |
| Laajennus / lisärakennus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 600                                           | 557              | 428              | 2,88 milj.                                                                            | 4 800                | 5 171                |
| Muutos / osakorjaus / piha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1035                                          | 960              | 739              | 2,31 milj.                                                                            | 2 232                | 2 406                |
| Hankkeen tilapaikkamäärä: 1000 + 90 = 1090 oppilaat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
| Investointikustannus tilapaikkaa kohden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                               |                  |                  | 4 761 € / tilapaikka                                                                  |                      |                      |
| Väistötilan tarve:<br>Väistötilatarve ratkaistaan vieressä oleva paviljongissa. Ateriapalvelun väistötila selvitetään hankesuunnitelman vaiheessa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
| Määrärahavaraus investointiohjelmassa:<br>Laajennukseen: 2,48 milj. €. (KL 103)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
| Hankkeen toteutusaikataulu:<br>Valmistuu kesällä 2024 (osakorjauksista valmistuvat aikaisemmin).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
| Ylläpitokustannukset (hankkeen aiheutuva lisäys):<br>87 931 euroa/v                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
| Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle:<br>270 000 euroa/v                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
| Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen:<br>63 000 euroa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
| Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle (hankkeen aiheutuva lisäys):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |                  |                  |                                                                                       |                      |                      |
| Tuleva vuokra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |                  |                  | 24,11 € / htm <sup>2</sup> / kk                                                       |                      |                      |
| Vuokravaikutus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 36 570 € / kk                                 |                  |                  | 438 836 € / v                                                                         |                      |                      |
| Vuokravaikutus / tilapaikka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                  |                  | 33,6 € / kk                                                                           |                      |                      |
| Laatija(t):<br>Josee Courtemanche, Hannu Haarala, Satu Turunen, Petri Kokkonen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |                  |                  | Päivämäärä:<br>22.4.2022                                                              |                      |                      |

## 2. YHTEENVETO

Vaskivuoren lukio on valmistunut vuonna 1970 ja on laajennettu vuonna 2005. Tontilla oleva väliaikainen paviljonkirakennus on rakennettu 2000-luvulla ja päiväkotia vuonna 2018. Kohteen osoite on Virtatie 4, 01600 Vantaa.

Hankesuunnitelma koskee koulurakennuksen laajennusta, tilamuutosta ja osakorjauksia, mutta samassa yhteydessä on selvitetty uuteen oppimisympäristöön / opetussuunnitelmaan liittyviä tilatiivistyksiä ja -muutoksia sekä niistä aiheutuvat rakennustekniset muutokset.

Toisen asteen koulutuksen ikäluokan (15–17v) määrän kasvuun vastaamiseksi tarvitaan lukioihin lisää aloituspaikkoja. Lisäksi Vaskivuoren musiikkilukio tarvitsee toimivia ja turvallisia musiikin opetuksen tiloja sekä uuden oppimisympäristön mukaisia tiloja. Lukiorakennuksen kuntoselvityksessä on ilmennyt tarve osakorjauksille. Tilamuutosten ja osakorjausten myötä tiloista tulee turvalliset ja terveelliset käyttäjille.

Tavoitteena on:

- keskittää musiikin opetustilat laajennusosaan.
- muuttaa olemassa olevat musiikin opetustilat perusvarustelluiksi opetustiloiksi.
- tehostaa piha-alueen käyttöä ja turvallisuutta sekä selkeyttää piha-alueen toiminnot.
- korjata terveellisyyden ja turvallisuuden puutteita saneeraamalla ja laajentamalla keittiötilaa. Keittiön laajentaminen mahdollistaa myös aloituspaikkamäärän kasvattamisen.
- lisätä WC- ja siivoustiloja nykyisten vaatimusten mukaisiksi.
- korjata rakennuksen osia, joissa on akuutteja korjaustarpeita

Hankesuunnitelman mukaan tavoitehinta on 5 190 000 € (alv 0 %), KL 113,5 (4/22), josta laajennusosan kustannusennuste on 2,88 milj. € ja muutos- ja korjausosan kustannusennuste on 2,31 milj. €.



### 3. PERUSTELUT TARPEELLE

#### 3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Vaskivuoren lukio sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa. Lukion lisäksi rakennuksessa toimii Länsi-Vantaan 10. luokka. Vaskivuoren lukio on toinen kahdesta Länsi-Vantaalla toimivasta lukiosta. Vaskivuoren lukiossa on yleislinjan lisäksi myös musiikki- ja tanssilukio sekä medialinja. Näin ollen Vaskivuoren lukioon tulee opiskelijoita koko Vantaan alueelta sekä muista kunnista.

Vantaan kaupungin Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvityksessä (2021) linjatun tavoitteen mukaisesti Vantaan lukioden aloituspaikkoja pyritään lisäämään lukioikäisten määrän kasvun vuoksi. Lisäksi Vantaan kaupunki tavoittelee lukioden aloituspaikkojen lisäämistä 52 prosentista 60 prosenttiin peruskoulun päättäneistä.

Opetusministeriön määräämän musiikki- ja tanssilukion erityistehtävän toteuttamiseksi Vaskivuoren lukio tarvitsee turvalliset, terveelliset ja toimivat musiikin opetuksen tilat.

Opetushallituksen vuonna 1995 laatimien lukion tilantarpeen tunnuslukujen mukaan neliötä/opiskelija tulisi olla opiskelijamäärästä riippuen 5,7–6,9 (hym<sup>2</sup>) (Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027). Vaskivuoren lukiossa vastaava tilatehokkuuslukema on tällä hetkellä noin 6,25–6,5 hym<sup>2</sup>/opiskelija. Vaskivuoren lukion erityistehtävän vuoksi tiloja tarvitaan opiskelijamäärää kohden enemmän kuin yleislukioissa.

#### 3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vantaan virallisen väestöennusteen 2021–2031 mukaan lukioikäisten (15–17-vuotiaat 1.1. tilanne) nuorten määrä kasvaa noin 697 nuorella vuoteen 2024 mennessä. Peruskoulun päättävästä ikäluokasta noin puolet sijoittuu lukiokoulutukseen ja puolet ammatilliseen koulutukseen.

Kaupungin väestönkasvu aiheuttaa painetta lukioden opiskelijapaikkojen määrän kasvattamiselle kaupunkitasoisesti. Koska perusopetuksen päättävien oppilaiden määrä on kasvussa Vantaalla, on ajankohtaista suunnitella lukion aloituspaikkojen lisäämistä. Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvityksen

(2021) mukaan uusia aloituspaikkoja tarvitaan kaupunkitasoisesti yhteensä noin 120 lisää vuoteen 2024 mennessä, jos halutaan pitää laskennallinen aloituspaikkamäärä kaupunkitasoisesti nykyisellä tasolla. Vaskivuoren lukiolle tarvittavat 30 aloituspaikkaa saadaan järjestymään sijoittamalla musiikin opetuksen tilat laajennukseen sekä ottamalla lukion läheinen paviljonki (Virtatien paviljonki) kokonaisuudessaan lukion käyttöön.

### 3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselvitykset)

Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvitys 2021

Vaskivuoren lukio oli mukana Boost Brothers Oy:n vuonna 2015 laatimassa Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan toimitila-verkkoselvityksessä.

### 3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset,

Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Finnish Consulting Group,  
11.11.2020

### 3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Vaskivuoren lukion laajennuksen, tilamuutosten ja osakorjauksen tarveselvitys hyväksyttiin kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 7.12.2021 § 9 ja kaupunkitilalautakunnassa 15.12.2021 § 6 ja kaupunginhallituksessa 31.1.2022 § X, VD/11761/10.03.02.01/2021. Kaupunkitilalautakunnan päätökseen lisätiin pöytäkirjalausuma: ”Toivomme, että erillisten energiainvestointien mahdollisuuksia vielä tutkitaan jatkosuunnittelussa, vaikka ne eivät sopisi tämänhetkiseen budjettiin. Emme vielä tiedä rakentamisvaiheen aikaisia energiainvestointien määrärahoja”.

Muut aiemmat päätökset ja selvitykset:

Ruokasalin laajennus, tarveselvitys-hankesuunnitelma  
VD/1195/10.03.02.021/2019

Vaskivuoren lukion kanslian sisäilmakorjaukset, VD/4121/02.08.00.00/2021

Vaskivuorenlukion sisäilmakorjaukset, VD/4911/02.08.00.00/2020

## 4. RAKENNUKSEN KUNTO

Lukion päärakennus on rakennettu vuonna 1970, sen laajennus vuonna 2005 ja tontilla sijaitseva paviljonkirakennus 2000-luvulla. Päärakennus on osittain peruskorjattu vuonna 2006 ja 2011 ja osakorjattu vuosissa 2019–2021.

Päärakennus on kaksikerroksinen, eteläpäädystään kellaritilainen ja pohjoispäädystään pääasiallisesti maanvarainen rakennus.

### **Rakenteet**

Vanhojen rakennesuunnitelmien mukaan kantavat rakenteet ovat paikalla valettuja teräsbetonirakenteita. Alapohjat ovat tehty pääosiltaan maata vasten valettuina maavaraisina laattoina. Väli- ja yläpohjat ovat kantavia teräsbetonilaattoja. Rakennus on jaettu liikuntasaumoilla kahteen osaan. Kantava runko koostuu pääasiallisesti pilari-, palkki- ja teräsbetonilaatoista. Ulkoseinät on tehty pääasiallisesti muurattuina, mineraalivillalla eristettyinä tiili- tai betoniseininä. Yläpohjarakenteiden päälle on rakennettu puiset kattotuolit ja vesikatto on kermikatteinen ja on osittain uusittu/korjattu vuonna 2005. Päärakennuksen vesikaton hyötykuormakapasiteetti on 180 kg/m<sup>2</sup>. Vesikaton hyötykuormakapasiteetti on otettava huomioon aurinkosähkövoimalan sijainnissa. Sisäseinät ovat pääasiallisesti muurattuina.

Ulko-ovien ja tulikaappien yhteydessä ikkunat ja ovet ovat teräsrakenteisia. Päärakennuksen (purettavien) siipien ovet ja ikkunat ovat puurakenteisia. Ikkunat ovat pääosin kaksipuitteisia, kaksilasisia, sisään aukeavia puuikkunoita. Sisäövet ovat puurakenteisia. Ovet ja ikkunat ovat alkuperäisiä ja tyydyttävässä kunnossa. Eteläjulkisivun porrasosien välisen osan ikkuna- ja ulkoseinärakenteet ovat heikkokuntoiset ja uusimiskunnossa. Ikkunoiden välisen ja ikkunoiden yläpuolella olevan umpiosan rakenteet vanhan suunnitelman mukaan ulkoapäin: betoninen ulkokuori-lämmöneriste-betonipalkki.

Koulun keittiö on korjattu vuonna 2000. Keittiön laitteet ovat osittain uusittu vuonna 2002–2013. Keittiö on valtavassa kunnossa.

Koulun siipirakennus on huonossa kunnossa ja ehdotetaan purettavaksi.

Koulun sisätilat pintarakenteiltaan tyydyttävässä kunnossa.

Rakennuksessa saattaa olla asbesti- ja haitta-aineita. ks. FCG raportin.

## **GEO**

Kuntotutkimuksen (FCG 11.11.2020) mukaan rakennusten A ja B ulkopuoliset salaojat on uusittu 2010 ja salaojat olivat tutkimuksen mukaan toimivat ja hyväkuntoiset.

Rakennuksen sisässä, kellarikerroksen alapohjan alla, olevissa salaojien tarkastuskaivoissa on hiekkaa ja savea. Kellarin alapuolella kulkevat salaojaputkissa on todennäköisesti tukkeumia tai vaurioita ja salaojat eivät toimi tarkoituksen mukaisesti.

Rakennuksen vierustojen pystysalaojan maa-aines on huonosti vettä läpäisevää. Maa-ainekset suositellaan uusimaan. Uusiminen siinä laajuudessa, kun tässä hankkeessa piha-alueita muokataan rakennuksen vieressä.

Laajennusosan salaojat ovat kunnossa.

Pihaa kunnostetaan lisäosarakennuksen ympäristöstä.

## **LVIA**

Kuntotutkimuksen (FCG 11.11.2020) mukaan;

*”kohteen ilmanvaihtojärjestelmässä ei tutkimuksissa havaittu puutteita, jotka heikentäisivät sisäilman laatua. Havaitut puutteet ovat normaalin huoltotoiminnan yhteydessä korjattavia. Tärkeimmät korjaustarpeet ovat ilmanvaihtojärjestelmän alkuperäisten kenttälaitteiden uusiminen ja keittiön tiskaustilaa palvelevan JK3:n, sekä kellarin alustilan tuuletuksesta vastaavan TK2/pf5 toiminnan tarkastaminen.”*

LVIA-järjestelmiä on uusittu ja laajennettu eri aikakausina. Järjestelmien toiminnallisuus ja kunto on kokonaisuutena tyydyttävä. Ilmanvaihtokoneiden uusiminen tulee ajankohtaiseksi laajemman saneerauksen yhteydessä, niiden käyttötekniikan iän täytyessä, millä parannetaan sisäilmasto-olosuhteita, sekä energiatehokkuutta.

Tässä hankesuunnitelmassa vanhaan rakennusosaan kohdentuvat toimenpiteet rajataan koskemaan pääosin tilamuutoksista johtuvia toimia. Rakennettava uusi laajennusosa varustetaan käyttötarpeen mukaisella lvia-tekniikalla.

Laajennusosan rakentaminen edellyttää nykyisen lämmitysjärjestelmän laajentamista kattamaan tuleva rakennusosa. Tämä edellyttää lämmitysverkoston laajentamista, sekä lämmitystehon korottamista.

## **Sähkö**

Katso kohta 5.9.3

## 5. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

### 5.1 Toiminnalliset tavoitteet

#### **Toiminnalliset tavoitteet ja opiskelijoiden osallistuminen:**

Vaskivuoren lukioon tarvitaan laajennus ruokasalin laajentamisen ja huonokuntoisen siiven purkamisen seurauksena. Toiminnan näkökulmasta ruokasalia oli tarpeen laajentaa, sillä nykyinen ruokasali oli todettu opiskelijamäärään nähden liian pieneksi ja ahtaaksi. Ruokasalin laajennus opetustiloihin toteutettiin kesällä 2019.

Ruokasalin laajentumissuunta oli nykyisten opetustilojen alueelle, joten opetuskäytöstä poistuneet tilat on syytä korvata. Laajennukseen korvataan huonokuntoisessa siivessä sijaitsevat musiikinharjoittelutilat sekä nykyiset musiikkiluokat. Nykyiset musiikkiluokat korvaavat ruokasalin laajentamisen yhteydessä käytöstä poistuneet opetustilat. Lisäksi perusopetuksen päättävän ikäluokan kasvusta johtuva paine aloituspaikkojen lisäämiselle otetaan huomioon laajennuksen tilaohjelmassa.

Opiskelijoita osallistetaan hankkeessa laajennuksen kalustamisen valintojen yhteydessä.

#### **Uuden oppimisen mukaiset tavoitteet uusien tilojen ja tilamuutosten suunnittelulle:**

Opetussuunnitelman perusteet pohjautuvat oppimiskäsitykseen, jonka mukaan oppiminen on seurausta opiskelijan aktiivisesta, tavoitteellisesta ja itseohjautuvasta toiminnasta.

Uusi opetussuunnitelma edellyttää lukion tiloilta muuntojoustavuutta niin digitaalisten mahdollisuuksien kuin tila- ja kalusteratkaisujen osalta. Opiskeluympäristöjen tulee olla vuorovaikutusta, yhteisöllisyyttä sekä itsenäistä työskentelyä tukevia, ja ratkaisuissa tulee ottaa huomioon, että oppimista tapahtuu mitä moninaisimmissa tilanteissa ja paikoissa. Opetuksen uudenlaisen toimintakulttuurin myötä lukioihin tarvitaan perinteisten

oppimistilojen lisäksi myös ryhmätyöskentelyn ja rauhoittumisen alueita sekä kokeellisen toiminnan ja hiljaisen työskentelyn tiloja. Tilaratkaisujen avulla on tarkoitus tukea opiskelijoiden itseohjautuvuutta sekä uuden opetussuunnitelman mukaista laaja-alaista opiskelua.

Opiskelu tapahtuu pääasiassa digitaalisissa ympäristöissä, joten riittävä sähkö- ja verkkokapasiteetti sekä ajantasainen ja muuntojoustava esitystekniikka ovat myös keskeisiä tarpeita nykyaikaisissa opiskeluympäristöissä.

Nykyisissä tiloissa tehtävät toiminnalliset muutokset tehdään teknisten, taloudellisten ja arkkitehtonisten reunaehtojen puitteissa.

Tilatarpeet toteutetaan laajennukseen ja olemassa olevaan lukiorakennukseen tilamuutoksilla.

Tavoitteena on:

- keskittää musiikin opetustilat laajennusosaan.
- muuttaa olemassa olevat musiikin opetustilat perusvarustelluiksi opetustiloiksi.
- tehostaa piha-alueen käyttöä ja turvallisuutta sekä selkeyttää piha-alueen toiminnot.
- korjata terveellisuuden ja turvallisuuden puutteita saneeraamalla ja laajentamalla keittiötilaa. Keittiön laajentaminen mahdollistaa myös aloituspaikkamäärän kasvattamisen.
- lisätä WC- ja siivoustiloja nykyisten vaatimusten mukaisiksi.
- korjata rakennuksen osia, joissa on akuutteja korjaustarpeita

Hankesuunnitelma jaetaan kahteen eri toimenpideryhmään:

### **Ensimmäinen ryhmä, sisältää:**

Kaksikerroksisen uudisrakennus (laajennus) sijoitetaan tuulikaapin ”F” kohdalle (huone 153), pihan puolelle. Laajennus on kaksikerroksinen ja noin 600 brm<sup>2</sup> (428 hym<sup>2</sup>). Laajennus on tarkoitettu musiikkiopetukseen.

Laajennukseen on sijoitettava omat tekniset huoneet, portaat ja sisäänkäynnit.

**Toinen ryhmä, sisältää:**

- toimenpiteet vanhaan rakennukseen laajennuksen kytkentäalueella, noin 80 hym<sup>2</sup>. Sisältää mm. uudet WC-tilat, siivoustilan, uudet käytävät ja akustiset parannukset uusien käytävien seiniin (tilat 103, 148 ja 206), purettavan tuulikaapin 153 ulkoseinä pilareiden 6 ja 7:n välissä (noin 4,5 jm.)
- keittiön saneerauksen ja laajennuksen (ruokasaliin), 170 hym<sup>2</sup>
- ruokasalin akustiset parannukset (lisätään akustisia paneeleita)
- portaiden välisen eteläseinän uusimisen (tilat 123, 208 ja 209)
- eteläseinän uusimisen käytävien päättyessä
- musiikkivälinevaraston 219 muuttamisen pienryhmätilaksi uudella lasiseinällä opetustilaan 217a:an, 17 hym<sup>2</sup>
- musiikkiopettajien työtilan 218 muuttamisen varastoksi, 11 hym<sup>2</sup>
- musiikin opetustilan 252 jakamisen kahdeksi erilliseksi tilaksi rakentamalla 44 dB siirtoseinä pilarin kohdalle ja lisäämällä väliovi käytävälle, 31+62= 93 hym<sup>2</sup>.
- kaikkien ulko-ovien sähkölukitsemisen. (häätälukitus: painike rehtorin toimistossa).

Toisen ryhmän sisätilojen pinta-alat ovat yhteensä noin 1035 brm<sup>2</sup> (739 hym<sup>2</sup>).

Toinen ryhmä myös sisältää pihaparannuksia, joiden yhteydessä rakennetaan uusi ulkovälinevarasto (35 m<sup>2</sup>) ja polkupyöräkatos (125 m<sup>2</sup>). Piha-alue on noin 4500 m<sup>2</sup>.

Liitteinä laajennuksen tilaohjelma ja oheismateriaalina tilakaaviot, joissa on esitetty toteutettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet.

**Muut liittyvät hankkeet:**

Muiden hankkeiden liittyvät toimenpiteet ovat:

- pihasiipirakennuksen purku
- pihakatoksen purku
- pihaleikkivälineiden ja aitauksen siirtäminen
- pihapaviljongin pintakorjausta ja maalausta

Muille liittyville hankkeille haetaan erilliset viralliset päätökset.



## 5.2 Ateriapalvelun tavoitteet

Keittiö toimii valmistavana keittiönä.

Tällä hetkellä aterioita valmistetaan kaikkiaan n. 1550. Paikalla ruokailee n. 1100 opiskelijaa + henkilökunta, uloslähteviä on aterioita n. 400. Keittiö on alun perin suunniteltu 500 aterian valmistukseen. Tilat ovatkin tämänhetkiseen toimintaan aivan liian pienet ja täynnä. Laskutilaa ei ole ja käytävät ovat aivan liian ahtaat. Työturvallisuus riski on todellinen ja jatkuva.

Keittiön muutostöiden jälkeen keittiö valmistaa ruokaa vain oman koulun opiskelijoille ja henkilökunnalle.

### Keittiön tilamuutosten tavoitteet:

Keittiötilaa laajennetaan ruokasaliin päin ja astianpesupiste, sekä dieettilinjasto suunnitellaan uudelleen.

Avodieettilinjasto siirretään salin puolelle, keittiötilaa laajennetaan seinää siirtämällä.

Nykyinen astianpesukone säilyy. Sijoitusta muutetaan, tilaan lisätään myös uusi raepesukone.

Tuotantotila ja kylmäkeittiötilat järjestetään uudelleen

Keittiössä uusitaan työtasot ja lisätään uunikapasiteettia.

Lattiapinnat ja kaivojen paikat tarkistetaan, tarvittaessa korjataan.

Emännän työpiste siirretään laajennusosaan (vaihtoehtoisesti tehdään uusi elementtikylmähuone emännän huoneen paikalle)

Tiskiosaston ja tuotannon välistä seinää hiukan jatketaan.

Keittiössä on erittäin huono ilmanvaihto.

## 5.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Rakennetaan uusi siivoustila, joka palvelee laajennusalueen siivottavia tiloja, 5 hym<sup>2</sup>.

Siivoustila varustetaan Vantaan kaupungin tilakorttien varusteilla.

Uudisrakennuksen ja korjauksen puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaina, yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä. Tavoitteena on

yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävästä, tehokkaista ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista.

Rakennuksen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettävä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon esteettömyys, korkeita kynnyksiä ei saa olla, siivottaviin tiloihin tulee olla esteetön kulku.

Materiaalien päästöluokka M1

Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1

#### Jätehuollontilat:

Jätehuoltotilaa säilyy entisellään, ei tehdä muutoksia.

### **5.4 Väestönsuoja**

Kiinteistössä on rakennettu väestönsuoja. Kohteen peruskorjauksen ei pitäisi vaikuttaa väestösuojavaivoitteeseen kasvattavasti. Jos tarvitaan lisää väestönsuojaa, laajennuksen takia, sen mahdollinen sijoitus ja suunnitelmat tarkennetaan suunnitteluvaiheessa.

### **5.5 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatusotavoitteet, piha**

Tilojen tulee olla terveelliset ja turvalliset. Tilojen tulee mahdollistaa uuden oppimisen tavoitteiden toteutuminen, myös vanhan rakennuksen suomissa mahdollisuuksissa.

Ilmiöpohjainen oppiminen, yhteisopettajuus, TVT:n tehokas käyttö sekä opettajien ja oppilasryhmien vuorovaikutteinen yhteistyö ovat osa perusopetuksen opetussuunnitelman muuttunutta oppimisympäristöä. Uusi oppiminen huomioidaan myös sisustus- ja irtokalustussuunnittelussa.

Kaikessa suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota sekä tilojen ja materiaalien käyttäjäturvallisuuteen, että rakentamisen aikaiseen työturvallisuuteen. Hankkeeseen on nimetty turvallisuuskoordinaattori, joka vastaa työmaan turvallisuudesta sekä työsuojeluvaltuutettu, joka huolehtii toiminnan turvallisuuden näkökohtien huomioimisesta.

Hankeen suunnittelu ja toteutus tehdään tietomallipohjaisesti noudattaen Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Tietomallintamisen ohjeita. Laajennuksen alueen laserkeilataan, jonka pohjalta laaditaan inventointimalli.

### **5.5.1 Ääniolosuhteet**

Musiikkiopetustilat rakennetaan ”huone-huoneessa” periaatteella.

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta ja ohjetta rakennuksen ääniympäristöstä 2018. Päiväkotien ja koulujen toimintatiloissa, ryhmähuoneissa, liikunta- ja musiikkitiloissa sekä ruokasalissa noudatetaan jälkikaiunta-ajoissa ja puheensiirtotilakkeissa standardin SFS 5907 luokkaa A/B mikäli se on asetuksen ohjetta tiukempi. Edellä esitetty koskee myös monitilatoimitilojen avotila-alueita. Muutoin, mikäli Ympäristöministeriön ohje ääniympäristöstä ei muuta edellytä, noudatetaan luokkaa C.

Perusopetuksessa tilojen vaimennus tulee saattaa sellaiseksi, että jälkikaiunta-aika oleskelu- ja työskentelytiloissa on enintään 0,6 - 0,9 sekuntia ja porrashuoneessa ja käytävässä enintään 1,3 sekuntia Em. vähimmäisvaatimuksia parempi vaimennus vähentää edelleen melusta aiheutuvaa häiriötä tiloissa. Musiikinopetustilat suunnitellaan toiminnan vaatimien normien mukaan.

Tilojen akustinen toimivuus suunnitellaan suunnitteluvaiheessa akustikon toimesta yhteistyössä arkkitehdin ja insinöörien kanssa.

Akustiikan lisäksi suunnitellaan tilojen äänieristys sellaiseksi, että opetus on mahdollista niin, ettei ääni kantaudu viereiseen luokkaan.

Kohteen vaativat ääniolosuhteet huomioidaan ilmanvaihdon suunnittelussa!

### 5.5.2 Piha

Lukion pysäköintialue (piha) muutetaan toimivaksi, turvallisesti ja hyvin huollettavaksi. Oppilaiden ja henkilökunnan liikkumis- ja työskentelyolosuhteet tulee turvata kaikissa tapauksissa. Alueensuunnitelma sisältää myös uuden istutussuunnitelman. Pihalla olevat puut pyritään säilyttää. Pihalla rakennetaan uudet ulkovaikenevarasto ja polkupyöräkatos. Paviljongin piha-alue muokataan lukion tarpeeseen.

Piha-alue on jaettu eri toimintoihin (käyttötarkoituksiin):

- huoltopiha, keittiön sisään tulon edessä
- jalankulkuyhteydet lukioon (eri sisään tuloihin)
- pysäköintitila henkilöstoille ja opiskelijoille autoille ja mopoille (ruudut suunnittelevat uusiksi) sekä saattoliikkenteelle
- Pysäköintitila rekka-autolle (tavarankuljetukseen)
- istutus-, oleskelu- ja vihreäalueet
- uusi lukittava polkupyöräparkki opettajille

Uudet sähkölatauspaikat: ks kohta 5.9

Pysäköintialueen muutokset edellyttävät uuden liikennejärjestelyiden suunnitelman (liikennesuunnittelu hyväksyy) ja opasteiden päivityksen pihalla. Samalla pelastusteiden merkinnät tulee hoidettua kuntoon.

### 5.6 Arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset tavoitteet

Vaskivuoren lukion ulko- ja sisätiloissa on tehty hyvin vähän mitään muutos- tai korjaustöitä, jotka olisivat vaikuttaneet sen yleisilmeeseen, värikyseen tai materiaaleihin. Vuoden 2005 laajennuksen on tehty vanhan yleisilmeen kunnioittain. Rakennus on sijainniltaan ja arkkitehtuuriltaan Länsi-Vantaa 1970-luvun rakennusvaiheen tyypillinen edustaja.

Koulun rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat vaatimattomat (V). (lähde: Vantaan kouluinventointi, Vantaan kaupunkisuunnittelu).

Rakennuksen korjaukset ja laajennukset suunnitellaan alkuperäistä arkkitehtuuria ilmentäen ja kunnioittaen. Arkkitehtuuria korostetaan esim. valaistuksella.

## **5.7 Tilamitoitustavoitteet $\text{hm}^2$ (huoneistoala)/ tilapaikka,**

ks. kohta 5.8.

## **5.8 Tavoitetunnusluvut $\text{hm}^2/\text{brm}^2$ , $\text{m}^3$ , tilatehokkuus**

Vantaan kaupungin tavoitteena on saavuttaa noin  $8 \text{ hm}^2$  / opiskelija tilatehokkuus yleislukioissa. Vaskivuoren lukion erityistehtävän vuoksi tilatarve on suurempi kuin yleislukioissa.

Vaskivuoren lukion huoneala on noin  $8339 \text{ hm}^2$ , ja nykytilanteessa lukiossa on 1030 opiskelijaa, eli  $8,1 \text{ hm}^2$  / opiskelija. Vuodesta 2024 lähtien lukiossa tulee olemaan noin 1120 opiskelijaa. Laajennuksen laajuus on  $428 \text{ hm}^2$ , eli noin  $535 \text{ hm}^2$ . Hankkeessa laajennettu koko Vaskivuoren lukion huoneala tulee olemaan noin  $8874 \text{ hm}^2$ . Laajennuksen valmistumisen jälkeen lukion tilatehokkuusluku tulee olemaan noin  $7,9 \text{ hm}^2$  /opiskelija. Lisäksi lukio käyttää viereisen paviljongin tiloja opetuksessa.

Hankkeessa pyrimme parantamaan tilojen tilatehokkuutta muun muassa keskittämällä musiikkiopetustiloja laajennukseen.

## **5.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)**

### **5.9.1 RAK-GEO**

Pihaa kunnostetaan, olemassa oleva hulevesijärjestelmä uusitaan kunnostettavalla alueella. Varaudutaan hulevesien viivytysjärjestelmään pihan kunnostettavalla alueella

Olemassa olevan rakennuksen paloluokka on P1, eli palonkestävä.

Olemassa olevan rakennuksen eteläpäädyn ulkoseinä- ja ikkunarakenteet uusitaan. Uudet ikkunat: lämpöä eristävä ulkoikkunajärjestelmä.

Ikkunoiden välinen umpiosa ja ikkunoiden yläpuolella oleva umpiosa: ulkokuori ja lämmöneristeet puretaan. Uusi lämmöneristys ja ulkokuori rakennetaan.

Ulkoseinän ulkopintaan asennetaan säleikkö, joka estää auringon kuumentavaa vaikutusta sisätiloihin.

Laajennuksen paloluokka P1 tai P2. Palotekninen suunnittelu toteutetaan paloteknisen suunnittelijan toimesta.

Laajennus perustetaan maanvaraisesti. Rakennus salaojitetaan ja routasuojataan.

Laajennusrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentäviltä osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta.

Rakenteet suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja toteutuskelpoisiksi. Rakenteissa huomioidaan musiikkitilojen vaatimukset sekä lentomelu.

Noudatetaan ympäristöministeriön asetuksen mukaisia U-arvoja.

Rakenneratkaisuissa käytetään mm. rakentamismääräyskokoelman ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita.

Koulurakennus varustetaan vesikatolle asennettavalla aurinkosähkövoimalalla, jolla tuotetaan lähtökohtaisesti rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

Olemassa olevan koulurakennuksen julkisivua puretaan laajennusosan kohdalta 1. ja 2.kerroksessa.

Kulku laajennusosan vesikatolle järjestetään olemassa olevan rakennuksen katon kautta.

Piharakennukset tehdään puurakenteisina ja kasvikattoisina.

### **Perustamisolosuhteet**

Laajennus, kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan perustaa maanvaraisesti.

### **Huleveden hallinta**

Laajennusosa salaojitetaan. Pihan kallistukset tehdään rakennuksesta pois päin viettäväksi.

## 5.9.2 LVIA

### **Yleistä**

Vanhalla rakennusosalla kohdentuvat toimenpiteet rajataan koskemaan pääosin tilamuutoksista johtuvia tarpeita. Rakennettava uusi laajennusosa varustetaan käyttötarpeen mukaisella lvia-tekniikalla. Suunnittelu ja toteutus Vantaan kaupungin suunnitteluohjeiden mukaan.

### **Lämmitysjärjestelmät**

#### **Lämmöntuotto**

Rakennuksen lämmöntuotto on toteutettu kaukolämmöllä. Lämmönjakokeskus sijaitsee vanhan rakennusosan kellaritiloissa.

#### TOIMENPITEET

Lisärakentamisesta johtuu lämmitystehon tarpeen kasvu, mikä edellyttää muutoksia lämmöntuottojärjestelmään. Lämmönjakokeskus uusitaan, kaukolämmön tilaustehoa kasvatetaan kattamaan laajennusosan tehontarpeen kasvu. Lisäksi; tilamuutoksista johtuvat tarvittavat muutokset.

#### **Lämmönjako**

Rakennus on varustettu vesikiertoisella patterilämmitysjärjestelmällä. Tuulieteisissä on kiertoilmalämmittimiä. Ilmanvaihdon lämmitys on varustettu omalla siirtimellä ja jakelujärjestelmällä.

#### TOIMENPITEET

Laajennusosan varustaminen lämmitysjärjestelmällä. Rakennettava uudisosa varustetaan lattialämmitysjärjestelmällä. Ilmanvaihtokoneet varustetaan lämmityksellä, tuulieteinen lattialämmityksen lisäksi kiertoilmalämmittimellä.

Vanhan rakennusosan lämmönjakokeskuksen ja uudisrakennusosan välille rakennetaan toisiopuolelle lämmönsiirtoputkisto. Putkisto asennus esim; tehdasvalmisteinen elementtiputkisto rakennuksen ulkopuolelle maahan, millä vähennetään alakattojen purkutöitä, sekä mahdollista haittaa rakennuksen työaikaiselle käytölle. Suunnittelun osana tutkitaan vaihtoehtoisena putkireititystä kokonaan rakennuksen sisäkautta. Siirtoputkisto on yhteinen ilmanvaihdon lämmityksen ja lattialämmityksen siirtoputkisto. Lämpötila mitoitetaan ilmanvaihdon lämmitystarpeen mukaan. Lattialämmitystä varten

uudisosaan tehdään sekoitusjärjestelmä, jolla veden lämpötila säädetään lattialämmitykselle sopivaan lämpötilatasoon.

Muita toimia ovat; vanhan rakennusosan tilamuutoksista johtuvat tarvittavat muutostyöt.

### **Vesi- ja viemärijärjestelmät**

Kiinteistö on liitetty kunnallisen vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkostojen piiriin. Järjestelmät ovat tilojen rakentamisen ajoilta. Järjestelmien laajamittainen uusiminen ajoittuu laajemman saneerauksen yhteyteen.

Käsillä oleva hanke sisältää vanhan rakennusosan tilamuutoksista johtuvat muutostarpeet, sekä uudisosan vesi- ja viemärijärjestelmien rakentamisen. Uudisosaan sijoittuu vähän vesi- ja viemärijärjestelmiä, koska mm. wc-tiloja sijoitetaan vanhan ja uudisosan liitospintaan vanhan rakennusosan puolelle.

### **TOIMENPITEET**

Vanhan osan tilamuutoksista johtuvat vesi- ja viemärijärjestelmiin tehtävät muutokset; mm. wc-tilojen rakentaminen ja keittiö muutokset.

Käyttäjän kertoman mukaan vanhan rakennusosan kellaritiloihin on johtunut aikanaan viemäritulva. Suunnittelun osana määritetään korjaustoimet, joilla vastaavalta vahingolta voidaan tulevaisuudessa välttyä.

Rakennettava uudisosa varustetaan vesi- ja viemärijärjestelmillä ja liitetään vanhan osan vesi- ja viemärijärjestelmien piiriin. Rakennuksen ulkoseiniin asennetaan kastelupostit, 2 kpl.

Piha-alueelleen muutoksista johtuen piha- ja laajentuvalle paikoitusalueelle sijoitetaan lisäsadevesikaivoja. Rakennettavan uudisosan hulevedet liitetään vanhan rakennusosan hulevesijärjestelmän piiriin. Hulevesien viivytysjärjestelmä rakennetaan, mikäli rakennuslupa tätä edellyttää.

### **Ilmanvaihtojärjestelmät**

Kiinteistössä on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Järjestelmien laajamittainen uusiminen sijoittuu seuraavan laajamittaisen saneerauksen yhteyteen.



### TOIMENPITEET

Alustatilojen tuuletuksen korjaus.

Tilamuutoksista johtuvat toimenpidetarpeet; mm. uusien wc-tilojen ilmanvaihdon rakentaminen. Keittiön ilmanvaihtojärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan.

Uuden rakennusosan ilmanvaihdon rakentaminen; suunnittelussa huomioidaan musiikkitilojen sekä "huone-huoneessa" tilojen äänitekniset vaateet.

### **Rakennusautomaatiojärjestelmät**

Kiinteistöautomaatiojärjestelmät ovat käyttötekni- sen iän lopussa. Automaatio uusiutuu laiteuusintojen osana myöhemmin toteutettavan laajemman saneerauksen yhteydessä.

### TOIMENPITEET

Rakennettavan uudisosan laitteet liitetään Vantaan kaupungin etävalvomo- ja -ohjaustoimintojen piiriin, samoin kuin uusittava lämmönjakokeskus.

Vanhan osan ilmanvaihdon palopeltien tilatiedot liitetään rakennusautomaation piiriin.

## **5.9.3 Sähkö**

### **Sähkötekniset tavoitteet**

#### **Yleistä**

Vaskivuoren lukio on valmistunut vuonna 1970 ja on laajennettu vuonna 2006. Päärakennus on osittain peruskorjattu vuonna 2006 ja 2011 ja osakorjauksia on tehty vuosina 2019–2021. Koulun keittiö on korjattu vuonna 2000. Keittiön laitteet ovat osittain uusittu vuonna 2002–2013. Laajennusosa on tehty vuonna 2006.

Keittiön sähköjärjestelmät uusitaan pääosin. Lisäksi niissä tiloissa missä tehdään tilamuutoksia, pääsääntöisesti sähköjärjestelmät uusitaan. Nykyisiä järjestelmiä hyödynnetään soveltuvin osin.

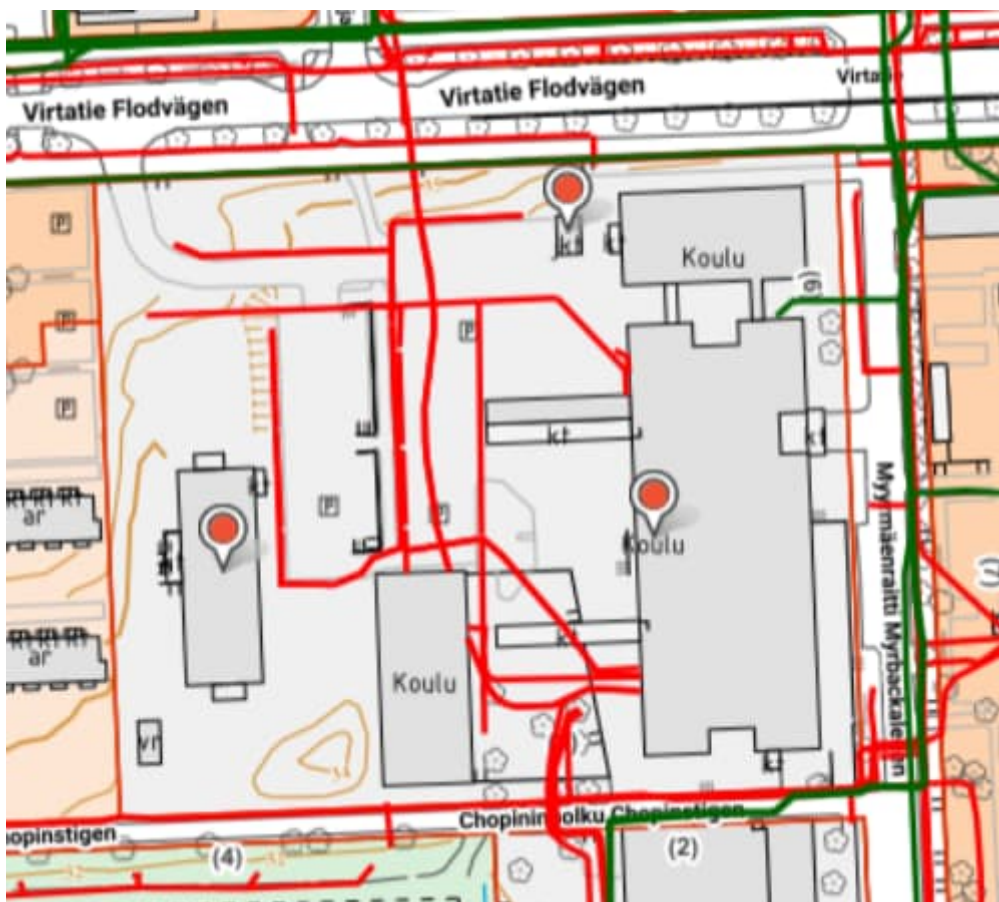
Sähkötekni- sten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energia- tehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laittevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetuottajia. Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muun- tojoustavuus.

Suunnittelun tulee olla laadukasta ja pohjautua tilaajan ja käyttäjien kanssa neu- voteltuihin ratkaisuihin, laskelmiin ja kokemukseen. Suunnittelijan on voitava pe- rustella suunnitteluratkaisut yllä mainittujen kriteerien perusteella.

### Aluesähköistys ja liittymät

Rakennuksen nykyiset sähkö-, tietoliikenne- ja kiinteistöautomaatioliittymät säilytetään. Suunnitteluvaiheessa liittymätkoko tarkistetaan ja sitä suurennetaan tarvittaessa. Laajennusosan videovalvonta liitetään nykyisen koulun kautta Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Nykyinen piha-alueiden valaistus on toteutettu valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennetuilla seinä- ja katosvalaisimilla. Valaisimet uusitaan tarvittaessa ja valaisimien sijoittelu toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti, lisäksi parannetaan pihan valaistusta ja lisätään valaisimia tarpeen mukaan. Valaisimien tulee olla ilkeältä kestävä rakennetta. Kaapelointi ja pylväät säilytetään pääosin.



Kuvassa nykyiset sähkökaapelit punaisella ja tietoliikennekaapelit vihreällä.

Kaapeloinnissa tulee huomioida pylväsvalaisimien ja autolämmityspistorasioiden lisäismahdollisuus tulevaisuudessa.

### Sähköjärjestelmät (400V)

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti. Rakennuksen laajennusosa varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA-laitteita kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä. Nykyisiin keskuksiin tehdään saneerauksen vaatimat muutokset.

Energian kulutuksen seurantaan varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa. Mitattavia suureita ovat mm. kiinteistö- ja LVI-laitteiden sähköenergian kulutus sekä aurinkosähköjärjestelmän tuottama energia. Alamittausten määrä toteutetaan Vantaan Kaupungin mittarointiohjeen perustason a) mukaisesti, ellei suunnitteluaikana toisin sovita.

### **Johtotiet**

Koulun nykyiset johtotiet uusitaan pääsääntöisesti muutosalueilla. Nykyisiä kaapelihyllyjä hyödynnetään soveltuvien osien.

Rakennukseen asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristyksiin. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia.

### **Johdot ja niiden varusteet**

Rakennukseen asennetaan kaapeleita ja johtoja, jotka palvelevat mm. seuraavia käyttötarkoituksia:

- Maadoituksia/ukkosuojauksia
- Voimavirtalaitteita esim. keittiökojeita
- Valaistusta ja pistorasioita
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- LVIA-laitteita

Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella rakennuksen valmistumisen jälkeen. Esim. väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta ja kuiluissa on avattavat luukut.

Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää.

Sähkökalusteiden (rasiat ym.) sijoittelua huoneiden ulkoseinille tulee välttää.

### **Maadoitukset ja potentiaalintasaukset**

Maadoituksen tarkoitus on estää vaarallisten kosketusjännitteiden muodostuminen sähkölaitteiden vikatapauksissa. Maadoitukset takaavat sähköverkon vikavirralle luotettavan reitin ja varmistavat suojalaitteiden luotettavan ja nopean toiminnan. Saneeraus osan maadoitusverkon kunto ja riittävyys arvioidaan suunnitteluvaiheessa ja parannetaan tarvittavin osin. Potentiaalintasausta täydennetään.

### **Valaistusjärjestelmät**

Koulun nykyiset valaisimet on pääsääntöisesti vaihdettu uusiin energiatehokkaihin led-valaisimiin keväällä 2020. Joitakin valaisimia on voinut jäädä vaihtamatta, valaisimet tarkistetaan ja vaihdetaan tarvittaessa. Mikäli uusia led-valaisimia joudutaan purkamaan, ne varastoidaan ja hyödynnetään toisaalla.

Tilojen valaistustasojen mitoituksissa tulee noudattaa soveltaen standardin SFS-EN 12464-1 suosituksia.

Optimaaliseen energiatehokkuuteen tulee pyrkiä valitsemalla energiatehokkaat valaisimet sekä niihin energiatehokkaat valolähteet (kuten Led). Valaisimet tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeen mukaisella valaistusvoimakkuudella.

Energiatehokkuus tulee huomioida valaistusohjauksissa. Valaistusohjaukset voidaan toteuttaa mm. soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia, valoisuusantureita, läsnäolotunnistimia, himmentimiä ja järkevää valaistusryhmitystä.

Valaisinvalinnoissa ja sijoituksissa tulee huomioida uuden oppimisympäristön edellyttämät seikat.

Ulkovalaisimiksi valitaan heti syttyvät energiatehokkaat (Led) valaisimet. Pimeään aikaista osavalaistusta tarvitaan mm. ilkivaltariskin sekä kameravalvonnan takia.

### **Tele- ja turvajärjestelmät**

#### **Yleiskaapelointijärjestelmä:**

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet varustetaan Cat 6a mukaisella yleiskaapelointijärjestelmällä (U/FTP).

Järjestelmä palvelee tietoliikennettä, puhelinyhteyksiä, info-tv-, (aikatauluneuvonta)- sekä aurinkopaneelijärjestelmän seurantanäyttöä ja videovalvontaa.

Rasioita asennetaan mm. toimistotyyppisiin tiloihin, opetustiloihin, auloihin, neuvottelutiloihin, ruokalaan, saliin, teknisiin tiloihin, yms.

Rakennus laajennusosa ja muutosalueet varustetaan kattavalla langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla. Lisäksi rakennuksen seinustoille ulos asennetaan langattoman lähiverkon tukiasemat ulko-opetustoimintaa varten.

#### **Virve- ja mobiiliverkot:**

Koko rakennus varustetaan viranomaisverkkoa (Virve2.0) palvelevalla laitteistolla ja kaapeloinnilla. Lisäksi Virve-verkon asennustöiden yhteydessä rakennukseen asennetaan monioperaattoriverkko.

Virve-verkon laajuuden tarve sekä mobiiliverkkojen kuuluvuus todennetaan kuulumismittauksin.

#### **Yhteisantennijärjestelmä:**

Koulun nykyinen yhteisantennijärjestelmä säilytetään. Laajennusosalle ei asenneta yhteisantenniverkkoa, vaan hyödynnetään tietoliikenneverkkoa.

#### **Info-Tv-järjestelmä:**

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet varustetaan info-tv-järjestelmällä osana yleiskaapelointijärjestelmää. Laitteet ja ohjelmistot käyttäjien erillishankinnassa.

**Äänentoisto- AV- ja kuulutusjärjestelmät:**

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet liitetään nykyiseen keskusradiojärjestelmään. Kaiuttimia asennetaan mm. luokkiin, käytäville auloihin ja henkilökunnan tiloihin. Kuulutusjärjestelmää käytetään paikallisesti opettajan huoneesta sekä keskusradiojärjestelmästä.

Laajemmat oppimisympäristöt varustetaan ääniopetusjärjestelmän (kuten Front Row) kaapeloinnilla ja rasioinnilla. Laitteet käyttäjien erillishankinnassa.

Opetus- ja neuvottelutilat varustetaan ns. videoprojektorilla / älytaulujärjestelmällä. Järjestelmän laitteet ja laitekaapelointi käyttäjien erillishankinnassa.

**Keskuskellojärjestelmä:**

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet liitetään nykyiseen keskuskellojärjestelmään. Kelloja asennetaan mm. opetustiloihin, auloihin, käytäville ja neuvottelutiloihin sekä mahdollisesti ulos.

**Avunpyyntöjärjestelmä:**

Le-wc-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä, joiden rinnakkaishälytysmerkkilamput sijoitetaan opettajien huoneeseen.

**Soittokellot/ovipuhelimet, varattu- valot ja sisäänpyyntölaitteet:**

Suunnitteluajana sovittavat sisäänkäynnit varustaan soittokello ja/tai kuvapuhelinjärjestelmällä.

**Kiinteistöautomaatiojärjestelmä:**

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet liitetään nykyiseen kiinteistöautomaatiojärjestelmään. Järjestelmällä ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mitauksia ja välitetään hälytystietoja.

**Murtoilmaisujärjestelmä:**

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet liitetään nykyiseen murtoilmaisujärjestelmään. Muutosalueiden nykyiset ilmaisimet säilytetään ja uusia lisätään tarvittaessa. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena pääsääntöisesti liikeilmaisimilla.

**Videovalvontajärjestelmä:**

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet varustetaan IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja ja osin piha-alueita. Lisäksi käytäville ja auloihin asennetaan dome-tyyppisiä kameroita.

Nykyisen järjestelmän uusimisen tarve selvitetään suunnitteluvaiheessa (kustannusvaikutus).

**Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä:**

Rakennusten pääkulkureittien uudet ja mahdollisesti uusittavat ulko-ovet ja jotkin uusittavat osastoivat ovet varustetaan sähkölukoilla ja liitetään koulun nykyiseen lukitusjärjestelmään. Suunnitteluvaiheessa tarkistetaan ohjattavat ovet ja selvitetään hätälukitusjärjestelmän mahdollisuus. Kohteeseen on vaihdettu iloq- lukitusjärjestelmä syyskuun 2021.

**Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä:**

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet varustetaan merkki- ja turvavalaisusjärjestelmällä, joka liitetään nykyiseen järjestelmään.

**Paloilmoitinjärjestelmä:**

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet varustetaan paloilmoitinjärjestelmällä. Paloilmoitinjärjestelmä liitetään koulun nykyiseen järjestelmään.

**Savunpoistojärjestelmä:**

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet varustetaan savunpoistojärjestelmällä, mikäli rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät. Savunpoistojärjestelmä liitetään koulun nykyiseen järjestelmään.

**Aurinkosähköjärjestelmä**

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatonle alle asennettavilla aurinkosähköpaneelilla.

Lähtökohtana voimalan mitoituksessa on, että rakennuksessa tuotettava sähköenergia käytetään pääsääntöisesti sen sähköjärjestelmissä. Tyypillisesti voimala mitoitetetaan siten, että se tuottaa rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukaisen sähköenergiamäärän.

Aurinkosähköjärjestelmän suunnittelussa tulee huomioida pelastuslaitoksen ohjeistus ja suunnitelma tulee myös hyväksyttävä pelastuslaitoksella.

Huomioitava myös, seuraavat ohjeet: Vantaan energia on laatinut erillisohjeen ”Pientuotannon liittäminen jakeluverkkoon” sekä Vantaan Kaupungin ohjeistus ”Aurinkosähkön suunnittelu\_Vantaa\_Ohje”.

**Sähköautojen latauspisteet:**

Pysäköintialueelle asennetaan sähköautojen latausjärjestelmä noudattaen lakia 733/2020 ”rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.”

Pysäköintipaikoille asennetaan 22 kW:n sähköauton latauspisteet. Lisäksi pysäköintipaikoille asennetaan varaputkitus mahdollisille tuleville sähköautojen latauspisteille. Sähköauton latauspisteille asennetaan oma Vantaan Energian mittari keskuksen mittaamattomasta osasta. Latausasemia ja varauksia varten asennetaan oma sähkökeskus (voi olla myös pääkeskuksen tai nousukeskuksen osa).

Tarkemmin sähköautojen latausasemien suunnittelusta ja toteutuksessa on esitetty Vantaan Kaupungin Sähköautojen latausasemien ohjeessa.

**Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät:**

Kattokaivojen, räystäiden ja syöksytörmien sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan vain, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

Pesu- ja kenkäsäilytystilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus). Lämmitysmuodon valinta tarkasteltava kokonaisuutena suunnitteluvaiheessa. Sähköisiä lattialämmityksiä ei rakenneta, jos rakenteisiin ei kosketa.

## **5.10 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet**

Rakennus-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita rakennusfysikaaliseen toimintaan, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, sisäilman laatuun, valaistukseen sekä äänenvaimennukseen ja äänieristykseen.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteeksi asetetaan energiaselvityksessä vähintään 15 % perusuraa matalampi energiankulutus. Perusuralla tarkoitetaan simuloitua energiankulutusta peruskorjauksen laatutasoparannusten jälkeen, ilman energiankäytön tehostustoimia. Energiatehokkuuden suunnittelu edellyttää kaikkien suunnittelualojen saumatonta yhteistyötä.

Suunnittelun yhteydessä laaditaan käyttäjille ohjeistus tilojen tarkoituksenmukaisesta käytöstä. Valaistuksen modernisointi LED-tekniikalle on toteutettu vuonna 2019. (kohdekohtainen selvitys kustannuksineen on laadittuna.) Mikäli vielä olisi jotakin rakennuksen tiloja jäänyt modernisoimatta, ne tulee huomioida peruskorjauksen yhteydessä. Vanhat radiaattoritermostaatit uusitaan toimiviin sekä lämmitysjärjestelmän tasapainotus ja säätö uusitaan tasaisten sisälämpöolosuhteiden parantamiseksi.

Uudisrakennuksien suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentäviltä osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta.

Korjattavien rakennusten korjaustöillä tavoitellaan julkisivujen osalta 40 vuoden, vesikaton 50 vuoden ja vedeneristys laatoituksen alla 30 vuoden kunnostussykliä. Pintamateriaalien osalta kunnostussykli määräytyy materiaalin laadun ja käytön mukaan. Korjaustöillä samalla poistetaan rakennuksesta asbesti- ja muut haitta-aineet. Hankkeessa korjataan rakennusosia, jossa on tapahtunut kosteusvauriota. Lisäksi korjataan niiden aiheuttajat.

Rakennuksen elinkaareen kuuluu rakentamis- ja käyttövaiheet sekä lopuksi rakennuksen purku. Käyttöiän pidentäminen kasvattaa käyttövaiheen kustannusten osuutta.

Esim. Mikäli käyttöikä on 50 v, jakautuvat elinkaarikustannukset jakautuvat siten, että rakentamisvaihe käsittää n. 10 %, käyttövaihe n. 90 % ja purku n. 1–2 % elinkaarikustannuksista.

Rakentamisvaiheen aikana kustannuksia minimoidaan mm. tarkoituksenmukaisilla suunnitteluratkaisuilla, pitkälle rationalisoidulla rakentamistekniikalla, työmaa-aikaisella kosteudenhallinnalla sekä optimoidulla rakentamisajalla.

Käyttövaiheen kustannuksiin vaikutetaan muuntojoustavalla ja energiatehokkaalla tilasuunnittelulla sekä järjestelmä/materiaalivalinnoilla. Valittavat materiaalit ovat pitkäikäisiä, mahdollisimman huoltovapaita, tarkoituksenmukaisia ja kustannustehokkaita.

Korjaustyöt toteutetaan Vantaan kaupungin Ohjeita suunnittelijoille asiakirjaa soveltaen.

Suunnittelun aikana energiatehokkuuden parantaminen on yksi ratkaisujen valintaperusteista. Hankeen aikana tehdään energiaselvitys, joka sisältää myös tavoite-energiankulutuksen, suunnitteluohjeen mukaisesti. Tavoite-energiankulutusta hyödynnetään energiatavoitteen asettamisessa ja suunnittelun ohjauksessa kyseiseen tasoon sekä jälkiseurantaan.

Rakennuslupavaiheen energiatarkastelu sovitaan suunnitteluvaiheessa rakennuslupaviranomaisen kanssa.

Normaalitilanteessa luvanvaraisen korjaus- tai muutoshankkeen energiaselvityslomake (PKS- lomake YL01) toimitetaan tarvittaessa rakennusvalvontaan lupahakemuksen ja -asiakirjojen mukana.

Määräykset antavat korjaushankkeen energiatarkastelulle useita vaihtoehtoja: rakennusosien lämmöneristyksen parantaminen, rakennuksen laskennallisen energiankulutuksen vähentäminen tai kokonaisenergian kulutuksen eli E-luvun pienentäminen. Tässä hankkeessa sovelletaan ensisijaisesti rakennuksen laskennallisen energiankulutuksen vähentämistä.

Lomakkeeseen merkitään hankkeessa sovittu energiatarkastelun vaihtoehto, tehtävät toimenpiteet ja mahdolliset lisäselvitykset. Lomakkeen allekirjoittavat pääsuunnittelija ja energiaselvityksen laatija.



Paikalla tuotettavan uusiutuvan energian vaatimus toteutetaan koulurakennuksen vesikatolle asennettavalla aurinkosähkövoimalalla. Voimalan kooksi on alustavasti arvioitu 100...120 kWp. Aurinkosähköpaneelit varustetaan virran optimoijilla voimalan etävalvonnan mahdollistamiseksi sekä paneelikohtaisen jännitteen erottamiseksi tarvittaessa. Tätä varten huomioidaan vielä, että pääkeskukseen jää riittävä määrä (arviolta 2-3 kpl 125 A kahvasulakkeita) syöttöjä varalle aurinkosähköjärjestelmän asentamista varten.

Energiankäytön tehostuksen ja uusiutuvan energian käytön toimenpiteet tulee pyrkiä toteuttamaan kustannustehokkuusjärjestyksellä (esimerkiksi takaisinmaksuaika).

### **5.11 Sisäilmatavoitteet**

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia ja hankkeeseen määrätään kosteuskoordinaattori suunnittelun tilaamisvaiheessa rakennusten käyttöönottoon asti.

Kosteusolosuhteiden varmistamiseksi tilaaja harkitsee kosteusolosuhteita mittavien antureiden asentamista yläpohjaan korjaustyön yhteydessä.

### **5.12 Muut resurssiviisauden tiekartan tavoitteet**

#### Yleistä

Rakennuksen suunnittelussa resurssiviisauden tavoitteet on määritelty Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Ohjeita suunnittelijoille -asiakirjassa, myös käyttäjän toimintaa ajatellen.

Koulun suunnittelu tehdään aina kestävän rakentamisen kriteerein Ks. Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Ohjeita suunnittelijoille, (oheismateriaalina).

#### Vähähiilisyys

Koulun saneeraus toteutetaan mahdollisimman vähähiilisen rakentamisen kriteerein. Tämä varmistetaan suunnittelun aikana elinkaarikustannusten sekä elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen ja materiaalien hiilijalanjäljen laskennalla.

Rakennuksen hiilijalanjälkeen tulee kiinnittää huomiota. Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki tulee laskea vähintään kaksi kertaa:

### 1 Toteutussuunnitteluvaiheessa

Lisäksi tärkeimpien hankintojen yhteydessä tulee tarkastella niiden vaikutusta hiilijalanjälkeen (kts. vastuulliset hankinnat).

Hiilijalanjätkilaskenta suoritetaan YM:n hiilijalanjäljen arviointimenetelmän mukaisesti, voimassa olevan ohjeistuksen mukaan.

### Materiaalitehokkuus

Purkutöiden osalta rakentamisessa edellytetään tehokasta materiaalien kierrätystä ja uusiokäyttöä.

### Hankinnat

Kaikki työmaalla käytetty puumateriaali ja puutuotteet ja kiinteistöön asennettavat puumateriaalit ovat sertifioitua puuta (PEFC, FSC)

### Rakentamisen aikainen jätehuolto

Rakentamisen aikaisesta jätteestä kierrätetään 70 % (pl. maa- ja kiviainekset sekä vaaralliset jätteet). Rakentamisen aikana jätteet tulee lajitella vähintään seuraavalla laajuudella:

- puu
- kipsilevy
- metalli
- betoni ja tiilijäte
- energijäte
- sekajäte
- keräyspaperi ja pahvi
- ongelmajätteet
- muovit

Käytönaikaisen jätehuollon varmistamiseksi jätetilassa tulee olla tilavaraus seuraaville erikseen lajiteltaville jätelakeille: paperi, lasi, muovi, metalli, elektroniikkaromu, kartonki, aaltopahvi, orgaaninen biojäte sekä sekajäte. Ks. myös kohta 3.2.13.

## 6. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

### 6.1 Sijainti ja hallinta

Vaskivuoren lukio sijaitsee osoitteessa Virtatie 4, 01600 Vantaa. Kohteen kiinteistötunnus on 92–15–674–1. Kiinteistön omistaa Vantaan kaupunki. Tontin pinta-ala on 9468 m<sup>2</sup>.

Pihapaviljonki on rakennettu vuonna 2006, ja toimii väliaikaiseksi väistötilaksi.

### 6.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rakennettavuus, rasitteet

Tontti on kaavoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Koulurakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kerrosala on 10309 k-m<sup>2</sup> (8993+1316 k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeudet 10 000 kem<sup>2</sup> ovat jo ylitetty, laajennus toteutetaan poikkeamisluvalla.

Kohteen sijaintikartta, sekä asemakaavaote ja -määräykset ovat tämän asiakirjan liitteinä.

Laajennus sijaitsee täyttöalueella, täyttömaan paksuus on rakennuspaikalla noin 1.4 metriä. Täytön alla on noin 1–3 metrin kerros hiekkaa. Noin 2,5–4,3 metrin syvyydestä alkaa tiivis maakerros, johon maakairaukset ovat päättyneet. Pohjavedenpinnan tasoa alueella ei ole mitattu.

Laajennus, kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan perustaa maanvaraisesti.

### 6.3 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Pysäköintialueen muutokset edellyttävät uuden liikennejärjestelyiden suunnitelman ja opasteiden päivytyksen pihalla. Samalla pelastusteiden merkinnät tulee hoidettua kuntoon.

Kohde sijaitsee lentomelualueella (50–55 dB),

Kohde ei sijaitse tie- tai junamelualueella.

### **6.3 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely**

Kohde sijaitsee korkealla pintavesialueella.

## **7. VÄISTÖTILATARVE**

Opetustilojen väistötilatarve ratkaistaan vieressä oleva paviljongissa.

Ateriapalvelut ovat järjestettäviä muualta keittiön korjaustyön aikana. Väistötila selvitetään hankesuunnitelman vaiheessa.

## **8. KUSTANNUKSET**

### **8.1 Kustannusennuste**

Hankesuunnitelman mukaan tavoitehinta on 5 190 000 € (alv 0 %), KL 113,5 (4/22), josta laajennusosan kustannusennuste on 2,88 milj. € ja muutos- ja korjausosan kustannusennuste on 2,31 milj. €.

Arvio ei sisällä:      Pihasiiven ja pihakatoksen purku, hulevesien viivästys, eikä keittiön väistötila eikä irtokalusteita.  
Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa.

### **8.2 €/tilapaikka**

Investointikustannus tilapaikkaa kohden on 4761 euroa.

### **8.3 Väistötilakustannukset**

Väistötilankustannukset määritellään hankesuunnitelman vaiheessa.

## 9. RAHOITUS JA AIKATAULU

### 9.1 Rahoitus investointiohjelmassa

#### Ryhmä 1, laajennus:

Yhteensä 2,48 milj. € (KL 103) jaettu niin:

30 000 € / 2022, 800 000 € / 2023, 1 600 000 € / 2024, 20 000 € / 2025.

Vantaan kaupungin sisäinen tilausnumero 1415031

#### Ryhmä 2, muutos- ja korjaustyöt:

Korjaus- ja muutostyöt toteutetaan toimialakohtaisilla korjausrakentamisen määrärahavaroilla tai vaihtoehtoisesti 2022–23 tehtävällä erillisellä tai kohdekohtaisella investointiesityksellä.

### 9.2 Aikataulu

Hankkeen rakentaminen suoritetaan yhdessä vaiheessa.

- Hankesuunnitelma valmis 29.4.2022                      lautakunnille: 5/2022
- Suunnittelijoiden hankinnat 06-09/22
- Suunnittelu alkaa 10/22
- Luonnokset valmiit 2/23.
- Pääpiirustukset valmiit 5/23.
- Toteutussuunnitelmat valmiit 10/23.
- Urakkahankinta päätty 2/23.
- Toteutusaika on 4/2023–6/2024.

## 10. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

Hankkeen aiheuttavat lisäykset ovat:

Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto): 87 931 €/vuosi.

Pääomakustannukset: 311 400 €/vuosi

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle: 270 000 €/vuosi.

## 11. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Hankkeen työturvallisuuskoordinaattorina toimii tarveselvitys- ja hankesuunnitelmavaiheissa rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen, suunnittelu- ja toteutusvaiheissa nimetty projektipäällikkö.

Täytetään työturvallisuustehtävien tarkistuslistaa projektin edetessä (työturvallisuuskoordinaattori).

Työturvallisuus tulee ottaa huomioon suunnittelussa (kaikilla suunnittelualoilla) ja pääsuunnittelijan toimessa VNa 205/2009 mukaisesti sekä CE-merkinnän vaatimustasojen sekä kansallisen tason vaatimusten huomioon ottaminen ja määrittäminen suunnitelmissa rakennustuoteasetuksen (EU nro:305/2011) ja tuotehyväksyntälain (954/2012) mukaisesti.

Toteutusvaiheessa erityistä huomiota työturvallisuuteen on kiinnitettävä vesikaton muutostöissä ja ikkunoiden uusimistöissä putoamisvaaran takia.

Tarvittaviin haitta-ainepurkuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja ne tulee tehdä määräysten mukaisesti.

## 12. RISKIT

Hankkeen epävarmuustekijät ovat tavanomaisia liittyen rakentamiskustannuksiin sekä hankkeen onnistumiseen.

- Rakennuskustannusten yllättävä nousu toteutusaikana
- Markkinatilanteiden aiheuttama rakennusmateriaalien saamisvaikeudet
- Korjaustöiden aikana havaitaan ennakoitua suurempia rakenteellisia ja/tai sisäympäristöön liittyviä korjaustarpeita
- Pedagoginen malli muuttuu lähivuosina, jolloin rakennus ei ole enää käyttäjän tarpeen mukainen

Nämä riskit voidaan estää, jos

- Hanke toteutetaan tässä suunnitellussa ajassa.
- Rakennus suunnitellaan huolella ja toteutus valvotaan huolellisesti.
- Noudatetaan kuivaketju10-menettelytapaa

- Ulkovaippoihin kohdistuneet paikalliset korjaustyöt tehdään sääsuojan alla
- Suositetaan avointa, käyttö- ja muuntojoustavaa rakentamista.

Olevan rakennuksen korjaukseen liittyy usein toteutusvaiheessa ilmeneviä rakenteisiin kohdistuvia yllätyksiä, jotka eivät ole tulleet esille selvitys- ja tutkimusvaiheessa. Näihin havaintoihin liittyvät toimenpiteet voivat viivästyttää toteutusta ja/tai lisätä rakentamiskustannuksia.

Rakennuksesta on laadittu HAVAT- riskikartta. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeen mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

# 13. TYÖRYHMÄN JÄSENET

sähköpostiosoitteet: *etunimi.sukunimi@vantaa.fi*

## Tilaajan edustajat:

Kaupunkiympäristö/ Kiinteistöt ja tilat / Toimitilajohtaminen:

|                             |                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Hankepäällikkö:             | Eija Kivineva                        |
| Rakennuttaja-arkkitehti:    | Josée Courtemanche (hankkeen vetäjä) |
| Rakenneinsinööri:           | Jukka Tuhkanen                       |
| LVIA-insinööri:             | Ilkka Poikkimäki                     |
| Sähköinsinööri:             | Jonna Rosenblad                      |
| Energia-asiantuntija:       | Sirpa Eskelinen                      |
| Puhtauspalveluasiantuntija: | Anne Valkeapää                       |
| Keittiöasiantuntija:        | Tarja Aaltola                        |
| Kustannuslaskentainsinööri: | Petri Kokkonen                       |
| Pihavastaava:               | Marika Suotula                       |
| Alueisännöitsijä:           | Pasi Simola                          |

Kunnossapitopäällikkö: Jussi-Pekka Sojakka  
Rakennesuunnitteluinsinööri: Jouni Räsänen

Toteutusvaihe tilakeskus / rakennuttaminen:

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Rakennuttajapäällikkö: | Juha Vuorenmaa            |
| Projektipäällikkö:     | <i>nimetään myöhemmin</i> |
| Valvojat:              | <i>nimetään myöhemmin</i> |

## Sidosryhmät:

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala (KASO):

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Palveluverkkoasiantuntija: | Hannu Haarala   |
| Toimitila-asiantuntija:    | Satu Turunen    |
| Talous ja Hallinto:        | Ari Ranki       |
| Lukion rehtori:            | Elina Arokannas |
| Lukion apulaisrehtori:     | Jari Danska     |
| Lukion musiikkiopettaja:   | Matti Suomela   |



Työsuojeluvaltuutettu: Rosa Ilonen

**Asemakaava:**

Aluearkkitehti: Timo Kallaluoto

Asemakaava-arkkitehti: Anna Hakamäki

**Rakennusvalvonta:**

Lupapäällikkö: Ilkka Rekonen

**Mittaus ja geopalvelut:**

Geotekniikkapäällikkö: Heikki Kangas

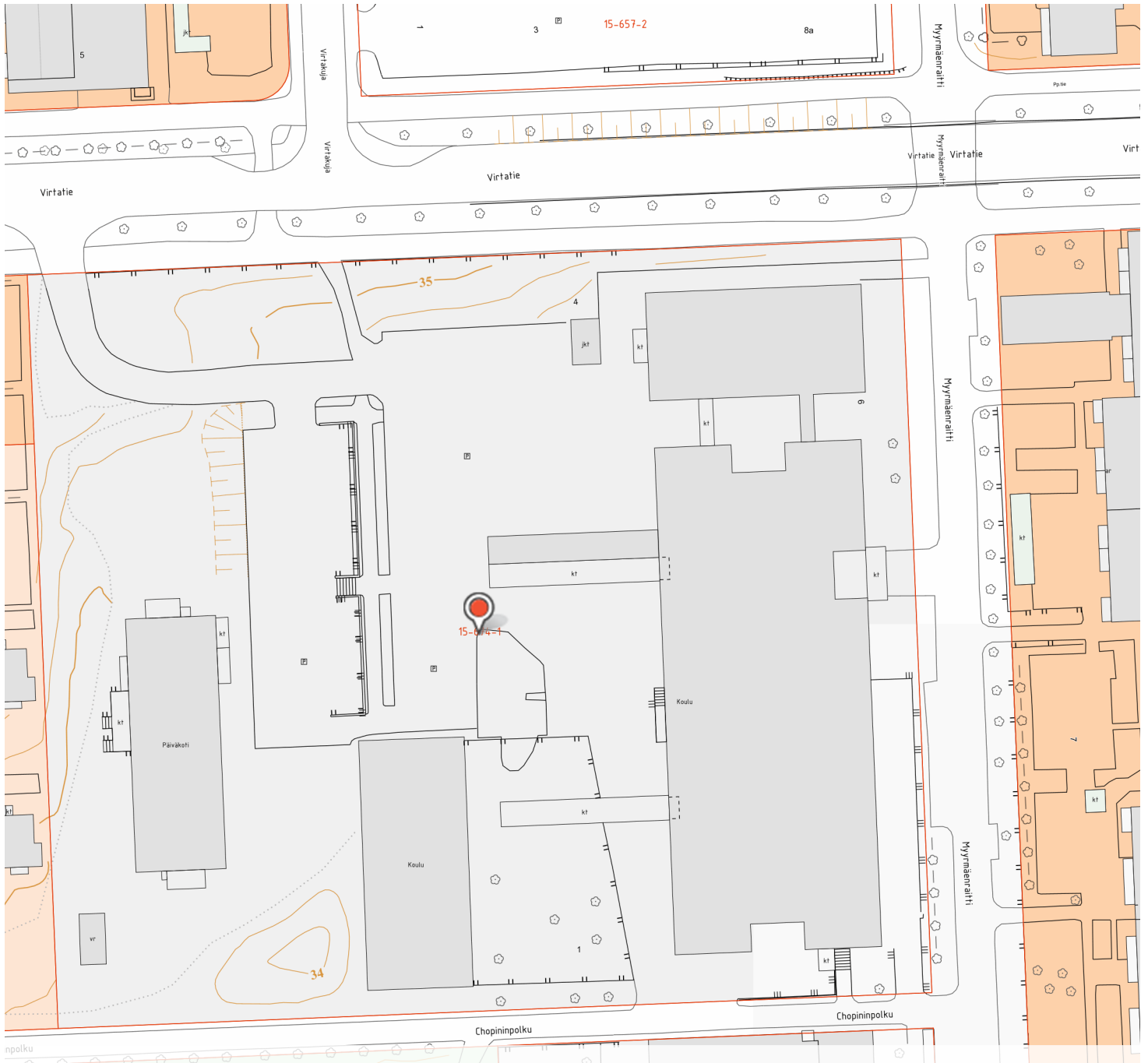
Suunnitteluinsinööri (geo): Anna-Leena Karhunen

**Tietohallinto:**

Tietoliikenne konsultti: Ilkka-Alexi Ylioja



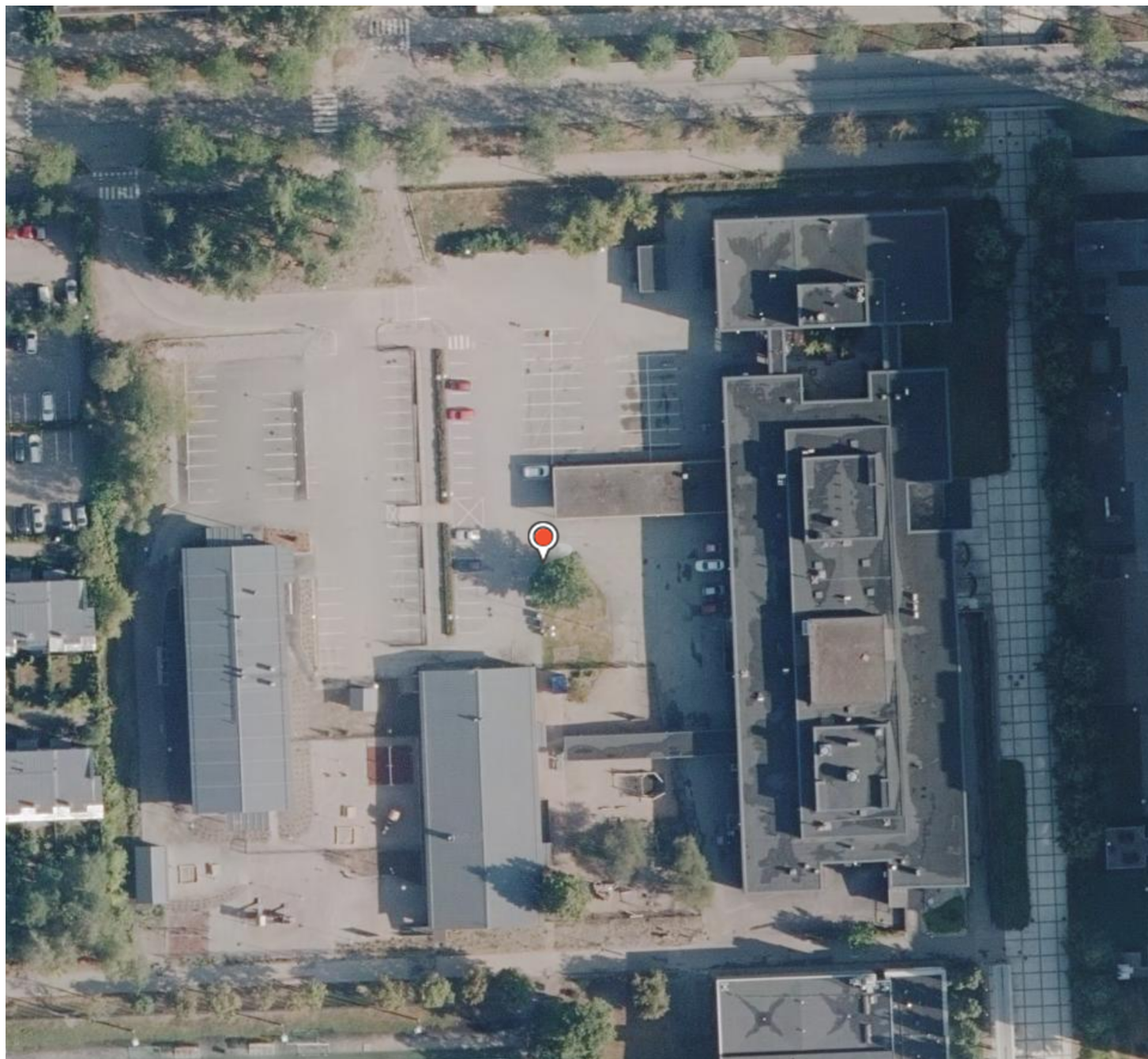
# LIITE 1 sijaintikartta



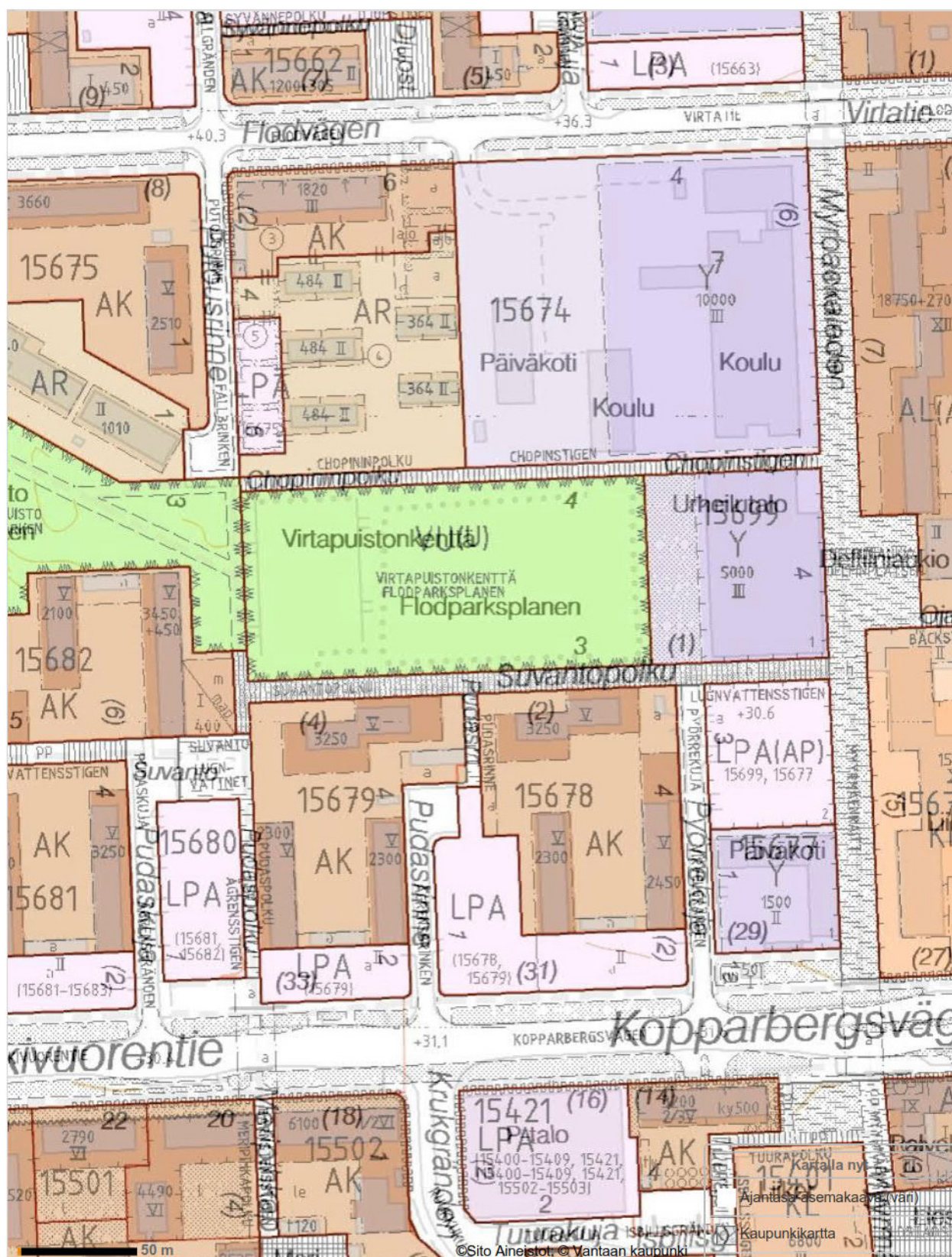
**Vaskivuoren lukion laajennus, tilamuutos ja osakorjaus**

Hankesuunnitelman liitteet

22.4.2022









Kv 2.5.1977x  
  
**VANTAAN KAUPUNKI**  
**MYYRMÄKI 15. KAUPUNGINOSA**  
**MYYRMÄKI 2**  
**KORTTELI 15674**  
**ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000**

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

----- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee

----- Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja

----- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

----- Rakennusalan raja, joka yhtyy korttelialueen rajoon

----- Ohjeellinen tontin raja

**MYYRMÄKI 15**  
**15674**  
**2**

**VIRTATIE**

III

10000

X

Y

Y

Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerros-luku

Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista

Yleisten rakennusten korttelialue

Yleisten rakennusten korttelialue. Kerrosalaa sisältäviä kulkotiloja saadaan sijoittaa rakennuksen kellarikerrokseen

Rakennusten keskikorkeudet ovat enintään:  
yleinen rakennus 10.0 m

Asuinrakennusten julkisivujen välisen kohtisuoran etäisyyden tulee olla eri kerrosluvulla vähintään seuraava:

| Kerrosluku | Etäisyys metreissä |
|------------|--------------------|
| 2          | 25                 |
| 3          | 30                 |
| 4          | 30                 |
| 5          | 30                 |
| 6          | 35                 |

Sen estämättä, mitä edellä on määrätty, saadaan kaksi rakennusta sijoittaa enintään 15 metrin julkisivun pituudelta vähintään 20 metrin etäisyydelle toisistaan, mikäli toisen rakennuksen sivuun ei tälle osalle sijoiteta asuinhuoneiden pääikkunoita sekä enintään 15 metrin pituudelta vähintään 10 metrin etäisyydelle toisistaan, mikäli toisen rakennuksen sivuun ei tälle osin sijoiteta muita kuin vaate- ja kylpyhuoneiden tai muiden aputilojen ikkunoita, sekä 10 metriä lähemmäksi toisiaan, mikäli kumma kaa rakennuksen sivuun ei tälle osin sijoiteta muita kuin vaate- ja kylpyhuoneiden tai muiden aputilojen ikkunoita, tai jos rakennuksissa ei tällä osin ole ikkunoita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Asunnot: 1 autopaikka kerrosalan 70 m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti  
Oppilaitokset: 1 autopaikka 5 toimihenkilöä kohti sekä lisäksi 1 autopaikka jokaista viittä 18 vuotta täyttäneitä opiskelijaa kohti

Autopaikoista on 60 % rakennettava heti. Järjestysvoikeus voi rakennuslupaa myöntäessään antaa autopaikkojen rakentamiseen muilta osin lykkäystä enintään 3 vuotta kerrallaan.

Kun autopaikat sijaitsevat 15 m lähempänä, mutta kuitenkin vähintään 10 metrin etäisyydellä asuinrakennuksen ikkunaosasta, on näiden autopaikkojen ylimmän tasokorkeuden oltava vähintään metrin alempana kuin alin asunnon lattiakorkeus. Autopaikkoja ei saa sijoittaa muualle kuin asemakaavassa osoitetuille paikoille.

Korttelialueilla ei olemaassa olevaa puustoa saa kaataa ilman järjestysvoikeuden lupaa. Vähintään 3 metrin mittaisia lehtipuita tulee säilyttää ja tarpeen vaatiessa istuttaa niin, että tällaisten lehtipuiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliometriä kohti.

Vantaalla 17 päivänä marraskuuta 1976

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto,  
kaavoitusosasto

*Pekka Wesamäki*  
Pekka Wesamäki, kaavoitusarkkitehti

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista 4.2.1960 annetun asetuksen (91/60) vaatimukset. Karttoituksen on suorittanut vuonna 1967 Oy Kunnallistekniikka. Vantaan kaupungin mittausosasto on täydentänyt pohjakarttaa vuosina 1975-1976.

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto, mittausosasto

*M. Tanskanen*  
Martti Tanskanen, kaupungingeodeetti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.5.1977 ja on vahvistunut tällä päätöksellä

000076  
**VANDA STAD**  
**MYRBACKA 15. STADSDELEN**  
**MYRBACKA 2**  
**KVARTER 15674**  
**ÄNDRING AV STADSPLANEN 1:2000**

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Linje 3 m utanför det planeområde fastställets avser

Gräns mellan delar av område, för vilka olika planebestämmelser är gällande

Gräns för kvarter, del av kvarter och område

Byggnadsytas gräns, som ansluter till kvartersområdes gräns

Instruktiv tomtgräns

Namn på stadsdel

Stadsdels nummer

Kvartersnummer

Tomtnummer

Namn på gata eller område

Största tillåtna våningsantal i byggnader, byggnad eller del därav

Största tillåtna våningsyta i kvadratmeter

Överkorning av beteckning anger att beteckningen avlägsnas

Kvartersområde för allmänna byggnader

Kvartersområde för allmänna byggnader. I våningsytan ingående samlingar, klubb-, arbets- och undervisningsutrymmen får placeras i byggnadens källarvåning

Byggnadernas medelhöjder är högst:  
allmän byggnad 10.0 m

Vinkelräta avståndet mellan bostadsbyggnadernas fasader med olika våningsantal bör vara minst följande:

| Våningsantal | Avstånd i meter |
|--------------|-----------------|
| 2            | 25              |
| 3            | 30              |
| 4            | 30              |
| 5            | 30              |
| 6            | 35              |

Det oaktat, vad som ovan förordnats, kan två byggnader förläggas på ett avstånd av minst 20 meter från varandra, dock icke mera än på 15 meters fasadavsnitt, såvitt icke bostadsområdes huvudfönster förläggas till denna del av den andra byggnaden, samt på ett avstånd av minst 10 meter från varandra, dock icke mera än på 15 meters fasadavsnitt, såvitt icke andra än fönster till klädes- och badrum eller andra biutrymmen förläggas till denna del av den andra byggnaden, samt även på ett avstånd mindre än 10 meter, såvitt icke andra än fönster till klädes- och badrum eller andra biutrymmen förläggas till denna del av lögge byggnaderna, eller såvitt fönster saknas hos denna del av byggnaderna.

Minimiantalet bilplatser utgör:

Bostäder: 1 bilplats per 70 m<sup>2</sup> våningsyta, dock minst 1 bilplats per bostad  
Läroanstalter: 1 bilplats per 5 anställda samt dessutom 1 bilplats per fem 18 år fyllda studerande

60 % av bilplatserna skall byggas omedelbart. Ordningarrätten kan, då byggnadslovet utfärdas, medgeva uppekov angående skyldigheten att bygga återstående bilplatser med högst 5 år per gång.

Då bilplatserna ligger närmare än 15 m men dock minst på 10 m avstånd från bostadsbyggnads fönster sida bör dessa bilplatser högst nivå ligga minst 1 meter lägre än lägsta golvnivån i bostad. Bilplatser får ej placeras annorstädes, än vad i stadsplanen anges.

Inom kvartersområdena får befintligt trädbestånd inte fällas utan tillstånd av ordningarrätten. Minst 3 meter höga lövträd bör bevaras eller vid behov planteras, så att antalet dylika lövträd är minst fem stycken per tusen kvadratmeter tomtyta.

Vanda den 17 november 1976

Vanda stads plane- och fastighetsverk, planeavdelningen

*Pekka Wesamäki*  
Pekka Wesamäki, planearkitekt

Baskartan fyller de anspråk som författningen (91/60) av den 4.2.1960 rörande planmätning och planebaskartor kräver. Kartläggningen har under år 1967 utförts av Oy Kunnallistekniikka. Vanda stads mättningsavdelning har kompletterat baskartan år 1975-1976.

Vanda stads plane- och fastighetsverk, mättningsavdelningen

*M. Tanskanen*  
Martti Tanskanen, stadsgeodet

Godkänd av stadsfullmäktige 2.5.1977 och har med detta beslut fastställts



# LIITE 5 tilaohjelma

## Vaskivuoren lukio Alustava tilaohjelmataulukko

### RYHMÄ 1

|                                    | Kerros | No. | Olemassa oleva |                 | Uusi                          |                 |       |
|------------------------------------|--------|-----|----------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|-------|
|                                    |        |     | Nimi           | pinta-ala (hym) | Nimi                          | pinta-ala (hym) | kem   |
| Laajennus                          |        | 1   |                |                 | keikkavarasto                 | 16              |       |
|                                    |        | 1   |                |                 | työpaja (aulan vieressä)      | 24              |       |
|                                    |        | 1   |                |                 | esintymistila                 | 24              |       |
|                                    |        | 1   |                |                 | bändi luokka                  | 30              |       |
|                                    |        | 2   |                |                 | bändi luokka                  | 30              |       |
|                                    |        | 1   |                |                 | musiikki OT iso               | 90              |       |
|                                    |        | 2   |                |                 | musiikki OT iso               | 90              |       |
|                                    |        | 1   |                |                 | musiikki OT pieni             | 16              |       |
|                                    |        | 2   |                |                 | musiikki OT pieni             | 16              |       |
|                                    |        | 2   |                |                 | musiikki OT pieni             | 16              |       |
|                                    |        | 2   |                |                 | musiikki OT pieni             | 16              |       |
|                                    |        | 2   |                |                 | musiikki välinearasto         | 12              |       |
|                                    |        | 2   |                |                 | opettajien soittimien varasto | 8               |       |
|                                    |        | 2   |                |                 | opettajien työtila            | 12              |       |
| Yhteensä opetustilat (tilaohjelma) |        |     |                |                 |                               | 400             |       |
| Muut tilat<br>(ei kem:ssa)         | 1      |     |                |                 | tulikaapit / sisäänkäynnit    | 16              |       |
|                                    | 2      |     |                |                 | silta / tk.yllä               | 12              |       |
| Yhteensä opetus- ja muut tilat     |        |     |                |                 |                               | 428             | 599,2 |
| Muut tilat<br>(kem:ssa)            | 1      |     |                |                 | tekninen tila                 |                 |       |
|                                    | 1      |     |                |                 | käytävätila                   |                 |       |
|                                    | 2      |     |                |                 | porrasuone                    |                 |       |
|                                    | katto  |     |                |                 | katon IV-konehuone            |                 |       |
| RYHMÄ 1: LAAJENNUS YHTEENSÄ        |        |     |                |                 |                               | 428             | 600   |

### RYHMÄ 2

|                                                         | Kerros | No.    | Olemassa oleva              |                 | Uusi                      |                 |        |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|--------|
|                                                         |        |        | Nimi                        | pinta-ala (hym) | Nimi                      | pinta-ala (hym) | kem    |
| PIHA                                                    |        |        |                             |                 | Pyöräkatos                | 125             | 125    |
|                                                         |        |        |                             |                 | Ulkovälinevarasto         | 30              | 30     |
|                                                         |        |        | leikkipihan saneeraus       | 1200            | leikkipihan saneeraus     | 1200            | 1200   |
|                                                         |        |        | parkkialueen saneeraus      | 3300            | parkkialueen saneeraus    | 3300            | 3300   |
| Laajennuksen<br>työalue<br>olem. olev.<br>rakennuksessa | 1      | 148    | musiikki välinearasto       | 23              | opettajientyötila         | 23              | 32,2   |
|                                                         | 1      | 153    | tulikaapi                   | 23              | käytävä                   | 23              | 32,2   |
|                                                         | 1      | 103    | työtila                     | 31              | työtila                   | 31              | 43,4   |
|                                                         | 1      | 149a-e | WC-tilat                    | 9               | WC-tilat                  | 9               | 12,6   |
|                                                         | 2      | 206    | FY-KE ope. työtila          | 31              | käytävä                   | 18              | 25,2   |
|                                                         | 2      | 206a-e |                             | 0               | 4 X WC                    | 8               | 11,2   |
|                                                         | 2      | 206f   |                             | 0               | varasto / siivous         | 5               | 7      |
| Laajennuksen työalue yhteensä (ilman pihaa)             |        |        |                             | 117             |                           | 117             | 163,8  |
|                                                         | Kerros | No.    | Olemassa oleva              |                 | Uusi                      |                 |        |
|                                                         |        |        | Nimi                        | pinta-ala (hym) | Nimi                      | pinta-ala (hym) | kem    |
| Olemassa<br>Oleva                                       | k      |        | bändihuone                  |                 | ulkoseinän saneeraus      |                 |        |
|                                                         | 1      | 123    | monitoimisali               |                 | ikkuna uusittava 44 m2    |                 |        |
| Muut alueet                                             | 1      | 145a   | käytävä                     |                 | ulko-seinä uusittava 9 m2 |                 |        |
|                                                         | 1      | 146a   | käytävä                     |                 | ulko-seinä uusittava 9 m2 |                 |        |
|                                                         | 1      | 136    | keittiö                     | 120             | keittiö saneeraus         | 120             | 168    |
|                                                         | 1      | 155    | keittiön tulikaappi         | 15              | keittiö tk saneeraus      | 15              | 21     |
|                                                         | 1      | 134    | ruokasali                   | 50              | keittiön laajennus        | 50              | 70     |
|                                                         | 1      | 134    | ruokasali                   | 246             | akustiset parannukset     | 246             | 344,4  |
|                                                         | 2      | 208    | fysikka                     |                 | ikkuna uusittava 22 m2    |                 |        |
|                                                         | 2      | 209    | kemia                       |                 | ikkuna uusittava 22 m2    |                 |        |
|                                                         | 2      | 201a   | käytävä                     |                 | ulko-seinä uusittava 9 m2 |                 |        |
|                                                         | 2      | 202a   | käytävä                     |                 | ulko-seinä uusittava 9 m2 |                 |        |
|                                                         | 2      | 217a   | musiikki OT                 | 70              | OT3                       | 70              | 98     |
|                                                         | 2      | 218    | musiikki soittimien varasto | 17              | pienryhmän tila           | 17              | 23,8   |
|                                                         | 2      | 219    | musiikki ope.tila           | 11              | varasto / työhuone        | 11              | 15,4   |
|                                                         | 2      | 252    | musiikki OT                 | 93              | musiikki OT               | 62              | 86,8   |
| Muut alueet yhteensä                                    |        |        |                             | 622             |                           | 622             | 870,8  |
| RYHMÄ 2 YHTEENSÄ (ilman pihaa)                          |        |        |                             | 739             |                           | 739             | 1034,6 |



## Vaskivuoren lukion laajennus, tilamuutos ja osakorjaus

Hankesuunnitelman liitteet

22.4.2022



# LIITE 6

## tavoitehintalaskelma

**VANTAAN KAUPUNKI**  
**TILAKESKUS**  
**Suunnittelu- ja hankepalvelut**

**TAVOITEHINTA**  
**Hankesuunnitelma**  
**21.4.2022**

### VASKIVUOREN LUKIO, LAAJENNUS, TILAMUUTOS JA OSAKORJAUS

Virtatie 4, 01600 Vantaa

Laajuustiedot :

|               |            |
|---------------|------------|
| bruttoala     | 1 635 brm2 |
| hyötyala      | 1 167 hym2 |
| huoneistoala  | 1 517 htm2 |
| tilavuus      | 4 599 rm3  |
| tehokkuusluku | 1,40       |

| Rakennuskustannukset            |         | Yht.€            | €/brm2          | €/hym2          | €/rm3           |
|---------------------------------|---------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <u>Rakennuttajan kulut</u>      |         | 650 000          | 397,55          | 556,98          | 141,34          |
| suunnittelu                     | 380 000 |                  |                 |                 |                 |
| rakennuttaminen                 | 250 000 |                  |                 |                 |                 |
| liittymismaksut                 | 20 000  |                  |                 |                 |                 |
| <u>Rakennustekniset työt</u>    |         | 2 810 000        | 1 718,65        | 2 407,88        | 611,05          |
| rakennusteknilliset työt        |         |                  |                 |                 |                 |
| - sis.pihatyt                   |         |                  |                 |                 |                 |
| <u>LVI-työt</u>                 |         | 740 000          | 452,60          | 634,10          | 160,92          |
| LVV-työt                        | 330 000 |                  |                 |                 |                 |
| IV-työt                         | 390 000 |                  |                 |                 |                 |
| Säätölaitteet                   | 20 000  |                  |                 |                 |                 |
| <u>Sähkötyöt</u>                |         | 520 000          | 318,04          | 445,59          | 113,08          |
| <u>Erillishankinnat</u>         |         | 140 000          | 85,63           | 119,97          | 30,44           |
| <u>Muutos- ja lisätyövaraus</u> |         | 330 000          | 201,83          | 282,78          | 71,76           |
| <b>TAVOITEHINTA (alv 0%)</b>    |         | <b>5 190 000</b> | <b>3 174,31</b> | <b>4 447,30</b> | <b>1 128,59</b> |
| <b>TAVOITEHINTA (alv 24%)</b>   |         | <b>6 435 600</b> | <b>3 936,15</b> | <b>5 514,65</b> | <b>1 399,45</b> |

**Hintataso KL 113,5 ( 4/22 )**

|                                      |                  |           |              |
|--------------------------------------|------------------|-----------|--------------|
| <b>Hankkeen kustannusennuste TS:</b> | <b>4 840 000</b> | <b>KL</b> | <b>106,3</b> |
|                                      | <b>5 170 000</b> | <b>KL</b> | <b>113,5</b> |

|                                             |               |              |           |              |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|-----------|--------------|
| <b>Kustannusvältys (+) tai -alitus (-):</b> | <b>20 000</b> | <b>0,4 %</b> | <b>KL</b> | <b>113,5</b> |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|-----------|--------------|

- Arvio sisältää:
- Ryhmän 1 sisältö: laajennusosa, rakennuksen lämmönjakokeskus, lämmönsiirtoputkisto, liittymismaksut ja aurinkosähköpaneelit
  - Ryhmän 2 sisältö: keittiön muutostyöt, laajennukseen liittyvät tilat vanhalla osalla, pihan muutostyöt, eteläjulkisivun korjaus sekä 2. krs opetustilojen muutostyöt liittyvine tiloineen
  - Ryhmä 2:n töiden osalta haitta-ainepurkutyöt
  - Ryhmä 1 osuus kustannuksista: 2 880 000 €
  - Ryhmä 2 osuus kustannuksista: 2 310 000 €

- Arvio ei sisällä:
- Pihasiiven ja pihakatoksen purku
  - Hulevesien viivästys
  - Keittiön väistötila
  - Käyttäjätehtävät kuten irtokalusteet
  - Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 21.4.2022

Petri Kokkonen  
Kustannusinsinööri

**Vaskivuoren lukion laajennus, tilamuutos ja osakorjaus**

Hankesuunnitelman liitteet

22.4.2022





9 §

## **Korjausrakennusurakointi 2022-2024 pieniin ja keskisuuriin korjaustöihin, urakoitsijan valinta / AK**

VD/220/02.08.00.00/2021

AK/PW/JS

**Tarjouskilpailulla haettiin yhtä urakoitsijaa verkostoineen erikseen sovittaviin keskisuuriin perusparannus- tai peruskorjaushankkeisiin kaupungin ja kaupunkikonserniin kuuluvien yhtiöiden/yhteisöjen omistamissa ja hallinnoimissa kiinteistöissä. Ennakoitavissa oleva tilausten kokonaisarvo on noin 1–10 milj. euroa vuodessa ja yksittäisten hankkeiden arvo 0,2–1,0 milj. euroa. Sopimuksen kesto on kaksi (2) vuotta ja sopimukseen sisältyy optio jatkaa sopimusta kahdella yhden vuoden optiokaudella (1+1). Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi NCC Suomi Oy.**

Pienet ja keskisuuret korjaustyöhankeet ovat luonteeltaan esimerkiksi tilojen käyttötarkoituksen muutoksia tai toiminnallisuuden parantamisia, rakennuksen julkisivujen tai vesikaton peruskorjauksia, suojellun rakennuksen tai arvokiinteistön saneerauksia tai oman asuinkiinteistön; kerrostalon tai erillistalon perusparannuksia.

Urakoitsija toimii päätoteuttajana, joka vastaa tilaajalle kvr-urakoinnin luontoisesti kokonaisuutena oman työn lisäksi suunnittelusta ja kaikista alihankinnoista. Alihankkijoina voivat olla muut urakoitsijat, suunnittelijat ja tavarantoimittajat. Urakkamuotona on siis pääsääntöisesti tavoite-/kattohintainen projektinjohtourakka urakkaohjelman mukaisesti. Hinnoitteluperusteet tarkennetaan hankkeittain hankekohtaisesti urakkasopimukseen, ottamalla huomioon kilpailutukseen sisältyvät ehdot, erityisesti sopimusperusteet ja yhteistyömenettelyt sekä tarjous.

Korjausrakentamisen urakointisopimuksen tarkoituksena on toimia joustavana hankintamenettelynä tavanomaisissa, toistuvissa ja investointikustannuksiltaan pienemmissä korjausrakennusurakoissa. Sopimusta käytetään, kun hankkeiden erillisellä tarjouskilpailulla odotettavissa olevat hinta- ja laatuerot ovat pienet. Tilattavat työt osoitetaan urakoitsijalle työohjelman laadintavaiheessa vuosittain hyväksytystä investointiohjelmasta. Tilaajana voi olla Vantaan kaupunki tai hankintaan osallistuneet kaupunkikonserniin kuuluvat yhtiöt ja yhteisöt.

Toimitilajohtaminen vastaa hankkeiden esiselvityksistä ja hankesuunnittelusta. Hankesuunnitelma ja tilaajan suunnitteluohjeet toimivat tehtävän tarkempana määrittelynä. Urakoitsija vastaa hankkeen yksityiskohtaisesta suunnittelusta ja toteutuksesta.

Korjausrakentamisen urakointisopimuksen tavoitteena on täten valita sellainen urakoitsija, joka on ammatissaan osaava ja kyvykäs, innovaatio- ja yhteistyökykyinen ja kehityshaluinen sekä hinnaltaan tarkoituksenmukainen. Korjausrakentamisen urakointisopimukseen sisältyy sopimuskaudella vuorovaikutusta ja kannustimia, joiden tarkoitus on varmistaa tilaajan tavoitteiden mukainen ja laadukas hankkeiden toteutuminen.

Urakoitsijan osaaminen ja kokemus sekä innovatiivisuus hyödynnetään liittämällä hankkeen suunnittelu osaksi tuotantotehtäviä tavoitteena mahdollistaa tuotantoystävälliset suunnitteluratkaisut. Samalla tavoitellaan kokonaisvaltaisia ratkaisuja nopeammalla aikataululla. Käyttäjille aiheutuvat häiriöt ja väistöilakustannukset minimoidaan hankkeiden oikea-aikaisella toteutuksella. Korjaustöiden ennustettavuus paranee, kun hankkeiden valmisteluun jää enemmän aikaa. Pitkäjänteinen toiminta mahdollistaa jatku- van oppimisen.



Hankintaan on sovellettu julkisia hankintoja koskevaa lainsäädäntöä ja hankintamenettelynä on käytetty avointa menettelyä. Kelpoisuusehdot täyttävien tarjousten arvosteluperusteena ja siten urakoitsijan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellisuuden arviointi perustuu seuraaviin tarjouspyynnön mukaisiin osatekijöihin; osaaminen ja toiminnan laajuus, aikataulun pitävyys, työn virheettömyys ja työturvallisuus sekä hinta ja tarjouksen sisältö.

Hankinnasta julkaistiin hankintailmoitus 25.1.2022 Hilma-palvelussa. Määräaikaan 16.3.2022 kello 12.00 mennessä saatiin yksi (1) tarjous, jonka antoi NCC Suomi Oy. Tarjous täytti tarjouspyynnössä asetetut kelpoisuusehdot ja oli tarjouspyynnön mukainen.

Tarjoajan osaamista ja toiminnan laajuutta arvioitiin tarjouksessa ilmoitettujen omaa ja alihankkijoiden henkilöstöä kuvaavien tietojen perusteella. Aikataulujen pitävyyttä sekä työn virheettömyyttä ja työturvallisuutta arvioitiin tarjouksessa annettujen palvelulupausten perusteella. Kaikki annetut lupaukset kohdistuvat tarjouspyynnön liitteenä oleviin kahteen hankkeeseen. Hinta laskettiin tarjouksessa annettujen projektinjohtokustannusten ja tarjouspyyntöasiakirjojen sisältävien kahden hankkeen urakkahintojen perusteella. Edellä mainitun lisäksi arvioitiin tarjoajan toimintaan liittyvät ominaisuudet ja palvelulupaukset. Tarjoajan esittämät suunnitelmat ja selvitykset täyttivät tarjouspyynnön vaatimukset.

NCC Suomi Oy:llä oli tarjouksessaan tarvittava osoitus osaamisesta ja toiminnan laajuudesta sekä oman että yhteistyöverkoston osalta. Projekti- ja työnjohdolla hyvä käytännön kokemus ja keskiasteen koulutus täydentävällä ammatillisella koulutuksella tai korkeakoulututkinto sekä hyvä kokemus projektinjohtourakoinnista. Omassa organisaatiossa on erilliset laatuvaastavan ja turvallisuuskoordinaattorin resurssit sekä hyvät työnjohto- ja suunnitteluresurssit omassa konsernissa.

Tarjouksessa esitetyssä yhteistyöverkostossa on lisäksi hyvä LVIS-tekniinen asiantuntemus, teknikko- tai insinööritason projektipäälliköt ja -insinöörit hyvällä työkokemuksella vastaavissa hankkeissa ja ko. resurssit oli tähän sopimukseen erikseen osoitettu. Suunnittelun ohjauksen ja suunnittelun ammattimaiset resurssit on erikseen nimetty projektinjohtourakoinnin edellyttämällä tavalla.

Palvelulupauksena NCC Suomi Oy tarjosi tarjouspyyntöaineistossa esitettyjen hankkeiden läpimenoajaksi 120 ja 55 työpäivää, työn virheiden maksimimääräksi 0,4 kpl/100m<sup>2</sup> kohden ja TR-indeksin minimitasoksi 97,6 %. Projektinjohtopalkkioprosentiksi tarjottiin alle 0,5 milj. euron hankkeisiin 9,0 %, 0,5–1,0 milj. euron hankkeisiin 9,5 %, 1,0–2,0 milj. euron hankkeisiin 9,5 % ja yli 2,0 miljoonan euron hankkeisiin 8,5 %. Seljapolun päiväkodin osittaisen perusparannuksen tavoitehinnaksi tarjottiin 842 587 euroa (alv 0 %) ja kattohinnaksi 926 846 euroa (alv 0 %). Kukinpolun päiväkodin osittaisen perusparannuksen osalta vastaavasti tavoitehinnaksi tarjottiin 375 721 euroa (alv 0 %) ja kattohinnaksi 413 293 euroa (alv 0 %).

NCC Suomi Oy:n edustajien kanssa käytiin hankintaneuvottelu 25.3.2022. Neuvottelun perusteella tarjouksen hyväksymiselle ei ole ilmennyt esteitä, joten urakoitsijaksi esitetään valittavaksi NCC Suomi Oy 25.01.2022 päivätyn tarjouspyynnön ja sen liitteiden sekä 16.3.2022 päivätyn tarjouksen mukaisesti.

Toimitilajohtaminen on tarkistanut valittavaksi esitettävän urakoitsijan osalta, että kaikki tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet on hoidettu.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 15 § 4 mukaan kaupunkitalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.



## Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 9

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pienten ja keskisuurten korjaustöiden urakoitsijaksi NCC Suomi Oy ajalle 1.6.2022–31.5.2024,
- b) hyväksyä 16.3.2022 päivätyssä tarjouksessa esitetyt palvelulupaukset, projektinjohtopalkkio ja urakkahinnat korjausrakennusurakoinnin sopimuksen sopimusehdoiksi, ottaen huomioon tarjouspyyntöaineistossa olevat ehdot,
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään optiokausien käyttöönotosta,
- d) antaa Toimitilajohtamisen palveluyksikölle tehtäväksi valmistella lopulliset sopimukset valitun urakoitsijan kanssa, ja
- e) todeta että varsinainen sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla korjausrakentamisen urakointisopimuksella.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

### Liitteet:

- Hankinnan kuvaus ja tarjousten käsittely
- Sopimusperusteet
- Urakkaohjelma
- Yhteistyömenettelyt

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

### Lisätiedot:

tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius, puh. 040 749 2592  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Vantaan kaupungin  
korjausrakennusurakoinnin sopimus  
(kesto 2 + 1 +1 vuotta)

Pienet ja keskisuuret korjaustyöt

Hankinnan kuvaus ja tarjousten käsittely



|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 1. Yleistä .....                                               | 3  |
| 2. Hankinnan kuvaus.....                                       | 3  |
| 3. Hankinnan tavoitteet .....                                  | 4  |
| 4. Urakoitsijan valinta ja tarjousten arviointiperusteet ..... | 5  |
| 5. Tarjousten vertailu .....                                   | 6  |
| 5.1 Kokonaistaloudellisuuden arviointi .....                   | 6  |
| 5.2 Toimintapisteet .....                                      | 7  |
| 5.3 Hintapisteet .....                                         | 8  |
| 6. Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.....              | 10 |

## 1. Yleistä

Tällä tarjouskilpailulla haetaan yhtä urakoitsijaa verkostoineen erikseen sovittaviin pieniin ja keskisuuriin perusparannus- tai peruskorjaushankkeisiin.

Tehtävänä on vuosittain erikseen sovittavien korjaushankkeiden kokonaistoteutus kaupungin tai kaupunkikonserniin kuuluvien yhtiöiden/yhteisöjen omistamiin ja hallinnoimiin kiinteistöihin, joten sopimusta voivat käyttää hankintaan osallistuneet kaupunkikonsernin osat.

Urakkasopimuksen tarkoituksena on toimia joustavana hankintamenettelynä tavanomaisissa, toistuvissa ja investointikustannuksiltaan pienemmissä korjausrakennusurakoissa tai vaihtoehtoisesti hankkeisiin, jossa projektinjohtourakan sopimuksellisesta joustavuudesta katsotaan olevan olennaista etua kyseiselle hankkeelle.

Tilaaajalla on aina oikeus toteuttaa hankkeita myös erillisillä urakkakilpailuilla tämän sopimuksen ulkopuolella.

## 2. Hankinnan kuvaus

Tilakeskus tilaa kiinteistöjensä pienimmät peruskorjaustyöt, vuosikorjaustyöt ja kosteusvauriorikojaukset Vantti Oy:ltä tai erillisiltä suoritusaloilta (rakennus, putki, sähkö, yms.) puitesopimuskumppaneilta.

Tämän urakkasopimuksen piiriin kuuluvat tehtävät ovat ns. pieniä ja keskisuuria perusparannus- tai peruskorjaushankkeita. Ennakoitavissa oleva tilausten kokonaisarvo tässä puitejärjestelyssä on noin 3 – 10 milj. €/vuosi ja yksittäisten hankkeiden arvo 0,2-2,0 milj. €.

Hankkeet ovat luonteeltaan esim. seuraavan tyyppisiä:

- tilojen käyttötarkoituksen muutos tai toiminnallisuuden parantaminen / osittainen peruskorjaus
- kiinteistön sisäilman, energiatehokkuuden ja turvallisuuden parantaminen
- suojellun rakennuksen tai arvokiinteistön saneeraus

Toimitilahankkeiden toteutus tulee ajoittumaan erityisesti lomakausille (*kesäloma, joululoma, hiihtoloma*), silloin kun tilojen käyttäjien toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja tilojen väistöilakustannukset halutaan minimoida.

Sopimuskaudella hankkeet toteutetaan pääsääntöisesti tavoite- ja kattohintaisina projektinjohtourakoina liitteenä olevan urakkaohjelman ja projektinjohtourakan yhteistyömenettely-asiakirjojen mukaisesti. Urakoitsija toimii päätoteuttajana, joka vastaa tilaajalle kvr-urakoinnin luontoisesti kokonaisuutena oman työn lisäksi suunnittelusta ja kaikista alihankinnoista. Alihankkijoina voivat olla muut urakoitsijat, suunnittelijat ja tavarantoimittajat. Hinnoitteluperusteet sovitaan hankkeittain neuvottelumenettelyllä, ottamalla huomioon tähän kilpailutukseen sisältyvät ehdot ja tarjous.

Tilattavat työt osoitetaan urakoitsijalle työohjelman laadintavaiheessa vuosittain hyväksytystä investointiohjelmasta. Tilaaja vastaa hankkeiden esiselvityksistä ja hankesuunnittelusta. Hankesuunnitelma ja tilaajan suunnitteluohjeet toimivat tehtävän tarkempaan määrittelynä. Urakoitsija vastaa hankkeen yksityiskohtaisesta suunnittelusta ja toteutuksesta. Urakoitsijan tarjouksessa ehdottamien suunnittelijakumppaneiden lisäksi tilaaja on oikeutettu hankkimaan suunnittelun itse, jolloin suunnittelunohjaus on tilaajalla. Tilaajalla on oikeus ehdottaa suunnittelutoimistoja, jolloin yhdessä urakoitsijan kanssa sovitaan, että suunnittelijat hankitaan erillisen kilpailutuksen kautta (3 -5 tarjoajaa).

### 3. Hankinnan tavoitteet

Hankinnan tarkoituksena on edistää korjausrakennusalan yhteistyön, innovatiivisuuden ja tuotavuuden kehitystä. Hankinnan yleiset tavoitteet ovat seuraavat.

1. Urakkasopimuksessa on käytössä sellaiset valintakriteerit ja kannustimet, että ne johtavat laadukkaisiin ja taloudellisiin lopputuloksiin kokonaisuutena.
2. Urakkasopimuksen aikana säilyy kilpailu ja dynamiikka tämän urakkasopimuksen ja vaihtoehtoisten hankintamuotojen välillä.
3. Lisäksi tarkoitus on edelleen kehittää mallia, miten edellä mainitut tekijät toimisivat laajemminkin Vantaan kaupungin tulevilla hankinnoilla.

Urakkasopimuksen tavoitteena on valita sellainen urakoitsija, joka on ammatissaan osaava ja kyvykäs, innovaatio- ja yhteistyökykyinen ja kehityshaluinen sekä hinnaltaan tarkoituksenmukainen.

Urakkasopimukseen sisältyy sopimuskaudella vuorovaikutusta ja kannustimia, joiden tarkoitus on varmistaa tilaajan tavoitteiden mukainen ja laadukas hankkeiden toteutuminen.

Tilaajan on asettanut urakkasopimukselle seuraavia tavoitteita:

#### HYVÄT LÄHTÖKOHDAT

- Osaaminen ja kokemus
- Pitkäjänteinen sopimussuhde
- Yhteistyökyky
- Innovatiivisuus
- Ongelmanratkaisukyky

#### LAADUKKAAT JA TALOUDELLISET LOPPUTULOKSET

- Läpimenoaika
- Kokonaistaloudellisuus
- Luotettavuus
- Suoritusmiskyky

#### EDULLISUUS

- Hyvä hinta-laatusuhde



Urakkasopimuksen tulee mahdollistaa avoin neuvottelu hankkeiden yksityiskohdista. Sopimuksen avulla lisätään vuorovaikutusta toimijoiden välillä.

Urakoitsijan osaaminen ja kokemus sekä innovatiivisuus hyödynnetään liittämällä hankkeen suunnittelu osaksi tuotantotehtäviä tavoitteena mahdollistaa tuotantoystävälliset suunnitteluratkaisut. Samalla tavoitellaan kokonaisvaltaisia ratkaisuja nopeammalla aikataululla. Käyttäjille aiheutuvat häiriöt ja väistötilakustannukset minimoidaan hankkeiden oikea-aikaisella toteutuksella.

Korjaustöiden ennustettavuus paranee, kun hankkeiden valmisteluun jää enemmän aikaa. Pitkäjänteinen toiminta mahdollistaa jatkuvan oppimisen.

## 4. Urakoitsijan valinta ja tarjousten arviointiperusteet

Urakoitsijan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellisuuden arviointi perustuu seuraaviin osatekijöihin:

- Osaaminen ja toiminnan laajuus
- Aikataulun pitävyys
- Työn virheettömyys ja työturvallisuus
- Hinta ja tarjouksen sisältö

Osaamista ja toiminnan laajuutta arvioidaan tarjouksessa ilmoitettujen omaa ja ehdotettujen suunnittelijoiden henkilöstöä kuvaavien tietojen perusteella.

Aikataulujen pitävyyttä arvioidaan tarjouksessa annettavien palvelulupausten perusteella. Kaikki annettavat lupaukset kohdistuvat tarjouspyynnön liitteenä oleviin hankkeisiin. Aikataulujen pitävyyttä koskevat lupaukset sovitaan erikseen ja tapauskohtaisesti myöhemmissä hankkeissa.

Työn virheettömyyttä ja työturvallisuutta koskevat lupaukset siirretään sellaisenaan myös muihin urakkasopimuksen puitteissa myöhemmin tehtäviin hankekokonaisuuksiin.

Hinta ja sisältö arvioidaan tarjouksessa annettavien projektihohtokustannusten ja tarjouspyyntöasiakirjoihin sisältyvien hankkeiden tavoite-/kattohintatietojen sekä työn sisällön/laadukkuuden/elinkaariominaisuuksien perusteella. Myöhemmissä hankkeissa sovelletaan vastaavasti tavoite-/kattohintamenettelyä.

Tätä varten tulee tarjouspyynnön liitteenä olevien kohteiden tilaajan määräluettelot hinnoitella ja litteroitain lyhyesti kuvata tarjotun työn sisältö / työmenetelmät. Hinnat lasketaan perustuen em. määräluetteloiden määrätietoihin. Työn sisällön kuvauksella tilaaja arvioi tarjouksen elinkaarilaadukkuutta ja työmenetelmien vastaavuutta tilaajan tavoitteisiin. Määrät tarkistetaan ennen mahdollisen urakkasopimuksen laatimista.

Arviointiperusteiden tarkemmat painoarvot ovat seuraavat.

Tekijä

Painoarvo

#### **TOIMITUSKYKY JA LAATU**

##### **OSAAMINEN JA TOIMINNAN LAAJUUS**

**(30%)**

Avainhenkilöiden osaaminen ja kokemus

(25%)

- projektien johto (työ-projektipäällikkö(-t)) 5 %
- suunnittelun ohjauksesta vastaava 5 %
- työturvallisuuskordinaattori 5 %
- muu yrityksen erityisasiantuntemus 5 %
- työjohtoresurssien riittävyys 5 %

Ehdotettujen suunnittelijoiden avainhenkilöstön osaaminen ja kokemus

(5 %)

- arkkitehti-pääsuunnittelu
- lvi-suunnittelu
- rakennesuunnittelu
- sähkösuunnittelu

##### **AIKATAULUN PITÄVYYS**

**(10%)**

Palvelulupauksena läpimenoaika

(10%)

##### **TYÖN VIRHEETTÖMYYS JA TYÖTURVALLISUUS**

**(10%)**

Palvelulupauksena työn virheettömyys

(5 %)

Työturvallisuus

(5 %)

##### **HINTA**

**(50%)**

Projektinjohtokustannus-%

(20%)

Annetusta tavoitehinnasta johdetut tilaajan maksettavaksi

muodostuvat kattohinnat 50 % ja urakan sisältö/työmenetelmät 50 %

(30%)

Toimituskyvyn ja laadullinen arviointi tapahtuu kohdan 5.2 "Toimintapisteet" periaatteiden mukaan. Hinnan arviointi perustuu kohdan 5.3 "Hintapisteet" periaatteisiin.

## **5. Tarjousten vertailu**

### **5.1 Kokonaistaloudellisuuden arviointi**

Kokonaistaloudellisuuden arviointi tapahtuu kolmessa käsittelyvaiheessa.

Ensimmäisessä käsittelyvaiheessa arvioidaan tarjoajan kelpoisuuskriteerien täyttyminen.

Toisessa käsittelyvaiheessa arvioidaan toimituskykyyn ja laatuun liittyvät tarjousasiakirjat ja annetaan toimintapisteet.

Kolmannessa käsittelyvaiheessa arvioidaan hyväksyttävien tarjoajien hintaperusteet ja laske-  
taan hintapisteet vertailuhintojen perusteella ja lasketaan lopulliset vertailupisteet.

## 5.2 Toimintapisteet

Toimituskyvyn ja laadun arviointi tehdään seuraavien arvostelukohtien perusteella.

### Osaaminen ja toiminnan laajuus

Osaamista ja toiminnan laajuutta arvioidaan sekä tarjoajan omaa avainhenkilöstöä että ehdo-  
tettuja suunnittelijoita kuvaavien tietojen perusteella.

Tarjouksessa edellytetään tietoja urakoiden toteuttamiseen suunnitellusta henkilöstöstä / käy-  
tössä olevista resursseista, henkilöstön koulutuksesta/kokemuksesta ko. alan töissä ja projek-  
tinjohto- kvr-menettelyistä (suunnittelun sisältävät urakka-sopimusmuodot), vastuista töiden  
toteutuksessa ja sijaisuuksista sekä työjohtoresursseista. Toiminnan laajuutta ja resurssien  
riittävyttä arvioidaan neljän yhtäaikaisen projektin näkökulmasta. Osaamisessa tilaaja arvos-  
taa erityisesti henkilöiden kokemusta projektinjohto- kvr- tai muusta suunnittelun sisältävistä  
yhteistoimintaa sisältävistä urakkamuodoista. Omia henkilöresursseja arvostetaan enemmän  
kuin ostopalveluja.

Määrälliset ja laadulliset tiedot tulee antaa seuraavista henkilöistä/henkilöryhmistä:

- projektien johto (työ-projektipäällikkö)
- suunnittelun ohjauksesta vastaava
- työturvallisuuskordinaattori (kuka ja kokemus ko. tehtävistä – em. referenssit)
- työjohtoresurssit (rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämän vastaavan työjohta-  
jan pätevyyden omaavat henkilöt, jotka osallistuvat sopimuskohteiden toteuttamiseen)

Tiedot annetaan oman henkilöstön osalta erikseen ja ehdotetun suunnittelijoiden osalta erik-  
seen.

Ehdotettujen suunnittelijoiden tiedoissa tulee käydä ilmi yrityksen nimi, pääasiallinen toimiala,  
avainhenkilöt ko. yrityksessä yhteystietoineen sekä henkilöiden koulutustaso ja kokemus kor-  
jausrakennussuunnittelussa.

Tilaaja arvioi tarjouksissa annettujen tietojen perusteella yrityksen ja ehdotettujen suunnitteli-  
joiden osaamisen ja toiminnan laajuuden erikseen arvosanoilla 1-10 siten, että parhaimmista  
näytöistä annetaan 10 pistettä. Muiden kuvausten pisteet suhteutetaan tilaajan arvioinnin pe-  
rusteella lineaarisesti siihen.

### Aikataulun pitävyys

Aikataulun pitävyyttä arvioidaan palvelulupausten perusteella. Palvelulupauksena urakoitsija  
tarjoaa urakkasopimuksella tarjouspyyntöaineistossa esitettyjen hankkeiden läpimenoaika  
työpäivinä. Lupaukset arvioidaan seuraavien laskentakaavojen mukaisesti.

|                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $[(\text{pienin luvattu kohteiden läpimenoaika (tpv)}) / (\text{tarjoajan lupaama kohteiden läpimenoaika (tpv)})] * 10 = \text{tarjoajan pisteet}$ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Työn virheettömyys ja työturvallisuus

Työn virheettömyyttä ja työturvallisuutta arvioidaan palvelulupausten perusteella. Palvelulupauksena urakoitsija tarjoaa urakkasopimuksella toteutettavien hankkeiden luovutusten virheettömyyttä ja työturvallisuuden hyvää tasoa. Lupaukset arvioidaan seuraavien laskentakaa-vojen mukaisesti. Tämän kohdan annettuja palvelulupauksia käytetään suoraan kaikissa urak- kasopimuksiin sisältyvissä hankkeissa, myös tarjouspyyntöaineistossa oleviin.

[ (vähiten virheitä luvannut tarjous kohteittain (kpl) + 100 / (tarjoajan lupaama virheettömyys kohteittain (kpl) + 100 ) \* 10 = tarjoajan pisteet

[ (tarjoajan lupaama minimi TR-indeksi) / (tarjoajien korkein luvattu minimi TR-indeksi)] \* 10  
= tarjoajan pisteet

Yksittäiseksi virheeksi lasketaan luovutuksen virhe- ja puuteluetteloon erikseen kirjattavissa oleva asia. Tarjoaja esittää työturvallisuuden minimitason TR-indeksinä, jossa työmaan jokai- nen työntekijä, kone, laite, väline ja alue arvioidaan voimassa olevien työturvallisuusohjeiden mukaisesti. Sopimuskaudella järjestetään 1-3 auditointia, jonka perusteella palveluntuottajan raportoimat tulokset kalibroidaan.

Toimituskyvyn ja laadun arviointiin liittyvät näytöt ja palvelulupaukset annetaan liitteenä ole- valla tarjouslomakkeella 2 (näytöt ja palvelulupaus).

Kun kaikki tarjouksen arviointikohdat on pisteytetty, kerrotaan yrityksen arviointikohdasta saa- dut pisteet painoarvokertoimella, jolloin saadaan tarjouksen painotetut toimintapisteet kussa- kin arvosteluosassa. Laskemalla yhteen tarjouksen arvosteluosien painotetut toimintapisteet, saadaan tarjouksen laadullisen arvioinnin toimintapisteet yhteensä.

### 5.3 Hintapisteet

Tarjouksen hinta arvioidaan annettujen projektinjohtokustannusprosentin (= kiinteä projektin- johtopalkkio) ja tarjouspyyntöaineistossa esitettyjen hankkeiden tavoitehintojen ja tarjotun työsisällön sen teknisen sisällön/laadun/elinkaariominaisuuksien perusteella.

## Projektinjohtokustannus

Projektinjohtokustannus annetaan prosentteina ko. hankkeen tavoitehinnasta koko neljän (4) vuoden sopimuskaudeksi, toteuttavien hankkeiden laajuuteen sidottuna, yksittäisten hankkei- den arvon ollessa

- a) alle 0,5 milj. euroa
- b) 0,5-1,0 milj. euroa
- c) 1,0-2,0 milj. euroa
- d) yli 2 milj. euroa

Kiinteään projektinjohtopalkkioon sisältyvät kustannukset ja vastuut on esitetty Projektinjohtourakoinnin yhteistyömenettelyissä.

Tarjouksessa annetut hankkeen arvoon sidotut prosentuaaliset projektinjohtopalkkiot tullaan liittämään sopimukseen ja niitä tullaan käyttämään maksuperusteena kaikissa sopimuskauden aikana tilattavissa töissä.

## Tavoite- ja kattohinta

Tarjouksessa annetaan tarjouspyynnön liitteenä olevien mallihankkeiden tavoite-/kattohinnat hankekohtaisten tarjouspyyntöasiakirjojen laajuudessa. Tarjoukseen liitetään mukaan näistä hankkeista täydellisesti/litteroitain hinnoiteltu määräluettelo, jonka yhteissumma muodostaa tarjotun tavoitehinnan. Lisäksi kuvataan työsuoritusten suunniteltu toteutustapa/laatu- taso.

Tarjouksessa annettujen kohteiden tavoitehinnat liitetään sopimukseen ja niitä tullaan käyttämään ko. urakkakohteiden maksuperusteena, mikäli kohde toteutuu.

Hankekohtainen kattohinta sopimuskauden ajan muodostuu siten, että se on 10 % suurempi kuin laskettu tavoitehintaa ( $1,1 \times$  laskettu tavoitehintaa = kattohinta)

Taloudellisuusarviointiin liittyvät tiedot annetaan liitteenä olevalla hintalomakkeella 3.

## Tarjoushintojen pisteytys tehdään seuraavan periaatteen mukaisesti:

Tarjousten hintavertailussa käytetään laskennallista projektinjohtopalkkiota ja tarjouspyyntöai- neistossa olevien kahden hankkeen yhteenlaskettua vertailuhintaa.

Laskennallinen projektinjohtopalkkio saadaan kertomalla kahden vuoden keskimääräinen en- nakoitavissa oleva tilausvolyymi 5 milj. euroa tarjottujen projektinjohtopalkkioprosenttien kes- kiarvolla.

Laskennallinen projektinjohtopalkkio muutetaan pisteiksi seuraavan kaavan mukaisesti:

$$[(\text{halvin projektinjohtopalkkio}) / (\text{tarjottu projektinjohtopalkkio})] \times 10 = \text{tarjoajan pisteet}$$

Hankkeiden tavoitehintojen vertailuhinta muodostuu

- a) tilaajan maksettavaksi muodostuvaa kattohintaa (tavoitehintaa + puolet kattohinnan ja tavoitehinnan erotuksesta). Tarjouksen em. kattohintojen vertailuhinta on hankekohtaisten vertailuhintojen summa.

Tarjouksen vertailuhinta muutetaan pisteiksi seuraavan kaavan mukaisesti:

$$[(\text{halvin vertailuhinta}) / (\text{tarjottu vertailuhinta})] \times 10 = \text{tarjoajan pisteet}$$

- b) laaditun määräluettelon sisällön kuvaus, jossa arvioidaan työsuoritteiden sisältö, käytetyt materiaalit ja vastaavuus tilaajan tavoitteisiin. Tarjousten sisältöjen vertailupisteet ovat hankekohtaisten vertailupisteiden summa.

Tarjouksen määräluetteloiden työsuoritusten sisällön kuvaus muutetaan pisteiksi seuraavan kaavan mukaisesti:

$$[ (\text{tarjotun sisällön pisteet}) / (\text{parhaan sisällön pisteet}) ] * 10 = \text{tarjoajan pisteet}$$

Kertomalla saadut hintapisteet painoarvokertoimilla, saadaan tarjouksen painotetut hintapisteet.

## 6. Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen on tehnyt yritys, joka on saanut suurimman yhteispistemäärän (toimintapisteet + hintapisteet).

Mikäli tarjoajat saavat saman vertailupistemäärän, edullisimmaksi katsotaan se tarjoaja,

- jolla on paremmat toimintapisteet
- sen jälkeen se, jolla on paremmat toimintapisteet kohdassa osaaminen ja toiminnan laajuus.

Vantaalla 22.12.2016

VANTAAN KAUPUNKI  
Tilakeskus

Juha Vuorenmaa  
rakennuttajapäällikkö

Päivitetty 12.11.2021

Jussi Sojakka  
kunnossapitopäällikkö



Vantaan kaupungin  
korjausrakennusurakoinnin sopimus  
kesto 2 (+ 1+1) vuotta

Pienet ja keskisuuret korjaustyöt

Sopimusperusteet



|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 1. Yleistä .....                    | 3 |
| 2. Maksuperusteet .....             | 3 |
| 3. Sopimuskannusteet .....          | 4 |
| 3.1 Sopimuskohtainen kannuste ..... | 4 |
| 3.2 Hankekohtainen kannuste .....   | 5 |



## 1. Yleistä

Hankinnassa noudatetaan tarjouspyyntöön liitettyjä tarjouspyyntöasiakirjoja ja rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998. Hankintapäätöksen tekemisen jälkeen tehdään hankintaa koskeva kirjallinen sopimus valitun urakoitsijan kanssa. Kaikista urakoista laaditaan RT-ohjekortin 16-10906 mukainen projektinjohtourakkasopimus.

Tarjouksessa annettu prosentuaalinen projektinjohtopalkkio tullaan liittämään sopimukseen ja sitä tullaan käyttämään maksuperusteena kaikissa sopimuskauden aikana tilattavissa töissä.

Työn virheettömyyttä ja työturvallisuutta tarjouksen mukaisia palvelulupauksia käytetään suoraan kaikissa puitesopimusjärjestelyyn sisältyvissä hankkeissa, myös tarjouspyyntöaineistossa oleviin.

## 2. Maksuperusteet

Tilaaaja maksaa urakkasuorituksista urakkasopimuksessa ja hankekohtaisissa urakkasopimuksissa sovitulla maksuperusteella. Maksuperusteet sovitaan kiinteälle projektinjohtopalkkiolle, muuttuville projektinjohtokustannuksille sekä palvelu- ja materiaalikustannuksille. Tilaaaja maksaa korvauksen urakoitsijan tekemästä dokumentoidusta suunnittelusta, mikäli hanke ei toteudu tai sen toteuttaa toinen tekijä. Toteutetut suunnitelmat ovat tilaajan omaisuutta ja niitä voidaan käyttää hankkeen mahdollisessa toteutuksessa.

Tarjouspyyntöaineistossa olevien kahden mallikohteen osalta vertailuhinta muodostuu asiakirjassa "hankinnan kuvaus ja tarjousten vertailu" mukaan.

Huom. tilaaja antaa tätä tarjousta varten määräluettelon mallikohteiden laskentaan rakennusteknisten töiden osalta. LVIS-työt arvioidaan, hinnoitellaan ja tarjottu työn laajuus kuvataan määräluettelon/hankesuunnitelman mukaan.

**Tilaaaja vertaa sopimuskaudella laadittavien hankekohtaisten tavoitehintalaskelmien litterakohtaisia kustannuksia tämän tarjouspyynnön yhteydessä annettaviin vastaaviin hintatietoihin. Mikäli sopimuskaudella annetuissa tavoitehintalaskelmissa havaitaan perusteetonta hinnannousua tässä tarjouspyynnössä annettaviin hintatietoihin verrattuna, muodostuu tilaajalle oikeus olla hyväksymättä annettua tavoitehintalaskelmaa tai sen osaa.**

Sopimuskauden aikana tarjouspyynnön mukana olevien ja sopimuksen perusteella myöhemmin toteutettavien kohteiden urakkahinta muodostuu kiinteästä projektinjohtopalkkiosta (tässä kilpailutettu) sekä hankekohtaisesti sovittavien muuttuvien kustannusten tavoitehinnasta ja toisaalta muuttuvien kustannusten kattohinnasta. Urakkasopimushintaan liittyvät tavoitehinnan alittavien ja ylittävien kustannusten jako-osuus tilaajan ja urakoitsijan kesken.

Projekтинjohtopalkkio ja työmaaorganisaation veloitushinnat ovat kiinteitä ilman indeksisidon-  
naisuutta. Hintojen ja palkkojen muuttamisen vaikutukset kilpailutettuihin urakkahintoihin ote-  
taan huomioon YSE 1998 49§:n mukaisesti.

Projekтинjohtopalkkiota ei muuteta, ellei urakka-alueen laajuus tai työkokonaisuuksien sisältö  
muutu olennaisesti tilaajan toimesta. Olennaisena muutoksena pidetään yli 10 % lisäys-  
tä/vähennystä tavoitehintaan.

Urakan tavoitehintaa määräytyy urakoitsijan tarjouslaskelman perusteella. Kattohintaa määräytyy  
siten, että tavoitehinnan päälle lisätään 10 %. Hankekohtaisella sopimuksella sekä tilaaja että  
urakoitsija hyväksyvät yhteisesti tavoitehinnan ja kattohinnan.

Mikäli urakoitsijan antama hankekohtaisen tarjouksen mukaan laskettu tilaajalle tuleva katto-  
hintaa ylittää tilaajan hankkeelle laskeman tavoitehinnan tai tavoitehintalaskelma ei ole hyväk-  
syttävissä, on tilaajalla oikeus olla toteuttamatta ko. hanketta. Tarjouslaskennasta ei suoriteta  
korvausta tällaisessa tapauksessa.

Muuttuvien kustannusten tavoitehinnan alitus jaetaan tilaajan ja urakoitsijan kesken siten, että  
tilaaja maksaa alituksesta urakoitsijalle 50 % (=tavoitepalkkio) ja tilaajalle jää 50 %:n osuus.  
Urakoitsijalle maksettavan tavoitepalkkion maksimi määrä on enintään 50% yksittäisen hank-  
keen kiinteän palkkion määrästä.

Muuttuvien kustannuksien ylittäessä niiden tavoitehinnan tilaaja maksaa ylittävistä muuttuvista  
kustannuksista 50 %, kunnes muuttuvat kustannukset saavuttavat niille asetetun kattohinnan.  
Urakoitsija vastaa tavoitehinnan ja kattohinnan välisistä muuttuvista kustannuksista 50 %  
osuudella ja kaikista kattohinnan ylittävistä kustannuksista.

Maksuaika on YSE 1998 poiketen 21 vuorokautta siitä, kun hyväksymiskelpoinen lasku on toi-  
mitettu rakennuttajan edustajalle. Hyväksyminen edellyttää, että lasku on sopimuksen mukai-  
nen ja sitä vastaava työsuoritus on hyväksyttävästi suoritettu.

Viivästyskorko on korkolain mukainen vuotuinen viivästyskorko. Laskun virheellisyydestä ai-  
heutuvasta viivästyksestä vastaa urakoitsija.

### 3. Sopimuskannusteet

Sopimuksen kannusteet ovat sopimus- ja hankekohtaisia. Sopimuskohtaisia mittareita arvioi-  
daan vuosittain tilaajan teettämän tyytyväisyyskyselyn ja urakoitsijan raportointiin perustuen.  
Hankekohtainen arviointi tehdään hankkeen valmistuttua. Sopimuskannusteet koskevat kaikkia  
sopimukseen kirjattuja toimijoita.

#### 3.1 Sopimuskohtainen kannuste

Sopimuskohtaisena kannusteena on sopimuksen kesto. Sopimuksen kesto on 2-4 vuotta ura-  
koitsijan sopimuskohtaisten tavoitteiden saavuttamisesta riippuen. Lähtökohtaisesti sopimuk-

sen kesto on 2 vuotta, jonka jälkeen tilaajalla on mahdollisuus kilpailuttaa urakkasopimus uudelleen tai jatkaa sopimusta ilman kilpailua 1+1 vuotta.

Sopimuksen kesto riippuu tilaajan ja käyttäjän tyytyväisyydestä sekä urakoitsijan verkostoon nimettyjen avainhenkilöiden sitoutuneisuudesta.

Tilaajan ja käyttäjän tyytyväisyyttä arvioidaan seuraavien osatekijöiden osalta:

- a) suunnittelu-/toteutusratkaisut
- b) yhteistoiminta
- c) lopputulos.

Tyytyväisyyskysely järjestetään yhdessä urakoitsijan kanssa. Tilaaja arvioi toteutuneen tyytyväisyyden ensimmäisen vuoden tulosten pohjalta. Tilaaja arvioi myös avainhenkilöiden sitoutuneisuutta henkilöstövaihtuvuuden perusteella.

### 3.2 Hankekohtaiset kannusteet ja sanktiot

Tilaaja maksaa rahallisen bonuksen tai perii sanktiota sopimuksen piiriin kuuluvista urakkakohteista (tarjouspyynnön mallikohteet ja muut sopimuksen perusteella toteutettavat hankkeet) seuraavien mittarien perusteella:

- Läpimenoaika
- Työn virheettömyys
- Työturvallisuus

Bonuksen ja sanktion suuruus määräytyy hankkeelle lasketun tavoitehinnan mukaan.

**Läpimenoaika** lasketaan urakkakohteiden aloituksesta valmistumiseen kulunut aika työpäivinä. Urakoitsijan lupaamasta tavoitteellisen läpimenoajan alituksesta tilaaja maksaa bonusta ja ylityksestä urakoitsija maksaa sanktiota seuraavasti:

- bonus tai sanktio 0,2 % tavoitehinnasta/työpäivä
- maksimibonus tai -sanktio 2% tavoitehinnasta.

**Työn virheettömyys** lasketaan urakkakohteessa todettujen ja virhe- ja puuteluetteloon kirjattujen virheiden määrästä. Urakoitsijan lupaamasta virheiden määrän alituksesta tilaaja maksaa bonusta ja ylityksestä urakoitsija maksaa sanktiota seuraavasti:

- bonus tai sanktio 0,2 % tavoitehinnasta/yksilöity virhe
- maksimibonus tai -sanktio 2 % tavoitehinnasta.

Työturvallisuus lasketaan urakkakohteessa tehtyjen viikoittaisten työturvallisuushavaintojen tulosten keskiarvona. Urakoitsijan lupaamasta työturvallisuuden havaintojen alituksesta tilaaja maksaa bonusta ja ylityksestä urakoitsija maksaa sanktiota seuraavasti:



- bonus tai sanktio 0,1 % tavoitehinnasta/havainto
- maksimibonus tai -sanktio 1 % tavoitehinnasta.

Urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti hankekohtaiset bonukset tai sanktiot tulee pyrkiä ulottamaan kaikille sopimuksen piiriin kuuluville toimijoille (urakoitsija ja ko. hankkeeseen nimetyt alihankkijat) esim. työsuoritustensa euroissa mitatun arvon suhteessa.

Vantaalla 22.12.2016

VANTAAN KAUPUNKI  
Tilakeskus

Juha Vuorenmaa  
rakennuspäällikkö

Päivitetty 12.11.2021

Jussi Sojakka  
kunnossapitopäällikkö



Tilaaaja:

**Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja tilat**  
**Asematie 10**  
**01300 Vantaa**

Hanke:

**Vantaan kaupungin**  
**korjausrakennusurakoinnin urakkasopimus**

Projektinjohtourakan urakkaohjelma

Tämä urakkaohjelma koskee seuraavia urakoita:  
PROJEKTINJOHTOURAKKA (PÄÄURAKKA)  
RAKENNUSAUTOMAATIO (SIVU-URAKKA)

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 1 RAKENNUSHANKKEIDEN YHTEYSTIEDOT.....                       | 3  |
| 1.1 Rakennuttaja.....                                        | 3  |
| 1.2 Käyttäjät.....                                           | 3  |
| 1.3 Sopijapuolet.....                                        | 3  |
| 1.4 Rakennuskohde ja -paikka, rakennustoimenpiteet.....      | 3  |
| 1.5 Rakennustoimenpiteet.....                                | 3  |
| 1.6 Tutustuminen rakennuspaikkaan.....                       | 3  |
| 2. HANKKEEN URAKKAMUOTO.....                                 | 3  |
| 2.1 Suoritusvelvollisuuden laajuus.....                      | 3  |
| 2.2 Maksuperuste.....                                        | 3  |
| 3 URAKAT JA NIIDEN SISÄLTÖ.....                              | 4  |
| 3.1 Projektinjohtourakan sisältö.....                        | 4  |
| 3.2 Sivu-urakat ja rakennuttajan erillishankinnat.....       | 5  |
| 4 TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA.....                       | 6  |
| 4.1 Yhteistoimintaa koskevat ohjeet.....                     | 6  |
| 4.2 Turvallisuus ja varotoimenpiteet.....                    | 6  |
| 4.3 Työaikataulu.....                                        | 6  |
| 4.4 Työmaajärjestelyt.....                                   | 7  |
| 4.5 Erityiset katselmukset ja mittaukset.....                | 7  |
| 5 LAATU.....                                                 | 7  |
| 5.1 Tilaajan laadunvarmistus.....                            | 7  |
| 5.2 Urakoitsijan laadunvarmistus ja -valvonta.....           | 7  |
| 5.3 Kokeet ja mallit.....                                    | 9  |
| 6 YMPÄRISTÖ.....                                             | 10 |
| 6.1 Ympäristön suojelu.....                                  | 10 |
| 6.2 Ongelmajäte.....                                         | 11 |
| 7 ASIAKIRJAT.....                                            | 11 |
| 7.1 Tarjouspyyntöasiakirjat.....                             | 11 |
| 7.2 Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys..... | 11 |
| 7.3 Asiakirjojen julkisuus.....                              | 12 |
| 8 URAKKA-AIKA.....                                           | 12 |
| 8.1 Töiden aloitus.....                                      | 12 |
| 8.2 Rakennusaika.....                                        | 12 |
| 8.3 Välitavoitteet.....                                      | 12 |
| 8.4 Viivästyminen.....                                       | 12 |
| 9 VASTUUVELVOITTEET.....                                     | 12 |
| 9.1 Takuu aika.....                                          | 12 |
| 9.2 Urakoitsijan vakuudet.....                               | 13 |
| 9.3 Vakuutukset.....                                         | 13 |
| 9.4 Rakennuttajan vakuudet.....                              | 13 |
| 10 RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS.....                      | 13 |
| 10.1 Urakkahinnan maksaminen, PJU.....                       | 13 |
| 10.2 Urakkahinnan maksaminen PJU ja sivu-urakat.....         | 13 |
| 10.3 Maksuaika ja viivästyskorko.....                        | 14 |
| 10.4 Muutostyö.....                                          | 14 |
| 11 VALVONTA.....                                             | 15 |
| 11.1 Rakennuttajan organisaatio ja valtuudet.....            | 15 |
| 11.2 Rakennuttajan valvonta.....                             | 15 |
| 12 TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET.....                      | 15 |
| 12.1 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet.....             | 15 |
| 12.2 Kulkuluvat.....                                         | 18 |
| 12.3 Kirjaukset.....                                         | 18 |
| 12.4 Kokoukset.....                                          | 18 |
| 13 VASTAANOTTOMENETTELY.....                                 | 19 |
| 13.1 Vastaanottotarkastus.....                               | 19 |
| 13.2 Oman työn tarkastus.....                                | 19 |
| 13.3 Tarkastuskustannukset.....                              | 19 |
| 13.4 Luovutusasiakirjat.....                                 | 19 |
| 14 ERIMIELISYYDET.....                                       | 19 |
| 14.1 Riitaisuuksien ratkaiseminen.....                       | 19 |
| 15 LISÄTIEDOT.....                                           | 19 |

## 1 RAKENNUSHANKKEIDEN YHTEYSTIEDOT

### 1.1 Rakennuttaja

Vantaan kaupunki, Tilakeskus  
Asematie 10  
01300 VANTAA

### 1.2 Käyttäjät

Käyttäjän edustajat esitetään kohdekohtaisissa tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjoissa.

### 1.3 Sopijapuolet

Sopijapuolten nimikkeistöä täsmennetään seuraavasti:

- Rakennuttaja = tilaaja
- Projektinjohtourakoitsija = pääurakoitsija= PJU= rakennusurakoitsija, jolle kuuluvat kaikki muut työt paitsi alistettuna sivu-urakkana tehtävät rakennusautomaatiotyöt ja muut kohdekohtaisesti tarjouspyynnössä mainitut/erikseen sovittavat tilaajan erillishankinnat
- Urakoitsija= urakoitsija yleensä (U)
- Urakoitsija= PJU:lle alistettu sivu-urakoitsija (AU)
- Urakoitsija= PJUn aliurakoitsijana toimivat erikoisurakoitsijat kuten sähkö, putki, ilmanvaihto yms. aliurakoitsijat

### 1.4 Rakennuskohde ja -paikka, rakennustoimenpiteet

Esitetään kohdekohtaisissa tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjoissa.

### 1.5 Rakennustoimenpiteet

Ilmenee kohdekohtaisista tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjoista.

### 1.6 Tutustuminen rakennuspaikkaan

Rakennuttaja edellyttää, että urakoitsija tutustuu rakennuspaikkaan ennen tarjouksen / kustannusennusteen antamista. Rakennuspaikan esittelystä on sovittava etukäteen kohteelle nimetyn yhteyshenkilön kanssa.

## 2. HANKKEEN URAKKAMUOTO

### 2.1 Suoritusvelvollisuuden laajuus

Urakkamuotona on tavoite-/kattohintainen projektinjohtourakka. Projektinjohtourakoitsija huolehtii ja vastaa rakennuskohteen suunnittelusta, lupien hankkimisesta ja rakentamisesta.

Projektinjohtourakoitsija, josta myöhemmin käytetään lyhennystä PJU, toimii YSE 1998 § 4:n mukaisena työmaan johtovelvollisuuksista vastaavana pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana vastaten myös työturvallisuudesta.

Urakoissa noudatetaan **Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998**, RT 16-10660, ellei tässä urakkaohjelmassa ole toisin määrätty (viittauksissa käytetty lyhennettä YSE).

### 2.2 Maksuperuste

Projektinjohtourakka suoritetaan tavoite- ja kattohintaisena. Kohdekohtainen sopimus ilman indeksi- tai valuuttaehtoja.

### 3 URAKAT JA NIIDEN SISÄLTÖ

#### 3.1 Projektinjohtourakan sisältö

##### 3.1.1 Yleistä

PJU sisältää kaikki suunnittelu- ja rakennustyöt sekä suunnittelu- ja rakennustyössä tarvittavat luvat siten, että kohde voidaan luovuttaa tilaajalle tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisessa laajuudessa, laatu- ja muiden vaatimuksien edellyttämässä tasossa, toimivuudessa ja täysin valmiissa kunnossa.

Rakennusautomaatiotöiden suunnittelu ja tarvittavat kaapeloinnit asennuksineen sisältyvät PJU:aan, mutta rakennusautomaatiojärjestelmä on tilaajan erillishankinta.

Kohteissa tehtävät purkutyöt, jotta hankesuunnitelmassa ja muissa tarjouspyyntöasiakirjoissa esitetty laatutaso saavutetaan, sisältyvät PJU:aan.

##### 3.1.2 Luvat, viranomaisvalvonta ja liittymät

YSE-ehdoista poiketen PJU hakee (tilaajan valtuutuksella tai allekirjoittamalla lupahakemuksella) suunnitelmiensa mukaiseen rakentamiseen tarvittavan rakennusluvan siihen liittyvine toimenpiteineen. Tilaaja avustaa luvan hankkimisessa ja maksaa rakennuslupamaksun. Muiden työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta ja kustannuksista sekä tarkastusmaksuista huolehtii PJU.

PJU huolehtii viranomaisvalvonnan hoitamisesta ja tarvittavien urakan suorittamista koskevien ilmoitusten, selvitysten ja suunnitelmien tekemisestä viranomaisille.

PJU huolehtii liittymäsopimuksien tekemisestä tilaajan nimiin, kuten kaukolämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköliittymät. Tilaaja vastaa niiden liittymismaksuista.

##### 3.1.3 Suunnitelmat

PJU sisältää kaikkien suunnitelmien (arkkitehti-, rakenne-, LVISA-, pohja- ja muiden erikoissuunnitelmien) laatiminen täysin valmiiksi tarjouspyyntöasiakirjojen valmiustasosta eteenpäin työ-, luovutus- ja loppusuunnitelmiin sekä käyttöönottoon liittyviin tehtäviin asti siten, että se laajuudeltaan, laatu- ja muilta vaatimuksiltaan sekä toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin ohjeita.

PJU:n tulee käyttää suunnittelijoina päteviä asiantuntijoita ja suunnittelijoita. PJU nimeää vastuullisen pääsuunnittelijan. PJU on hyväksyttävä suunnittelijat viranomais-ten lisäksi myös tilaajalla.

Ns. suunnitteluohjauskokouksia, missä tilaajan eri osa-alueiden suunnitteluohjauksesta vastaavaksi nimettyjen henkilöiden tulee mahdollistaa olla paikalla, on pidettävä vähintään kolme kappaletta/osa-alue (ARK, RAK ja LVISA) sekä luonnos- ja tai ns. järjestäytymiskokous, pääpiirustuksien hyväksymistä (tilaaja) edeltävä/ennakoiva kokous ja työpiirustusten/toteutussuunnitelmien valmistumista edeltävä/ennakoiva kokous.



Suunnittelukokouksia pidetään tilaajan ja PJU:n yhdessä sopimina ajankohtina. Em. tilaisuuksissa puheenjohtajana toimii tilaajan edustaja ja sihteerinä pääsuunnittelija (PJU:n edustaja). Kokouksessa laaditaan muistiot, jonka kokouksen puheenjohtaja ja sihteeri sekä PJU:n edustajat allekirjoittavat.

PJU:n on haettava palo-, työsuoja-, rakennusvalvonta- yms. viranomaisten hyväksyntä laadituttamilleen suunnitelmille ja otettava huomioon rakennusluvan vaatima haku-aika.

PJU huolehtii kaikkien suunnitelmien hankkimisesta ja toimittamisesta tilaajan tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi. PJU:n tulee toimittaa kaikki suunnitelmat tilaajan hyväksyttäväksi riittävän ajoissa ennen kuin niitä tarvitaan rakennusaineiden, -tarvikkeiden tai rakennusosien hankinnassa tai rakennustyön toteuttamisessa. PJU huolehtii tilaajan pitämisestä tietoisena suunnittelun edistymisestä.

PJU luovuttaa korvauksetta tilaajalle työn valvonnassa tarvittavat suunnitelmat (4-sarjaa). Näiden lisäksi urakoitsija toimittaa kustannuksellaan tilaajalle 1-sarjaa paperikopioita ja CD-versioita lopullisista suunnitelmista (ns. loppukuvat).

PJU:n tulee laatia suunnitelmat siten, että kaikki rakennustyöt voidaan toteuttaa turvallisesti vrt. laki rakennuttajan työturvallisuusvelvoitteista. PJU:n nimeämä edustaja toimii hankkeen turvallisuuskoordinaattorina.

Kohdekohtaisessa tarjouspyynnössä on annettu urakkasuorituksen lähtötiedoiksi rakennuttajan hankesuunnitelma eli tilaohjelmalliset, tekniset ja laatuolosuhteelliset tavoitteet. Urakkasuoritus tulee toteuttaa siten, että rakennuskohde valmistuttuaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja tavoitteita ja vaatimuksia.

PJU:n projektinjohtotehtäviin kuuluvat liitteen Projektinjohtourakan yhteistyömenettelyt mukaiset projektisuunnittelun, projektin ohjauksen, kustannusohjauksen, raportoinnin ja toteutussuunnittelun ohjauksen, hankintatoimen, rakennustöiden ohjauksen, toteutuksen, vastaan - ja käyttöönoton sekä takuuajan tehtävät.

Urakoitsija on velvollinen suorittamaan ilman eri korvausta kaikki hankesuunnitelmasa tai muissa tarjouspyyntöasiakirjoissa mainitsematta jääneet vähäisemmät työsuoritukset, jotka kuuluvat rakennuslupa- ja yleisesti hyväksytyyn hyvään rakennustapaan (ks. RYL 2000) ja jotka ovat tarpeen urakan tavoitteen mukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi.

### 3.2 Sivu-urakat ja rakennuttajan erillishankinnat

PJU:lle alistettuina sivu-urakoina suoritetaan:

- rakennusautomaatiourakka; perustuu yksikköhinnoitteluun.

Rakennuttajan erillishankinnat ilmoitetaan kohdekohtaisissa tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjoissa.

Rakennuttajan erillishankinnoista ja sivu-urakasta aiheutuvat työmaan johtovelvollisuudet ja työmaapalveluiden velvollisuudet apuvelvollisuuksiin kuuluvat urakoitsi-

jälle. Näistä asennustöistä mahdollisesti aiheutuva haitta ei oikeuta urakoitsijaa lisäkorvauksiin.

## 4 TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA

### 4.1 Yhteistoimintaa koskevat ohjeet

PJU koordinoi ja vastaa projektin osapuolten yhteistyöstä siten, että suunnittelijat, PJU:n alihankkijat, sivu-urakoitsijat ja sopimuksessa yksilöidyt tai myöhemmin erikseen sovitut rakennuttajan erillistoimittajat ovat tietoisia projektin tavoitteesta, etenemisestä ja velvollisuuksistaan.

PJU:n velvollisuutena on pitää tilaaja/rakennuttaja muut erikseen sovitut osapuolet tietoisena projektin etenemisestä ja informoida tilaajaa/rakennuttajaa kaikista projektille merkityksellisistä seikoista. PJU:n on tiedotettava havaitsemistaan ongelmista välittömästi tilaajalle/rakennuttajalle ja esitettävä niiden ratkaisuehdotukset kustannusvaikutuksineen.

PJU tekee perustellun esityksen tilaajalle/rakennuttajalle kaikista niistä suoritukseensa liittyvistä asioista, jotka projektin läpiviennissä vaativat tilaajan päätöstä. Esitykset on valmisteltava niin ajoissa, että tilaajalle jää riittävä aika päätöksenteon perusteisiin perehtymiseen ja päätöksen harkintaa varten. Tärkeimmät aikatauluihin vaikuttavat päätöstä vaativat asiat on yksilöitävä projektisuunnitelmassa ja hyväksyttävä tilaajalla.

PJU:n roolia, velvollisuuksia sekä yhteistyömenetelmiä hankkeen läpiviennissä on tarkennettu liitteessä Projektinjohtourakan yhteistyömenettelyt.

### 4.2 Turvallisuus ja varotoimenpiteet

Rakennuttajan laatima valtioneuvoston päätöksen rakennustyön turvallisuudesta tarkoittama rakennustyön suunnittelua ja valmistelua varten laadittu turvallisuusasiakirja on mukana urakkalaskenta-asiakirjoissa (urakkaohjelman liite).

Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset, lait ja asetukset. PJU:n turvallisuusvelvoitteisiin kuuluu myös ennakkoilmoitus työsuojeluviranomaisille, suunnittelu-/rakennusvaiheen turvallisuussuunnittelu sekä rakennustyömaa-alueen käytön suunnittelu.

PJU:n on toimitettava suunnitelma työmaa-alueen järjestelyistä rakennuttajalle hyväksyttäväksi viimeistään ennen varsinaiseen työhön ryhtymistä rakennuspaikalla.

PJU:n nimeämä henkilö toimii kohteen työturvallisuuskoordinaattorina.

### 4.3 Työaikataulu

PJU laatii yhteistyössä tilaajan ja rakennuttajan kanssa YSE 5§ mukaisen työmaan yleisaikataulun ja hyväksyttää sen rakennuttajalla kahden viikon kuluessa siitä, kun on saanut tiedon valituksi tulemisestaan. Aikatauluun tulee merkitä selkeästi ja helposti yhdessä sovittujen välitavoitteiden ajankohdat ja mahdolliset vaihteelliset luovutukset. Työaikataulua tarkennetaan aliurakoiden osalta, kun ao. urakoitsijat on valittu/ hyväksytty.

Työaikataulu hyväksytään yhteisesti noudatettavaksi ja aikataulun tarkentumista luukuun ottamatta sitä voidaan muuttaa vain yhteisesti sopimalla työmaakokouksessa. Aikataulun toteutumista seurataan työmaakokouksissa.

Työn aikana PJU ylläpitää työmaan työaikataulua, laatii rakentamisvaihe aikataulut, suunnittelu- ja hankinta-aikataulut yhdessä rakennuttajan kanssa sekä yhteen sovittaa aikatauluihin tilaajan erillistoimitukset.

#### 4.4 Työmaajärjestelyt

Rakennuttaja luovuttaa työmaa-alueen PJU:n käyttöön työnaikaisia toimintoja varten työn aloittamishetken mukaisessa kunnossa. PJU aittaa tarvitsemansa rakennusalueen.

Urakoitsija huolehtii työmaakyltin, tarvittavien työnaikaisten ajo-opasteiden, työmaaitojen ja suojarusteiden hankinnasta ja asennuksesta työn luovutushetkeen saakka.

Kaikki rakennusmateriaalit tulee varastoinnin aikana suojata materiaalivalmistajan/toimittajan edellyttämällä tavalla. Työmaalla ei saa tarpeettomasti varastoida materiaaleja.

Vesikatto-/julkisivutyöt, joissa rakenne joudutaan avaamaan ja/tai syntyy muu vesivaingin riski, tehdään lähtökohtaisesti aina sääsuojan alla.

#### 4.5 Erityiset katselmukset ja mittaukset

Ennen rakennustöiden aloittamista rakennuspaikalla pidetään aloituskatselmus, jossa rakennusalue luovutetaan pääurakoitsijan käyttöön työn toteutusta varten.

Ennen rakennustöiden aloittamista pidetään lisäksi viereisissä rakennuksissa, kaduilla jne. PJU:n tai rakennuttajan esityksestä PJU:n johdolla tarpeelliseksi katsotussa laajuudessa katselmuksia. Katselmuksiin osallistuvat myös tarkastettavien kohteiden haltijat ja rakennuttajan edustajat. Työn päättyessä pidetään vastaavat jälkikatselmukset.

Kaikista urakkasuoritukseen liittyvistä ympäristö yms. katselmuksista ja kokoon kutsusta vastaa PJU kustannuksellaan.

## 5 LAATU

### 5.1 Tilaajan laadunvarmistus

Tilaajalla on oikeus valvoa sekä suunnittelua ja rakentamista. Valvontaa suorittavat tilaajan edustajat. Heillä on oikeus valvoa, että sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

### 5.2 Urakoitsijan laadunvarmistus ja -valvonta

#### 5.2.1 Suunnitelmat

PJU vastaa, että suunnitelmat täyttävät tarjouspyyntöasiakirjoissa esitetty toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet.

Suunnitelmien tarkastusta varten on tilaajalle varattava tarkastusaikaa riittävästi, kuitenkin lopullisten piirustusten ja työselitysten osalta vähintään kaksi viikkoa. Suunnitelmat esitetään tilaajalle hyväksyttäväksi riittävän ajoissa, jotta mahdolliset korjaukset voidaan tehdä ilman aikataulu- ja kustannusvaikutuksia. Vastuu suunnitelmien korjauttamisesta aiheutuneesta rakennustöiden viivästymisestä on PJU:lla.

Mitään työvaihetta ei saa aloittaa ennen kuin työvaihetta koskevat suunnitelmat on hyväksytty tilaajan taholta.

Kun tilaaja ilmoittaa urakoitsijalle, että tarkastettavaksi jätetyt suunnitelmat on hyväksytty, tilaaja hyväksyy suunnitelmien yleisratkaisun ja laatutason, kuten esimerkiksi tilojen päämitat ja sijoittelun, materiaalit ja näitä vastaavat seikat. Vastuu siitä, että kyseessä olevat ratkaisut täyttävät urakkasopimusasiakirjoissa määritellyt kaikki vaatimukset, on kuitenkin PJU:lla eikä tilaajan suunnitelmien hyväksyminen vähennä tätä vastuuta.

Suunnittelukokouksia pidetään tilaajan ja PJU:n yhdessä sopimina ajankohtina. Kokouksessa pidetään pöytäkirjaa PJU:n toimesta. Rakennusaikaiset suunnittelunohjauskokoukset on yhdistettävissä työmaakokouksien yhteyteen.

PJU laatii urakkansa lopulliset tarkepiirustukset sekä toimittaa käyttö- ja huoltokirja-aineiston tilaajan nimeämälle huoltokirjakoordinaattorille.

### 5.2.2 Rakentaminen

Rakennusaikana tilaaja suorittaa valvontaa ja tarkastuksia, joissa todetaan, että rakennustarvikkeet, rakennusosat, työmenetelmät, kojeet ja laitteet ovat hyvän rakennustavan / asiakirjojen mukaiset.

PJU vastaa oman ja aliurakoitsijoidensa työsuoritusten laadusta ja sopimuksenmukaisuudesta.

**Rakenteita / asennuksia ei saa peittää ennen tarkastuksen suorittamista. PJU valokuvaa peittyvät rakenteet/asennukset ennen peittämistä.**

Kojeiden ja laitteiden rakennetarkastuksissa edellytetään, että laiteryhmä on valmiina, säiliöt, tuntoelimet yms. varusteet kytkettyinä.

PJU osoittaa mittauksin sen, että pinnoitteet on asennettu riittävän kuivalle alustalle.

Rakentaminen on suoritettava siten, että edellytetty puhtaustaso saavutetaan. Ellei asiakirjoissa ole muuta sanottu, noudatetaan puhtausluokkaa S2.

PJU vastaa rakennustyön aikaisista katselmuksista, tarkastuksista ja rakennuttajan tarkastusasiakirjan ylläpidosta. Tarkastusasiakirja ja sen noudattamismenettely tarkastetaan ja tarkastusasiakirja sopijapuolten toimesta allekirjoitetaan osana kohteen luovutusmenettelyä.

PJU toimittaa rakennuttajalle viranomaisen edellyttämät laadun-varmistusasiakirjat kuten esim. rakennustuotteiden kelpoisuusselvitykset.

PJU hyväksyttää tilaajalla käyttämänsä aliurakoitsijat, materiaalit, tuotteet/työmenetelmät ja valmistajat/toimittajat tilaajalla. Alihankkijan tai tavantoimittajan hyväksyminen ei kuitenkaan siirrä vastuuta tuotteen laatuvaastaavuudesta tilaajalle. Hyväksyminen kirjataan suunnittelu- tai työmaakokouksissa.

### 5.3 Kokeet ja mallit

#### 5.3.1 Yleistä

Kaikki kokeet ja mallit tulee tehdä niin hyvissä ajoin, että mahdolliset muutokset ja korjaukset voidaan sekä suunnittelussa että hankinnassa toteuttaa ja että tilaajan päätös lopullisesta hyväksyttävästä suoritustavasta saadaan ilman aikataulun muutosta.

#### 5.3.2 Tarvike- ja värimallit, näytteet sekä mallikappaleet

PJU hyväksyttää tilaajalla valmiin rakennuksen ulkonäköön vaikuttavat tarvikkeet ja värit pintakäsittelyineen niiltä osin kuin niistä ei ole sopimusasiakirjoissa erikseen määrätty. Väreistä ja materiaaleista toimitetaan mallit (max 3 kpl/ väri) siten, että ne ovat työmaalla verrattavissa toisiinsa.

#### 5.3.3 Työmallit

PJU tekee työmallin osana lopullista työsuoritusta tilaajan hyväksymään paikkaan ennen lopullista työsuorituksen aloittamista. Työmallia muutetaan ja korjataan tarvittaessa, kunnes saavutetaan sopimusasiakirjojen puitteissa riittävän hyvä lopputulos.

PJU:aan sisältyy seuraavat tapauskohtaisesti sovittavat mallit ja malliasennukset kohteeseen soveltuvien osien, lopullisen työsuorituksen ohjeeksi:

- mallit lasiseinä-, ikkuna- ja oviaasennuksista listoituksineen ja pellityksineen
- malli julkisivun pintarakenteesta / -väristä
- levyseinän ja yläpuolisen betonirakenteen liitoksen malli (tiivius, dB)
- rakenteellisten tiivistysten (esim. ikkuna-seinä, alapohja-seinä) tiivistystöiden mallit ja tiiveyskokeet
- mallit sisäpuolisista pintarakenteista
- iv-koneen johdotukset
- runkojohtojen/-kanavien/sähköarinoiden asennus ja kannakointi
- vesi- ja viemärijohtojen pinta-asennukset kalusteineen
- lämpöjohtojen pinta-asennukset pattereineen ja venttiileineen
- ilmanvaihtosäleiköt ja -venttiilit

#### 5.3.4 Rakenne-, laite- ja asennustapataarkastukset

Rakennusaikana tilaaja suorittaa valvontaa ja tarkastuksia, joissa todetaan, että rakennustarvikkeet, rakennusosat, työmenetelmät, kojeet ja laitteet ovat sopimusasiakirjojen ja ennakko hyväksyntöjen mukaiset.

Tarkastukset koskevat erityisesti peittyviä rakenteita tapauskohtaisesti kuten:

- viemärit ja salaojat yms. putkistot kaivoineen ja alusrakenteineen/tiivistyksineen

- alapohjaan tulevia asennuksia eristyksineen ja tiivistyksineen tai kannatuksineen
- putkistoja / putkikanavia sekä kanavistoja ja niiden eristyksiä / rakenteiden lävistyksiä ennen niiden peittämistä. Samoin tarkastetaan ko. putkistojen liitosten tiiveys, mahdolliset kaadot ja kannakointi
- rakenteiden läpäisyjä ja eri rakenteiden liitoskohtia (eristävyys, tiiveys, dB)
- kosteuden ja vedeneristykset, myös rakenteiden lävistykset
- tiiveyttä, lämmöneristyksiä, ääneneristyksiä ja paloteknisiä eristyksiä. Erityisesti ulkovaipan, ala- ja yläpohjan ja sen liittymien tiiveyteen (tuuli- ja höyrytiiveys) kiinnitetään huomiota. Tavoitteena ilmanpitävyysluku alle 1,0.
- alakattojen yläpuolisia asennuksia ja rakenteiden läpäisyjä / seinien ja vaakarakenteiden ääneneristävyys
- sähköarinat ja johdotukset
- ruoste- ja muita syöpymissuojauksia
- kaapelikanavia ja -ojia
- maadoituksia.

Rakenteita ei saa peittää ennen tarkastusten suorittamista.

Ennen peittämistä on PJUn pidettävä katselmus rakennuttajan edustajan läsnä ollessa ja tehtävä tarkastuksesta pöytäkirja. Katselmuksen tulos liitetään työmaapäiväkirjaan ja luovutusdokumentteihin.

### 5.3.5 Viranomaistarkastukset

PJU:n on oma-aloitteisesti hoidettava yhteydet viranomaisiin ja palvelu- sekä energia-toimittajiin ja hyväksyttävä käyttämänsä laitteet, asennukset ja mittaukselliset tulokset. Mikäli viranomaisen valvontatoimenpiteistä aiheutuu työn aikana suunnitelmiin muutoksia, on urakoitsijan ennen työn suorittamista ilmoitettava asiat tilaajalle käyttäen tarvittaessa muutostyötarjousmenettelyä.

Kukin urakoitsija vastaa omalta osaltaan viranomaisten suorittamien tai vaatimien tarkastusten kustannuksista lukuun ottamatta niitä tarkastuksia, jotka sisältyvät rakennusvalvontamaksuun.

## 6 YMPÄRISTÖ

### 6.1 Ympäristön suojelu

PJU laatii työmaan ympäristöohjeen, joka huomioi materiaalien uusiokäytön ja minimoi kaatopaikalle menevän jätteen määrän.

Urakoitsijan tulee omassa työssään minimoida työmaan haitalliset ympäristövaikutukset esimerkiksi ottamalla tuotteita valitessaan huomioon niiden käyttöikä, korjattavuus, ympäristörasitus ja energiatehokkuus.

PJU:n on laadittava työmaata koskeva suunnitelma, jossa esitetään toimenpiteet rakennuttajan ympäristöä koskevien vaatimusten täyttämiseksi.

Työmaan melua ja pölyä aiheuttavat työt on suoritettava kaupungin järjestyssäännön mukaisena aikana. PJU:n tulee suunnitella työt siten, että käyttäjälle tai naapurikiinteistöjen toiminnalle ei aiheuteta tarpeetonta ja kohtuutonta haittaa.

Kaikki puretut materiaalit ja ylimääräinen maa-aines, jota ei voida käyttää rakennus-alueella täyttöihin, kuuluu PJU:lle poiskuljetuksineen, jäteveroineen ja kaatopaikka-maksuineen.

PJU järjestää jätteiden ja jättemateriaalien lajittelua ja keräilyä varten riittävästi jäteas-tioita.

Puretut rakennus- ym. materiaalit sekä muut jätteet / ylimääräiset rakennusmateriaalit on siirrettävä pois työmaa-alueelta riittävän usein, että työmaan yleisilme pysyy siisti-nä. Mikäli urakoitsija ei täytä tätä velvollisuutta, on rakennuttajalla oikeus teettää sii-voustyötä alueella pääurakoitsijan laskuun.

## 6.2 Ongelmajäte

Kohteista laaditaan ennen sopimusta tilaajan lukuun haitta-aine ja vaarallisten ainei-den tutkimukset. Tutkimuksissa esitetyt ongelmajätteet/ vaaralliset aineet purkaa PJU urakkaansa kuuluvina, kullekin aineelle edellytetyjä hyväksyttyjä purkumenetelmiä ja -liikkeitä käyttäen.

Purkutöissä tulee noudattaa selosteiden ohjeita ja viranomaisten antamia määräyksiä.

Mikäli urakoitsija epäilee tai huomaa kohteesta em. lisäksi asbestia tai muuta ongel-majätettä niin tästä tulee urakoitsijan välittömästi informoida rakennuttajaa.

## 7 ASIAKIRJAT

### 7.1 Tarjouspyyntöasiakirjat

Urakan tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu tarjouspyynnössä.

### 7.2 Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys

Kohdekohtaiset pää- ja sivu-urakkasopimukset laaditaan projektinjohtourakan RT-sopimuslomakkeelle tai tilaajan laatimalle vastaavalle asiakirjapohjalle.

Urakassa noudatetaan Rakennusurakan Yleisiä Sopimusehtoja YSE 1998 RT-10660 (viittauksissa käytetään lyhennystä YSE) tässä urakkaohjelmassa mainituin poikkeuk-sin.

YSE 13 §:n asemesta asiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys on seuraavan asia-kirjanumeroinnin mukainen:

#### **A. Kaupalliset asiakirjat**

1. Hankekohtainen urakkasopimus
2. Hankintaneuvottelupöytäkirja
3. Urakkaohjelma liitteineen
4. YSE 1998
5. Hankekohtainen tarjous
6. Maksuerätaulukko

#### **B. Tekniset asiakirjat**

1. Hankesuunnitelma
2. Muu hankekohtainen aineisto
3. PJU:n laatimat työtapaselostukset
4. PJU:n laatimat luonnospiirustukset

Lisäksi urakassa noudatetaan yleisiä normeja, työohjeita ja työselostuksia sekä Van-taan kaupungin suunnitteluohjeistuksia.

Sopimuksen ja tarjousneuvottelupöytäkirjan määräykset kumoavat ja korvaavat Ra-kennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 ao. kohdat ainoastaan siltä osin,

kun siitä on kirjattu poikkeava teksti. Muilta osin YSE 1998 12 §:n mukaisesti sopimus-asiakirjat täydentävät toisiaan.

### 7.3 Asiakirjojen julkisuus

Urakkahinta ja urakka-asiakirjat ovat urakkasopimuksen syntymisen jälkeen viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisesti julkisia, jollei yksittäistä asiakirjaa tai sen osaa ole liikesalaisuudeksi katsottavan asian johdosta pidettävä salaisena. Urakoitsijan tulee tarjouksessaan ilmoittaa, jos tarjous sisältää liikesalaisuutena salassa pidettäviä asioita.

## 8 URAKKA-AIKA

### 8.1 Töiden aloitus

PJU voi aloittaa projektinjohtotehtävät ja hankinnat välittömästi, kun tilaaja on antanut kirjallisen luvan töiden aloittamiselle.

### 8.2 Rakennusaika

Esitetään kohdekohtaisissa tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjoissa.

### 8.3 Välitavoitteet

Projektinjohto- ja sivu-urakoihin tullaan liittämään sakolliset välitavoitteet, jotka sidotaan PJU:n laatimaan työaikatauluun esim. seuraavasti:

- rakennuslupa-aineiston valmistuminen
- iv-konehuoneiden valmistuminen
- vesikaton ja vaipan vedenpitävyys
- valmistuvan työsuorituksen toimintakoevalmius.

### 8.4 Viivästyminen

Läpimenoaika ja poikkeamat tarjouspyynnön liitteenä olevien sopimusperusteiden mukaisesti.

## 9 VASTUUVELVOITTEET

### 9.1 Takuu aika

PJU vastaa rakennuttajalle suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on 24 kuukautta koko rakennuskohteen hyväksytystä vastaanotosta.

Koko suorituksensa kattavan 24 kuukauden yleisen takuuajan lisäksi PJU huolehtii ja vastaa siitä, että kukin jäljempänä eriteltyjen pidennettyjen takuuvastuiden piiriin kuuluva PJU:n alihankkija vastaa suoraan rakennuttajalle suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta seuraavat, koko rakennuskohteen vastaanottoajankohdasta alkavat jatkut takuuajat ja luovuttaa niistä tilaajan nimiin tehdyt takuutodistukset.

- vesieristykset 10 vuotta
- eristyslasit 5 vuotta
- lasiseinien tiiveys 5 vuotta
- elastiset saumat; työ 2 vuotta ja materiaali 5 vuotta.

Ensimmäisen takuuvuoden jälkeen pidetään välitarkastus, jossa havaitut takuuajan vastuuseen kuuluvat virheet tulee korjata sovittuna määräaikana.

Takuuaikana korjatuille tai uusille rakenteille, laitteille ja/tai osille annetaan yhden (1) vuoden lisätakuu samoin ehdoin ja edellytyksin kuin alkuperäinen takuu.

Takuutodistukset tulee luovuttaa tilaajalle vastaanottotarkastuksen yhteydessä.



## 9.2 Urakoitsijan vakuudet

PJU antaa seuraavat vakuudet:

- a) Rakennusajan vakuudeksi 10 % laskettuna arvonlisäverottomasta hinnasta. Vakuuden tulee olla voimassa 3 kk yli urakan valmistumispäivämäärän.
- b) Takuuajan vakuuden suuruus on 2% lopullisesta arvonlisäverottomasta urakkahinnasta ja sen on oltava voimassa kolme (3) kuukautta yli takuuajan. Takuuajan vakuuden tulee kattaa myös kaikki urakan suoritusaikana sovitut muutos- ja lisätyöt.

Vakuuden tulee olla suomalaisen pankin tai vakuutuslaitoksen antamia omavelkaisia takauksia. Ulkomaiseksi vakuuden antajaksi hyväksytään vain sellainen yhteisö, jolla on valtuutettu edustaja Suomessa. Vakuussitoumuksen on oltava suomenkielinen. Tarjouksen antajan on tarjouksessaan ilmoitettava vakuuden laatu ja sen antaja.

Rakennusajan vakuus on alistamisen tapahduttua toissijaisesti alistettujen sivu-urakoissa alistamissopimuksen perustuvien vaateiden vakuutena. Tästä tulee olla maininta takaussitoumuksessa.

Urakoitsija on velvollinen huolehtimaan, ettei takaaja vapaudu sitoumuksestaan ennen kuin sopimuspuolten väliset suhteet on täysin selvitetty.

## 9.3 Vakuutukset

PJU ottaa rakennuskohteelle rakennustyövakuutuksen koko rakennustyön arvosta. Vakuutus tulee ottaa rakennuttajan nimiin ja sen tulee joka hetki vastata vähintään rakennuskohteen sen hetkistä täyttä arvonlisäverollista arvoa.

Urakoitsijoiden on noudatettava vakuutusehtoihin liittyviä suojeluohjeita.

Urakoitsijoiden tulee ennen töiden alkamista osoittaa, että heillä on voimassaoleva, PJU vähintään 500 000 euron toiminnan vastuuvakuutus. Kyseinen vastuuvakuutus perustuu "Vahingonkorvauslain 412/74" määrittelemään vastuuseen (ns. isännänvastuu alaisten toiminnasta). 500 000 € tarkoittaa kustannusten yhteissummaa kutakin mahdollista vahinkoa kohti.

Urakoitsija vastaa omistamiensa ja/tai urakkaan käyttämänsä kaluston kaikista vakuutuksista.

## 9.4 Rakennuttajan vakuudet

Rakennuttaja ei aseta vakuutta.

# 10 RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

## 10.1 Urakkahinnan maksaminen, PJU

Tilaaja maksaa PJU:lle tämän suoritusta vastaan urakkahinnan, jonka sisältö, tilaajan maksuvelvollisuuden määrä sekä muut ehdot on esitetty liitteessä Projektinjohtourakan yhteistyömenettelyt.

Ellei nimenomaan ole toisin sanottu, kaikki tässä mainitut rahamäärät on ilmoitettu ilman arvonlisäveroa.

## 10.2 Urakkahinnan maksaminen PJU ja sivu-urakat

### Maksuerätaulukko

PJU (pääurakka)

PJU osalta sopimukseen laaditaan ao. urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa yhteistyömenettelyt -asiakirjan mukainen työn edistymisen mukainen maksuerätaulukko.

#### Ensimmäinen maksuerä

Ensimmäisen maksuerän (ennakon) suuruus on enintään 5 % urakkahinnasta. Se voidaan laskuttaa, kun sopimus on allekirjoitettu, rakennusaikainen vakuus jätetty, selvitykset asiakirjoissa mainittujen vakuutusten ottamisesta annettu ja suunnittelu aloitettu.

Suunnitteluvaiheeseen liittyviä maksueriä:

2 % tavoitehinnasta kun rakennuslupa-aineisto jätetty lupakäsittelyyn

2 % tavoitehinnasta kun talotekniikan työpiirustukset hyväksytty tilaajalla

#### Viimeisiä maksueriä:

- 3 % tavoitehinnasta (ALV 0%), kun käyttöön otettavan rakennusvaiheen työt tilaajan hyväksymänä siinä valmiudessa, että toimintakokeet voidaan tilaajan luvalla aloittaa ja itselleluovutuspyytäkirja on tehty ja luovutettu tilaajalle
- 5 % tavoitehinnasta (ALV 0%), kun käyttöön otettavan rakennusvaiheen työt tilaajan ja viranomaisen hyväksymänä havaitut puutteet korjattuna täysin valmiit, takuuajan vakuus asetettu ja -tarkastuksessa havaitut virheet poistettu.
- 2 % tavoitehinnasta (ALV 0%), kun luovutusasiakirjat, huoltokirja- yms. aineistot on tilaajalle hyväksyttävästi toimitettu ja taloudellinen loppuselvitys on pidetty.

Tilaaja edellyttää, että PJU siirtää yllä kerrotut maksuerät/-perusteet omiin aliurakka-sopimuksiinsa vähintään talotekniikkaurakoihin.

Rakennuttaja maksaa valitsemiensa sivu-urakoitsijoiden maksuerät suoraan asianomaisille urakoitsijoille. Alistettujen sivu-urakoiden kunkin maksuerän suorittamiseen on saatava pääurakoitsijan hyväksyminen.

### 10.3 Maksuaika ja viivästyskorko

Maksuerät ja muutkin urakkaa koskevat laskut on toimitettava sähköisessä muodossa erikseen annettavien ohjeiden mukaisesti.

Maksuehto YSEn mukaan 21 pv siitä, kun maksuerä hyväksytty laskutuskelpoiseksi. Hyväksyminen edellyttää, että lasku on sopimuksen mukainen ja että sitä vastaava työvaihe on hyväksyttävästi suoritettu.

Viivästyskorko on korkolain mukainen vuotuinen viivästyskorko. Laskun virheellisyydestä aiheutuvasta viivästyksestä vastaa urakoitsija.

### 10.4 Muutostyö

PJU:n osalta noudatetaan Projektinjohtourakan yhteistyömenettelyt menettelyä.

Muutostöissä noudatetaan YSEn mukaista menettelyä. Ellei sopimusasiakirjoista saada vastaavaa hintaa tai hinnan määrittämisperustetta eikä hinnasta voida muuten sopia on työ tehtävä omakustannushintaan. Omakustannushinta määritetään YSE 1998 47§:n mukaisesti.

Urakoitsijan on annettava muutos- ja lisätyöstä kirjallinen tarjous ennen työhön ryhtymistä lukuun ottamatta mukaisesti määrättyjä pieniä ja kiireellisiä muutoksia. Tarjous (laskelma) on annettava myös yksikköhinnoin tehtävästä työstä.

PJU:n omien töiden (oma työvoima ja työnjohto) osalta muutos- ja lisätyötarjousten yleiskustannuslisänä käytetään 12 %. Aliurakoiden yleiskustannuslisä on 7%. Yleiskustannuslisä lasketaan muutoksesta aiheutuvien lisäysten ja vähennysten erotukselle.

Sosiaalikustannukset korvataan toimialalla yleisesti hyväksytyn sosiaalikuluprosentin mukaisesti.

Omakustannushintaan tehtävistä töistä on urakoitsija velvollinen esittämään päivittäin päivittäiset tuntilistat ja materiaalilaskut valvojan hyväksyttäväksi.

## 11 VALVONTA

### 11.1 Rakennuttajan organisaatio ja valtuudet

Urakkasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää tilaaja. Tilaajan edustajat ja heidän valtuutensa osoitetaan urakkasopimuksessa.

### 11.2 Rakennuttajan valvonta

Rakennuttajan taholta tapahtuva valvonta ei rajoita eikä vähennä urakoitsijan vastuuta.

Rakennuttajan valvonnasta vastaavat henkilöt nimetään kohdekohtaisesti.

## 12 TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET

### 12.1 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet

PJU:lla on työmaalla vastaava työnjohtaja. Kaikilla urakoitsijoilla tulee olla työtä varten nimetty työnjohtaja, jolla on ko. töihin riittävä koulutus ja työkokemus vastaavista rakennustöistä. Urakoitsijalla tulee olla työmaalla vastaavan työnjohtajan lisäksi riittävä määrä ammattitaitoista työnjohtoa.

Putki-, ilmanvaihto- vedenkäsittely- ja sähköurakoitsijoilla tulee olla työmaalla vastuulliset työnjohtajat, ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymät vastaavat KVV- , IV- ja muut erityisalojen työnjohtajat.

Rakennuttaja pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä urakoitsijoiden asettamat henkilöt tai vaatia pätevän syyn ilmetessä näiden vaihtamista.

PJU vastaa rakennuskohteen työsuojelutoimenpiteistä ja -vastuista, sisältäen turvallisuuskoordinaattorin.

#### Työnantajavelvoitteiden täyttäminen

Urakoitsijan tulee antaa tarjouspyynnössä esitettyä ajankohtana seuraavat tilaajavastuulain (1233/2006 ja muutos 470/2012) edellyttämät selvitykset ja todistukset tai muu luotettava selvitys seuraavien vaihtoehtojen mukaisesti:

- Tilaajavastuu.fi:n Luotettava Kumppani –yritysraportti tai
- Rakentamisen Laatu RALA ry:n pätevyysrekisteristä tulostettu ajantasainen yritysraportti sekä kaupparekisteriote tai
- todistus tai muu luotettava selvitys seuraavista:

- selvitys merkinnästä ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisäverovelvollisten rekisteriin (Patentti ja rekisterihallituksen ja verohallinnon yhteinen yritystietojärjestelmä),
- kaupparekisteriote,
- todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus ja selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty
- todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkemaksuja koskeva maksusopimus on tehty
- todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta,
- selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
- selvitys työterveyshuollon järjestämisestä.

Todistusten aitous on pystyttävä toteamaan toimitetuista dokumenteista ilman selontajan omia lisäselvityksiä. Mahdollisista ulkomaisista todistuksista on esitettävä suomenkieliset käännökset siinä laajuudessa, että keskeinen sisältö on todettavissa suomen kielellä.

Mikäli toimitetuissa tiedoissa on joltain osin häiriömerkintä, muu puute tai tietoja ei ole kokonaan tai osittain saatavilla Luotettava Kumppani tai RALA -palvelujen kautta, sitoutuu urakoitsija toimittamaan viipymättä tilaajan määrittämät lisäselvitykset ja poistamaan syntyneen häiriömerkinnän.

Edellä esitettyjen todistusten ja selvitysten lisäksi on urakoitsijan toimitettava myös:

- vastuuvakuutustodistus
- selvitys tai riittävä vakuutus siitä, ettei urakoitsijaa työmaalla edusta tai sen johto- ja hallintotehtävissä muutoin toimi liiketoimintakiellossa oleva henkilö

Esitetyt tiedot, todistukset ja selvitykset eivät saa olla annettaessa kolmea kuukautta vanhempia ja niiden tulee olla ajantasaisina saatavissa urakkasuorituksen aikana. Jos sopimus on voimassa yli 12 kuukautta, tulee urakoitsijan toimittaa tilaajalle 12 kk:n välein edellä mainitut selvitykset verojen ja eläkkeiden suorittamisesta.

Rakennuttaja tai urakan tilaaja ei hyväksy sellaista urakoitsijaa, joka ei ole toimittanut edellä mainittuja selvityksiä. Mikäli selvityksiä ei ole toimitettu annettuun määräaikaan mennessä tai sen jälkeen muuten käy ilmi, ettei pyydettyjen todistusten ja selvitysten mukaisia asioita ole hoidettu lainmukaisella tavalla, on tilaajalla oikeus purkaa urakasopimus tai tätä edeltänyt urakoitsijan valintapäätös.

Urakoitsijan tulee sisällyttää nämä vaatimukset kaikkia aliurakoitaan koskeviin tarjouspyyntöihin ja sopimuksiin. Aliurakkatarjouksen antajan tulee omalta osaltaan valtuuttaa aliurakan tilannut urakoitsija esittämään vastaavat selvitykset rakennuttajalle.

Urakoitsijatietojen luovuttaminen viranomaisille ja muille tahoille

Rakennuttajalla ilmoittaa kaikkien solmimiensa, vähintään 7500 euron arvoisten urakasopimusten tiedot Verohallinnolle "Veronumero.fi" – järjestelmän kautta ( urakoitsijan nimi, Y-tunnus, osoite, vastuuhenkilön nimi (ulkomaisista yrityksistä myös edustaja

Suomessa), työmaan nimi, urakointilaji, urakkahinta, urakan aloittamispäivä ja arvioitu valmistumisajankohta). Lisäksi rakennuttaja ilmoittaa samaisen järjestelmän kautta kuukausittain listauksen sopimuksittain maksamistaan urakkaeristä. Urakoitsijan tulee ilmoittaa vastaavat tiedot kaikkien aliurakoitsijoidensa osalta Verohallinnon ohjeiden mukaisesti, kun urakan yhteislaskutus (kokonaislaskutus tai sovittu urakkasumma) ylittää 7500 euroa. Urakoitsijan on myös edellytettävä aliurakkasopimuksissaan, että kaikki aliurakoitsijat ilmoittavat omien aliurakoitsijoidensa tiedot. Ennen töiden aloittamista tilaaja antaa urakoitsijalle ns. työmaa-avaimen, jota urakoitsijoiden on käytettävä omissa veroviranomaisille tehtävissä ilmoituksissaan

Tilaaja ilmoittaa myös seuraamistarkoituksessa urakkaosa-alueiset urakoitsijan nimi- ja yhteystiedot Tilaajavastuu.fi – palveluun. Ilmoitus koskee myös hyväksytyjen aliurakoitsijoiden tietoja.

Mikäli Euroopan Investointipankki tulee toimimaan ko. hankkeessa vantaan kaupungin rahoittajana, tullaan urakoitsijoilta edellyttämään seuraavaa sitoumusta:

Vantaan kaupungilla on oikeus varmistaa, että sopijapuoli:

- ilmoittaa välittömästi kaupungille, mikäli sopijapuoleen kohdistuu todellinen väite tai syytös, valitus taikka tieto hankintaan liittyvään rikolliseen toimintaan
- huolehtii siitä, että tähän sopimukseen liittyvät rahalliset suoritukset näkyvät yhtiön kirjanpidossa
- antaa Euroopan Investointipankille oikeuden tarkastaa tähän sopimukseen liittyvä sopijapuolen kirjanpito sekä ottaa kopiota dokumenteista, jotka liittyvät väitettyyn rikolliseen toimintaan siinä laajuudessa kuin voimassaoleva lainsäädäntö sen mahdollistaa

"Rikollisella toiminnalla" tarkoitetaan tässä sopimuksessa mitä tahansa seuraavista rikoksista: petos, korruptio, pakottaminen, kartelli, markkinoille pääsyn estäminen, rahanpesu ja terrorismin rahoittaminen.

Aliurakoitsijoiden käyttäminen ja ketjuttaminen

Rakennuttajaan sopimussuhteessa oleva urakoitsija voi luovuttaa urakan tai sen osia edelleen toiselle urakoitsijalle aliurakkana. Aliurakoitsijaksi valittu voi luovuttaa osan omasta urakastaan edelleen aliurakkana kolmannelle urakoitsijalle. **Urakoiden ketjuttaminen tätä pidemmälle ei ole sallittua ilman rakennuttajan hyväksymää erityistä syytä.**

**Kaikki aliurakoitsijat koko urakoitsijaketjun osalta tulee aina hyväksyttää rakennuttajalla.** Rakennuttaja vaatii, että ennen kunkin yksittäisen aliurakointisopimuksen solmimista PJU esittää rakennuttajalle aliurakoitsijasta tilaajavastuulain mukaiset selvitykset sekä kirjallisen vakuutuksen siitä, ettei aliurakoitsijaa edusta työmaalla tai muutoin liiketoimintakiellossa oleva henkilö.

Rakennuttajalla on oikeus olla hyväksymättä niitä aliurakoitsijoita, joiden tilaajavastuutiedoissa on puutteita, todistusten aitoudesta ei voida saada varmuutta ja/tai todistuk-

sia ei olennaisilta osin ole käännetty suomeksi tai on muuten aihetta epäillä, ettei alirakoitsija pysty huolehtimaan tai aio huolehtia yhteiskunnallisista velvoitteistaan kuten veroista tai sopimuspalkoista.

#### Työteko-oikeudet

Kaikissa tämän hankkeen urakkasopimuksiin (myös PJUn alihankinta) liittyvissä työsuhteissa on noudatettava vähintään niitä työsuhteen vähimmäisehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusmääräysten mukaan on noudatettava samanlaatuudessa työssä (Hankintalaki 49 §).

Rakennuttaja edellyttää, että kaikki urakoitsijat liittyvät Veronumero.fi -palveluun, josta veronumerolain edellyttämät tiedot ovat keskitetysti saatavilla ja niissä tapahtuvat muutokset automaattisesti valvottavissa. Henkilö, jota ei ole merkitty veronumerorekisteriin, ei voi saada kulkulupaa, eikä voi näin ollen työskennellä työmaalla.

Suomessa työskentelevillä ulkomaalaisilla on oltava suomalainen eläkevakuutus tai voimassa oleva E101- tai A1-todistus ennen kuin kulkulupa voidaan myöntää. EU:n ulkopuolisilta kansalaisilta edellytetään lisäksi voimassa olevaa oleskelulupa, joka oikeuttaa työntekoon Suomessa. Jokaisen urakoitsijan tulee varmistaa omien yhteiskunnallisten velvoitteidensa lisäksi myös alihankkijoidensa työntekijöiden oleskeluluvat. Vastuu laittomasti maassa oleskelevien työntekijöiden palauttamisesta, palkoista aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisista seuraamusmaksuista on viimekätisesti rakennuttajan sopimuskumppanina toimivalla urakoitsijalla.

## 12.2 Kulkuluvat

PJU huolehtii ja vastaa siitä, että jokaisella rakennustyömaalla työskentelevällä on työmaalla liikkeessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Tunnisteesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työn suorittaja. Työntekijän tunnisteessa tulee olla työnantajan nimi.

Kulkuluvista pidetään rekisteriä, mihin kirjataan työntekijöiden nimet ja syntymäajat sekä työnantajayritystiedot.

Rakennuttaja huolehtii siitä, että sopiessaan erillistoimituksista informoi erillisurakoitsijoitaan työmaan henkilötunniste- ja kulkulupavaatimuksista sekä edellyttää näiden työmaalla työskentelevän henkilöstönsä ja alihankkijoidensa henkilöstön osalta noudattavan PJU:n valvontamenettelyjä ja muita ohjeita.

## 12.3 Kirjaukset

PJU:n on pidettävä asianmukaisesti numeroiduin sivuin varustettua työmaapäiväkirjaa, jonka valvoja säännöllisesti kuittaa nähdyn. PJU:lla on velvollisuus kirjata työmaapäiväkirjaan muiden urakoitsijoiden tekemät työmaan kulkua koskevat huomautukset. Työmaapäiväkirja tehdään kahtena kappaleena, joista toinen jää rakennuttajalle ja toinen pääurakoitsijalle.

## 12.4 Kokoukset

Työn aikana edistymistä seurataan mm. seuraavissa tilaisuuksissa:

- Työmaakokouksia pidetään n. 3 viikon väliajoin tai tarvittaessa.
- Katselmukset
- Aloituspalaveri
- Suunnittelukokoukset
- Hankintakokoukset
- Urakoitsijakokoukset

- Käyttäjäkoukset
- Vastaanottomenettely

PJU:n velvollisuutena on valvoa ja ohjata työmaan yhteistoimintaa. Tätä varten urakoitsijakokouksia pidetään säännöllisesti 2-4 krt/kk ensimmäisessä työmaakokouksessa sovittavana ajankohtana. Kokouksessa käsitellään mm. aikatauluun ja työturvallisuuteen liittyviä asioita. Urakoitsijakokouksissa tulee olla sivu-urakoitsijoiden työnjohdon ja kaikkien aliurakoitsijoiden edustajien läsnä. PJU tekee palaverista pöytäkirjan ja toimittaa sen välittömästi rakennuttajalle.

## 13 VASTAANOTTOMENETTELY

### 13.1 Vastaanottotarkastus

Vastaanottotarkastus suoritetaan YSE mukaisesti.

### 13.2 Oman työn tarkastus

PJU tarkastaa itse (itselle luovutus) suoritusvelvollisuuteensa kuuluvan työn laadun sekä korjaa mahdolliset puutteet ja virheet ennen tilaajalle tapahtuvaa luovutusta. Itselle luovutuksen puute- ja virhelistat tulee toimittaa tilaajalle, ennen tilaajan suorittamaa työtuloksen tarkastamista.

### 13.3 Tarkastuskustannukset

Kumpikin osapuoli vastaa sopimuksenmukaisten tarkastusten kustannuksistaan. Mikäli kuitenkin joudutaan pitämään uusintatarkastuksia PJU:n suorituksen virheiden vuoksi, niin rakennuttaja veloittaa uusintatarkastuksesta aiheutuneet kustannukset uusintatarkastustarpeen aiheuttaneelta urakoitsijalta seuraavasti:

- ensimmäinen jälkitarkastus: veloitusetta
- toinen jälkitarkastus: 600 €
- seuraavat jälkitarkastukset 800 €/kpl

### 13.4 Luovutusasiakirjat

Luovutusasiakirjoina luovutetaan rakennuttajalle viralliset asiakirjat, kuten esim. rakennuslupa, viralliset piirustukset, tarkastusasiakirja ja työmaapäiväkirjat.

**Urakoitsija lataa** tilaajan sähköiseen kiinteistöhallintajärjestelmän huoltokirjaosaan loppupiirustukset, materiaalien laadunvarmistus- ja takuutodistusmateriaalit (ml. materiaalien suoritustasoilmoitukset), käyttö- ja huolto-ohjeet yms. asiakirjat. Lisäksi urakoitsija laatii /täydentää esim. huonekorttimuotoisina yhteenvedon tiloissa suoritetuista korjaustoista ja käytetyistä materiaaleista. Loppupiirustukset toimitetaan tilaajan ilmoittamassa digitaalisessa muodossa.

Rakennustyön tarkastusasiakirja on oltava vastaanottotarkastuksessa tarvittavin tarkastusmerkinnöin varustettuna luovutettavissa.

Urakoitsija osoittaa ja dokumentoi työsuoritusten laadun digitaalisin valokuvin, jotka liitetään loppudokumenttiaineistoon.

## 14 ERIMIELISYYDET

### 14.1 Riitaisuuksien ratkaiseminen

PJU:n sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Mikäli yhteisymmärrystä ei saavuteta, riitaisuudet jätetään Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

## 15 LISÄTIEDOT

Lisätietoja ovat oikeutettuja antamaan tarjouspyynnössä mainitut henkilöt.

Mikäli tarjouspyyntöasiakirjoissa esiintyy epäselvyyksiä, niistä tulee kirjallisesti ilmoittaa rakennuttajalle viimeistään 10 vrk ennen laskenta-ajan päättymistä.

Epäselvyyksien johdosta annettavat lisäselvitykset tulee rakennuttaja toimittamaan kirjallisesti kaikille urakkalaskentaan osallistuville urakoitsijoille. Muita lisätietoja ei katsota rakennuttajaa sitoviksi.

Vantaa 22.12.2016

Juha Vuorenmaa  
Vantaan kaupunki, tilakeskus

Päivitetty 12.1.2021

Jussi Sojakka  
kunnossapitopäällikkö

Liitteet: Projektinjohtourakan yhteistyömenettely  
Projektinjohtourakan työturvallisuusasiakirja





## **Vantaan kaupungin korjausrakennusurakoinnin järjestely**

Pienet ja keskisuuret korjaustyöt

Projektinjohtourakoinnin yhteistyömenettely



|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. YLEISTÄ.....                                                              | 3  |
| 1.1 Sopimusehdot ja käsitteistö .....                                        | 3  |
| 1.2 Projektinjohtourakan luonne .....                                        | 4  |
| 2. SUUNNITTELUNOHJAUS .....                                                  | 5  |
| 2.1 Suunnitelma-asiakirjojen toimitusaikataulu ja –aikatauluvalvonta .....   | 6  |
| 3. KUSTANNUSARVIO/ TAVOITEARVIO .....                                        | 6  |
| 3.1 Kustannusseuranta, -ohjaus ja –raportointi.....                          | 6  |
| 4. HANKINTATOIMI .....                                                       | 7  |
| 5. URAKKAHINTA.....                                                          | 8  |
| 5.1 Urakkahinnan muodostuminen .....                                         | 8  |
| 5.2 Projektinjohtopalkkio.....                                               | 8  |
| 5.3 Tositteelliset työmaakustannukset .....                                  | 9  |
| 5.4 Mahdollinen arvonlisävero .....                                          | 10 |
| 5.5 Työmaan johto- ja hallintokorvaus.....                                   | 10 |
| 5.6 Tavoitehinta.....                                                        | 10 |
| 5.7 Kattohinta.....                                                          | 11 |
| 6. LISÄ- JA MUUTOSTYÖT .....                                                 | 11 |
| 7. TAKUUAIKANA ILMENNEIDEN VIRHEIDEN JA PUUTTEIDEN KORJAUSKUSTANNUKSET ..... | 12 |
| 8. RISKIEN HALLINTA .....                                                    | 12 |



## 1. YLEISTÄ

Tämän asiakirjan tarkoituksena on selvittää korjausrakentamisen urakkasopimukseen projektinjohtourakan menettelytapoja.

Projektinjohtourakka toteutetaan tavoite- ja kattohintaishallinnalla yhteistoimintamallilla, jossa noudatetaan tämän asiakirjan mukaisia periaatteita ja toimintatapoja.

Projektinjohtourakoitsija vastaa yhteistyössä tilaajaorganisaation kanssa kohteen toteutukseen liittyvien projektinjohtourakoitsijan tehtävien hoitamisesta sekä sitoutuu rakentamaan aluraakoitsijoita käyttäen kohteen täysin valmiiksi projektinjohtourakkasopimuksen mukaisesti.

Tämä asiakirja liittyy hankkeen urakkaohjelmaan ja se liitetään osaksi tilaajan ja projektinjohtourakoitsijan välistä sopimusta.

### 1.1 Sopimusehdot ja käsitteistö

Tässä urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, ellei urakkaohjelmassa tai tässä sopimuksen jossain kohdassa ole siitä nimenomaisesti poikettu. Rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista käytetään jäljempänä nimitystä YSE.

Tässä urakassa käytetään YSE:n mukaista käsitteistöä alla esitetyin lisäyksin. Muina käsitteinä noudatetaan ensisijaisesti muita julkaistuja ja rakennusallalla yleisesti käytössä olevia käsitteitä.

Lyhenne PJU tarkoittaa projektinjohtourakoitsijaa.

Projektin osapuolien välisiä tehtäviä hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi selvennetään seuraavasti:

- ohjauksella tarkoitetaan tietojen, ohjeiden ja määräysten antamista toiselle osapuolelle siten, että ne auttavat häntä suorittamaan tehtävänsä sopimuksensa puitteissa
- valvonnalla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla tavoitteiden saavuttamisen vaarantuminen havaitaan, kirjataan ja tiedotetaan sekä poikkeamiin puututaan
- koordinoinnilla tarkoitetaan osapuolten toimenpiteiden, tehtävien tai suunnitelmien yhteensovittamista ja niissä esiintyvien ristiriitaisuuksien havaitsemista ja korjaamista
- huolehtimisella tarkoitetaan tehtävän antamista jonkun suoritettavaksi ja sen ohjaamista sekä valvomista.



## Suunnitelmien täsmentyminen ja täydentyminen

- Suunnitelman täsmentymistä on, kun lähtötietoaineistossa rakennusosa tai suorituskokonaisuus on kuvattu, tai kuvattu kokonaisuus edellyttää jonkun työsuorituksen tekemistä, jotta valmis lopputulos aikaansaadaan. Suunnittelun kuluessa se täsmennetään lopulliseksi suunnitteluratkaisuksi, joka ei poikkea sopimuksen mukaisesta yleisestä tasosta/hyvältä rakennustavasta.
- Suunnitelmien täydentymistä ovat lisäykset, jotka eivät sopimussuunnitelmista niiden yleispiirteisyydestä johtuen ilmene ja jotka sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi.

## 1.2 Projektinjohtourakan luonne

Projektinjohtourakassa projektinjohtourakoitsijalle kuuluvat projektinjohtotehtävät, työmaanjohdotehtävät ja kaikki rakennustyöt, lukuun ottamassa tilaajan nimiin tehtävää mahdollista rakennusautomaation sivu-urakka tai tapauskohtaisesti erikseen esitettyä tilaajan erillishankintaa.

Projektinjohtourakoitsija tarjoaa rakentamiseen liittyvän ammattitaitonsa tilaajan käyttöön siten, että molemmilla osapuolilla on yhteinen intressi hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Projektinjohtourakoitsija luo yhdessä tilaajan kanssa tehokkaan toteutustavan ja yhteistyökykyisen projektiorganisaation, suorittaa projektinjohtotehtävänsä ammattimaisesti laatimansa ja tilaajan hyväksymän projektisuunnitelman mukaisesti, vastaa suunnitelmien tuottamisesta sekä toimii rakennustöiden päätoteuttajana ja -urakoitsijana.

Projektinjohtourakoitsija johtaa rakennusprojektin työmaatoteutusta toimien läheisessä ja avoimessa yhteistoiminnassa tilaajan, suunnittelijoiden ja aliurakoitsijoidensa kanssa. Toteutussuunnittelu, hankintatoimi ja rakentaminen on mahdollista limittää toteuttamalla rakennustyöt useina hankintoina samanaikaisesti suunnittelutyön kanssa.

Rakennuskohde toteutetaan hankesuunnitelman ja kohdekohtaisen lähtötietoaineiston mukaisesti projektinjohtourakoitsijan nimiin tehtyinä toimeksiantoina ja hankintoina. Tilajalla on kuitenkin hankintoja koskeva lopullinen päätösvalta.

Projektinjohtourakoitsija koordinoi yhdessä rakennuttajan kanssa projektiosapuolten yhteistoimintaa sovittujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Havaitessaan tai ennakoidessaan hankkeessa laatuvirheiden, kustannusten ylittymisen, viivästymisen tai muuta tavoitteista poikkeamisen uhkaa, informoi projektinjohtourakoitsija tästä viipymättä tilaajaa ja ryhtyy tarvittaviin korjaustoimiin. Tilaja myötävaikuttaa osaltaan, että edellytykset tavoitteiden mukaiselle hankkeen toteuttamiselle ovat olemassa.

Koska projektinjohtourakassa suunnitelmien valmiusaste on työtä aloitettaessa yleensä matala, yhdessä päätettäviä asioita paljon, osapuolia lukuisia, erilaisia hankintoja suuri määrä ja aikataulu sovittu, hankkeen toteuttaminen edellyttää onnistuakseen niin sopimuksen sopijapuolilta



kuin suunnittelijoilta/aliurakoitsijoilta aktiivista, avointa ja vastuullista yhteistoimintaa. Korostunut lojaliteettiperiaate ja sen osapuolille asettamat velvoitteet erottavatkin projektinjohdourakan perinteisistä pääurakkamuodoista.

## 2. SUUNNITTELUNOHJAUS

Tilaaaja antaa kohdekohtaisesti tavoitteet ja laatutason korjaustoimenpiteelle (=pääsääntöisesti hankesuunnitelma). Samoin tilaaaja antaa urakoitsijan käyttöön tekemiensä kohdeselvitysten ja -kartoitusten aineiston. Tilaaaja määrittää valmiilta tiloilta edellytettävät toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet sekä viimekädessä hyväksyy toteutussuunnitelmat, allekirjoittaa mahdollisen rakennuslupahakemuksen.

Projektinjohdourakoitsija solmii suunnittelutoimeksiannot nimissään ja yhteistyössä nimeämänsä pääsuunnittelijan kanssa vastaa suunnittelun/toteutuksen aikataulun pitävyydestä, asetetun kustannusraamin pitävyydestä.

Projektinjohdourakoitsija ohjaa/koordinoi ja valvoo toteutussuunnittelua ja suunnitteluajankautta, myötävaikuttaa aktiivisesti ammattitaidollaan ja kokemuksellaan suunnitteluratkaisuihin sekä huolehtii kokonaisuudessaan yleissuunnitelmien kehittämisestä ja täydentämisestä toteutussuunnitelmiksi niin, että työ voi edetä sovittujen aikataulu-, laatu- ja kustannustavoitteiden mukaisesti. PJU:lla on oikeus ja velvollisuus ohjata suunnittelua ja kehittää niitä pyrkimyksenä löytää ratkaisuja, joiden tuloksena syntyy edullinen ja tuotantoratkaisuistaan taloudellinen kokonaisuus huolto- energia- ja käyttökustannukset huomioiden.

Projektinjohdourakan luonteeseen kuuluu, että urakkasuorituksen taloudelliset, laadulliset ja ajalliset tavoitteet määritetään ja sopimus solmitaan tiedoilla ja suunnitelmilla, jotka täydentyvät ja täsmentyvät toteutussuunnittelun ja rakentamisen aikana. Suunnitelmia on mahdollista myös muuttaa alihankintatarjousten perusteella. Nämä täydennykset ja täsmennykset sisältyvät projektinjohdourakoitsijan suoritukseen.

Rakenne-, laite-, materiaali- yms. muutokset vain hinnaltaan halvemmiksi ei ole hyväksyttävää kehittämistä. Kehittämisen tulee kohdistua periaate-, tuotanto- ja järjestelmäratkaisuihin vastaavuuksien huomioiden sekä laatutaso, toiminnallisuus ja toimintavarmuus säilyttäen.

PJU ohjaa toteutussuunnittelua aikataulusuunnittelun, hankinnan ja rakentamisen asiantuntijana. Ohjaus kohdistuu teknisiin suunnitteluratkaisuihin sekä suunnitelma-asiakirjojen sisältöön ja ajoitukseen. Ohjaus niin aikaisessa vaiheessa, että ns. kahteen kertaan suunnittelulta vältytään.

PJU:n velvollisuutena on tarkastaa suunnitelmien aika-, kustannus- ja laatu- ja laatutavoitteiden mukaisuus, niiden keskinäinen yhteensopivuus sekä niiden toteutettavuus ja sopivuus hankintaan. PJU tekee projektin tavoitteisiin yhtyviä ammattimaisia ehdotuksia suunnitelmien kehittämiseksi, laatii vaihtoehtoja laatu- ja kustannusvertailut ja esittelee ne rakennuttajalle.



PJU informoi tilaajaa välittömästi, jos tavoitteiden saavuttaminen vaarantuu ja ehdottaa omaaloitteisesti korjaavia toimenpiteitä.

## 2.1 Suunnitelma-asiakirjojen toimitusaikataulu ja –aikatauluvalvonta

PJU:n tehtävänä on yhdessä suunnittelijoiden kanssa määrittää suunnitelma-asiakirjojen toimitusaikataulu sovittuina suunnitelmapaketteina, sekä järjestää suunnitelmapakettien katselmukset, jotka ovat myös tilaajan suunnitelmakatselmuksia.

Projektin edetessä toimitusaikataulua täydennetään ja täsmennetään suunnittelukokouksissa.

Suunnitelma-asiakirjojen toimitusaikatauluun varataan riittävä aika suunnitelmien tarkastamiseen, kehittämiseen sekä ratkaisuja koskevaan päätöksentekoon.

## 3. KUSTANNUSARVIO/ TAVOITEARVIO

PJU laatii ja toimittaa tilaajalle osaksi projektinjohtourakkasopimusta yksityiskohtaisen kustannusarvion (vähintään rakennusosa-arvio), joka perustuu urakan tavoitehintaan.

### 3.1 Kustannusseuranta, -ohjaus ja –raportointi

Kustannusarviosta urakoitsija muokkaa hankintapakettijakoon perustuvan tavoitearvion, jonka pohjalta aloitetaan työmaan kustannusseuranta. Tavoitearviossa tulee olla eriteltynä työ-, aine- ja alihankintakustannukset sen mukaan, miten urakoitsija on ko. työn suunnitellut toteuttavansa.

Kustannusseurannan perustana on hyväksytty tavoitearvio. PJU ylläpitää jatkuvaa kustannusseurantaa ja laatii tilaajalle/rakennuttajalle kuukausittain raportin, josta ilmenevät tavoitearviolitteroin ja pääryhmittäin eriteltynä toteutuneet ja sidotut kustannukset euroina ja %:na sekä tavoitteen ja ennusteen ero. Raportissa tulee esittää myös loppukustannusennuste ja kuukausittainen raha-virtaennuste.

PJU:n pitää yllä alihankintojen listaa, josta ilmenee tehdyt sopimukset mm. kumulatiiviset kustannukset, tilanne tavoitehintaan, muutostyöt, jne. PJU tarkastaa ja hyväksyy aliurakoitsijoiden laskut, syöttää ne työmaaseurantaan ja arkistoi laskut työmaalla siten, että ne ovat tilaajan/rakennuttajan nähtävillä ja tarkastettavissa.

PJU vastaa projektin ammattimaisesta ja ennakoivasta kustannusseurannasta ja hyödyntää aktiivisesti kustannusseuranta- ja -toteutumatietaa suunnittelunohjauksessa ja hankintatoimessa sekä muussa urakasuorituksessaan. Havaitessaan tai ennakoidessaan tavoitebudjetin ylitty-



misen uhkaa, informoi PJU viipymättä tilaajaa/rakennuttajaa ja ryhtyy tarvittaviin sekä vallas-  
saan oleviin korjaustoimiin.

## 4. HANKINTATOIMI

PJU laatii ja esittää tilaajalle/rakennuttajalle hyväksyttäväksi hankintajaon, joka osa tavoitehin-  
talaskelmaa. Hankinnat jaetaan tarkoituksen mukaisiin aliurakoihin, tuoteosa-, laite- ja materi-  
aalityötoimituksiin ottaen huomioon tekniset ja taloudelliset näkökohdat.

Pääperiaatteena on, että työt ja hankinnat toteutetaan oman työnä tai puitesopimuksessa  
mainitun alihankintaverkoston toimesta. Muuten hankinnat kilpailutetaan em. hankintajaon  
mukaan. PJU:n tulee suorittaa hankintatehtävänsä huolellisesti ja taloudellisesti. Urakoitsijan  
saamien vuosisopimusten tai vastaavien alennukset tulee huomioida täysimääräisenä hankin-  
tahinnassa.

PJU on velvollinen etsimään keinoja kustannusten alentamiseksi sekä esittämään vaihtoehto-  
laskelmia.

Erikseen kilpailutettavien hankintojen osalta PJU valmistelee ja lähettää tarjouspyynnöt tilaa-  
jan/rakennuttajan kanssa sovituille, vähintään kolmelle (3) yrityksille, mikäli puitejärjestelyssä  
ei ole muuta sanottu. Tilaajalla on oikeus halutessaan tarkastaa tarjouspyyntöaineisto ja tehdä  
muutoksia ennen toimittamista laskentaan.

PJU pitää tarvittavat hankintaneuvottelut, joihin tilaajan/rakennuttajan edustajalla on oikeus  
osallistua, ja laatii urakkasopimukset omiin nimiinsä. Ennen sopimusten allekirjoitusta tilaajal-  
le/rakennuttajalle on varattava mahdollisuus tarkastaa sopimukset ja tehdä tarpeelliseksi kat-  
somaan muutoksia sopimusehtoihin. Kaikki hankinta-asiakirjat tulee arkistoida työmaalla siten,  
että ne ovat aina rakennuttajan käytettävissä.

PJU pitää tarvittaessa hankintakokouksia, jossa esittelee hankintatilanteen ja esittää hyväksyt-  
täväksi tilaajalle/rakennuttajalle tarjousvertailujen perusteella urakoitsijat/ toimittajat. Tarjous-  
vertailussa tulee olla vastaavan työsuorituksen mukainen tavoitearviohinta.

Työmaalle hankitut ja tilaajan/rakennuttajan maksamat rakennusmateriaalit ja –tarvikkeet, ra-  
kennusvälineet ja muut tavarat ja materiaalit ovat tilaajan omaisuutta.

Vuokra- ymv. kalustoa hankittaessa työmaalle, tulee PJU:n laatia ennen päätöksiä kustannus-  
vertailut vuokra- ja ostokustannusten välillä. Mikäli urakoitsija haluaa käyttää omaa kalustoa,  
tulee vuokratason olla edullisin verrattuna kilpailun kautta saatuihin vuokratarjouksiin.

Edellä kuvatut hankintaan liittyvät asiat voidaan selvittää myös suunnittelu-/työmaakokousten  
yhteydessä, näin erityisesti lyhytkestoisissa hankkeissa.



PJU pitää alaurakoiden ja toimittajien vastaanottotarkastukset ja taloudelliset loppuselvitykset, joihin rakennuttajalla on oikeus osallistua. Ennen pöytäkirjojen allekirjoitusta rakennuttajalle on varattava mahdollisuus tarkastaa pöytäkirjat ja tehdä tarpeelliseksi katsomiaan muutoksia niihin.

Aliurakoitsijoiden tulee toimittaa Rakennusalan Yleisten Sopimusehtojen YSE 1998 mukaiset työn- ja takuuaikaiset vakuudet PJU:lle.

## 5. URAKKAHINTA

### 5.1 Urakkahinnan muodostuminen

Projektinjohtourakan urakkahinta muodostuu kiinteästä projektinjohtopalkkiosta sekä muuttuvien kustannusten tavoitehinnasta ja toisaalta muuttuvien kustannusten kattohinnasta. Sopimushintaan liittyvät myös tavoitehinnan alittavien ja ylittävien kustannusten jako-osuus tilaajan ja projektinjohtourakoitsijan kesken.

PJU:n tulee tarjoustaan tehdessään huomioida, että tarjouspyyntöasiakirjoissa esitetyt huonetilat, rakenteet ja rakennusosat tulee PJU:n tehdä täysin valmiiksi, viranomaisten ja rakennuttajan hyväksymään valmiuteen ja käyttökuntoon, riippumatta siitä onko kyseinen asia hankinta-asiakirjoissa esitetty täydellisenä. Suunnitelmat tulevat täydentymään hankkeen edistymisen myötä.

Urakkahinta koostuu seuraavista kustannuseristä, jotka tilaaja maksaa PJU:lle jäljempänä tarkemmin määritellysti:

1. Projektinjohtopalkkio
2. Tositteelliset työmaakustannukset
3. Mahdollinen arvonalisävero

### 5.2 Projektinjohtopalkkio

Projektinjohtopalkkio on kiinteä. Tämä kiinteä hankeen kokoon sidottu palkkioprosentti ja sen perusteella hankekohtaisesti laskettu summa euroina ilmoitetaan tarjouslomakkeella.

Laskentaesimerkki: Muuttuvat kustannukset 120 000 € alv 0 % x 10% (tarjottu palkkioprosentti) > kiinteä projektinjohtopalkkio = 12 000 eur.





Projektinjohtopalkkio sisältää korvauksen seuraavista kustannuksista ja vastuista:

- PJU:n yleiskulut, riski ja kate
- PJU:n vastattavat takuukustannukset (vrt. kohta 7 "Takuu")
- PJU:n edustus-, koulutus-, vakuus- ja sopimussakkokulut
- PJU:n oman toimintansa vastuuvakuutuskustannukset ml. omavastuut
- Keskuskonttorikulut (keskushallinnon suorittamat ns. yritystehtävät) (tate-asiantuntijat kuuluvat tositteellisesti ajankäytön mukaan laskutettaviin työmaakustannuksiin)
- PJU:n keskushallinnon johto- ja projektihenkilöstön kulut palkanlisineen niiden henkilöiden osalta, joita ei nimenomaisesti ole edellä sovittu sisältyväksi tositteellisiin työmaakustannuksiin. Tällaisia henkilöitä ovat mm: rakennus-/ projektipäällikkö, työpäällikkö ja ylempi keskuskonttorin tekninen henkilöstö, hallinto henkilöstö kokonaisuudessaan sekä keskuskonttorin laskentahenkilöstö.
- Työterveydenhuollon kulut.
- PJU:n projektiorganisaation matkapuhelinten ja henkilökohtaisten tietokoneiden hankinta ja -ylläpito.
- Muuttuviin kustannuksiin kuuluville työmaan toimihenkilöille mahdollisesti maksettavat tulospalkkiot sivukuluineen ja niihin rinnastettavat palkanlisät
- muuttuviin kustannuksiin kuuluvien toimihenkilöiden ja työntekijöiden koulutuskustannukset
- muuttuviin kustannuksiin kuuluvien toimihenkilöiden ja työntekijöiden sairasaajan palkkakustannukset.

PJU:n työmaatoimihenkilöiden ja työntekijöiden (= PJU:n työmaaorganisaatio) lomat ja muut vapaapäivät sekä sairauspoissaolot sisältyy sosiaalikuluprosenttiin, joten em. päivät vähennetään Työmaakustannuksiin kuuluvan PJU:n työmaaorganisaation ajankäytöstä ja hankkeelle kohdistuvasta laskutuksesta. Samoin vähennetään esim. projektiin liittymättömät koulutuspäivät

### 5.3 Tositteelliset työmaakustannukset

Muuttuviin kuluihin / työmaakustannuksiin kuuluvat seuraavat kustannukset:

- a) Työmaatoimihenkilöiden palkat perustuen työnantajan todellisiin tositteellisiin henkilö- ja sivukuluihin (sivukulut: bruttopalkan lisät, luontaisedut, matkakustannukset, matkapuhelimen ja internetin käyttökustannukset). Työmaatoimihenkilöitä ovat vastaava työnjohtaja ja muut työnjohtajat, suunnittelun ohjauksen projektipäälliköt tai –insinöörit, tate-asiantuntijat, työmaa-/ hankintainsinöörit ja –sihteerit. Tilaaajan edustaja tarkistaa yhdessä PJU:n edustajan kanssa veloitettavan kuukausisumman tositteet.
- b) Työntekijöiden palkat ylityökorvauksineen perustuen työnantajan todellisiin tositteellisiin kuluihin. Tilaaajan edustaja tarkistaa yhdessä PJU:n edustajan kanssa veloitettavan kuukausisumman tositteet.
- c) Työntekijöiden ja työmaatoimihenkilöiden sosiaalikulut perustuen RT:n voimassa olevan "Rakennusalan sosiaalikulut" julkaisun mukaisesti.
- d) Suunnittelu- ja mahdolliset tutkimuskulut ja kopiokustannukset. PJU tekee nimiinsä suunnittelusopimukset, jotka sisältävät RT-tehtävälueleteloiden mukaiset tarpeelliset suunnittelutehtävät.
- e) Materiaalit ja tarvikkeet kuljetuksineen ja vakuutuksineen
- f) Aliurakka- ja alihankintahinnat



- g) Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset pl. edustus, koulutus, vakuuskulut ja sopimussakot sekä PJU:n omien palveluiden ostot. *Omiin palveluihin luetaan mm. työkalu-, teline- ja rakennuskonevuokraus ja työturvallisuustehtävät ja muut PJU:n toimintaan liittyvät omat palvelut.* Rakennus- ja asennustyövakuutukset ovat laskutettavia kustannuksia.

Hankintakustannuksiin sisällytetään tilaajan hyväksymien hankintojen kustannukset.

PJU:n velvollisuutena on huolehtia, että urakkahankintoihin sisältyviä sivuvelvollisuuksia ei korvata erikseen hankituilla työmaapalveluilla.

Tilajalla on oikeus edellyttää, että työkohteeseen ostetut rakennusvälineet ja irtaimisto/ muu ylijäänyt omaisuus inventoidaan projektin lopussa ja PJU myy/ostaa sen tilaajan kanssa sovitulla tavalla. Tulot hyvitetään työmaakustannuksissa taloudellisessa loppuselvityksessä.

## 5.4 Mahdollinen arvonlisävero

Tämän asiakirjan tarkoittamat rahamäärät on esitetty, laskelmat laaditaan ja kustannukset sekä palkkiot käsitellään ilman arvonlisäveroa. Voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero lisätään laskun loppusummaan.

Tilaja kuuluu käännetyin arvonlisäverovelvollisuuden piiriin.

## 5.5 Työmaan johto- ja hallintokorvaus

Tilaja ei maksa erillistä työmaan johto- ja hallintokorvausta. Kaikki työmaan johtamisesta ja hallinnosta aiheutuvat kulut kuuluvat joko projektinjohtopalkkioon tai laskutettaviin tositteellisiin työmaakustannuksiin.

Työmaan johto- ja hallintoresurssitarpeen muutokset

- PJU:n esittämiä ja tilaajan hyväksymiä projektiorganisaation henkilöitä ei saa muuttaa hankkeen aikana ilman tilaajan lupaa.
- PJU:n tulee laatia ja hyväksyttää tilaajalla tehtävänimikekohtainen henkilöaikataulu. Tämän mukaan sovittua työmaan johto- ja hallintoresurssien määrää tai ajallista käyttöä voidaan tarvittaessa muuttaa tilaajan tai PJU:n perustellusta esityksestä, molempien osapuolten kirjallisella hyväksynnällä.
- Tilaja korvaa hyväksymiensä resurssimuutosten kustannusvaikutukset osana muita työmaakustannuksia, tilaajan maksuvelvollisuuden ylärajaan saakka.
- Kaikki PJU:n projektiorganisaation henkilöt ml. projektipäällikkö tulee hyväksyttää tilaajalla (CV:t esitettävä), jotta PJU saa laskusoikeuden em. henkilön osalta.

## 5.6 Tavoitehinta

Tilaja sitoutuu maksamaan PJU:lle tämän urakkasuoritusta vastaan toteutuvat kustannukset ja projektinjohtopalkkion.



## 5.7 Kattohinta

Kattohintaa ei ole lupa ylittää.

PJU vastaa täysimääräisesti kattohinnan ylittävistä kustannuksista.

Puitejärjestelyn tarjouspyyntöasiakirjoissa on esitetty kohdekohtaiseen tavoite-  
kattohintamenettelyyn liittyvät palkkio- ja sanktiomekanismit, joita ei tässä käsitellä.

## 6. LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

Tämän sopimuksen tavoite- ja kattohinta perustuvat kohteen lähtötietoihin (hankesuunnitelma/ tutkimukset yms. aineisto) tietoihin, mitkä täsmentyvät ja täydentyvät suunnittelun ja rakentamisen aikana.

PJU:n tulee huomioida, että täydentävä ja yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu mahdollisesti samanaikaisesti rakentamisen kanssa. Toimituslaajuuteen ja suoritettaviin rakennustöihin normaalisti kuuluvat yksityiskohdat, asennukset, järjestelmät, laitteet, varusteet, viimeistelyt ym. työt ja materiaalit ja sopimusaineiston mahdolliset vähäiset keskinäiset ristiriitaisuudet sisältyvät muuttuvien kustannusten tavoitehintaan, eivätkä näin ollen muuta tavoite- ja kattohintaa.

Lisä- tai muutostyöksi ei katsota lähtötietojen alhaisesta valmiudesta johtuvaa suunnitelmien sellaista täsmentymistä ja täydentymistä, joka ei poikkea kohteen yleisestä laatutasosta tai jotka sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi.

Sellaiset PJUn aikaansaamat suunnitelmien kehitysratkaisut tai muut parannukset, jotka johtavat toteutuvien kustannusten alenemaan ilman, että tämä perustuu kohteen laatutasosta, varustetasosta tai laajuudesta tinkimiseen tai aiheuttaa rakennuksen elinkaarikustannusten kohoamista, eivät myöskään muuta tavoite- / kattohintaa.

Sopimuksen mukaista muuttuvien kustannusten tavoite- ja kattohintaa voidaan muuttaa suunnitelmien laajuuden tai laatutason muuttuessa ja jos niistä on sovittu kirjallisesti ennen lisä- ja muutostyön suorittamista.

Tavoitehintaa / kattohintaa muutetaan noudattaen YSE 1998:n määräyksiä lisä- ja muutostöistä.

Muutokset hinnoitellaan materiaalien ja alihankintojen ja työpalkkojen osalta todellisten omakustannushintojen mukaisesti. Urakkakilpailun kautta saatujen hintojen puuttuessa, käytetään hinnoitteluperusteena ensisijaisesti tavoitearviota ja toissijaisesti kustannusarviota.

Lisä- ja muutostyöt käsitellään joko työmaakokouksessa tai erillisessä ryhmässä, johon osapuolet nimeävät edustajansa.



Toteutuskustannusten alentamiseksi laadittavien muutossuunnitelmien kustannukset otetaan huomioon muutoksen kustannuksia tarkasteltaessa ja ne sisältyvät muuttuviin kustannuksiin. Rakennuttaja maksaa kustannukset suunnittelijoille ja niistä tulee sopia ennen suunnittelun aloittamista.

## **7. TAKUUAIKAN ILMENNEIDEN VIRHEIDEN JA PUUTTEIDEN KORJAUSKUSTANNUKSET**

PJU vastaa takuuaajan vastuukustannuksista. Takuutöiden hoitamisesta ei makseta erillistä korvausta. Takuutyöt hoidetaan PJU:n vastuulla ja valvonnassa.

## **8. RISKIEN HALLINTA**

Projektinjohtourakoitsijalle kuuluvat rakennusprojektin toteuttamiseen liittyvien riskien ennakointi, tunnistaminen, merkityksen arviointi sekä torjunta. Projektinjohtourakoitsijan tulee projektisuunnittelussa ja suorituksessaan ammattimaisesti huomioida ne erityiset olosuhteet ja tekijät, jotka saattavat vaarantaa rakennusprojektin tavoitteenmukaisen lopputuloksen.

Vantaa 22.12.2016

Juha Vuorenmaa

Vantaan kaupunki, tilakeskus

Päivitetty 12.1.2021

Jussi Sojakka  
kunnossapitopäällikkö



## 10 § Kunnossapidon sähkötöiden hankinta / Puitejärjestelyn ensimmäisen optiovuoden käyttöönotto / AK

VD/9004/02.08.00.00/2019  
AK/PW/JS

**Tekninen lautakunta on 3.6.2020 § 16 tehnyt päätöksen kunnossapidon sähkötöiden hankinnasta ajalle 1.9.2020–31.8.2022. Hankintaan on sisältynyt optio kahdesta yhden vuoden (1+1) optiokaudesta. Esitetään kunnossapidon sähkötöiden ensimmäisen optiokauden ottamista käyttöön ajalle 1.9.2022–31.8.2023.**

Vantaan kaupungin tilakeskus järjesti yhteistyössä hankintakeskuksen kanssa vuonna 2019 tarjouskilpailun kunnossapidon sähkötöiden puitejärjestelyistä ajalle 1.9.2020–31.8.2022 sekä mahdollisille 1+1 vuoden optiokausille.

Tekninen lautakunta on päätöksellään 3.6.2020 § 16 valinnut kunnossapidon sähkötöiden urakoitsijoiksi seuraavat yritykset:

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Ensisijainen toimittaja Itä-Vantaa   | Sähkö-Huhta Oy         |
| Ensisijainen toimittaja Länsi-Vantaa | Sähkötalo – Asennus Oy |

jonka jälkeen ensisijaisuusjärjestyksessä:

2. Suomen Sähköturva Oy
3. E-Sähkö Oy
4. Saipu Oy
5. Sähköpartio Oy

Sopimuksen mukaan sopimuskauden jälkeen sopimusta voidaan jatkaa kahdella yhden (1+1) vuoden optiokaudella.

Sopimuskaudella 2020–2022 Länsi-Vantaan ensisijainen toimija Sähkötalo – Asennus Oy on lopettanut toimintansa. Sopimusta jatketaan optiokauden ajan muiden puitejärjestelyyn valittujen urakoitsijoiden kanssa. Länsi-Vantaan ensisijaiseksi toimittajaksi nousee Suomen Sähköturva Oy ja ensisijaisuusjärjestys päivitetään muutoksen mukaisesti seuraavasti:

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Ensisijainen toimittaja Itä-Vantaa   | Sähkö-Huhta Oy       |
| Ensisijainen toimittaja Länsi-Vantaa | Suomen Sähköturva Oy |

jonka jälkeen ensisijaisuusjärjestyksessä:

2. E-Sähkö Oy
3. Saipu Oy
4. Sähköpartio Oy

Sopimuksen tilausohjeen mukaisesti muilta valituilta toimittajilta tullaan tilaamaan etusijajärjestyksessä, mikäli ensisijainen toimittaja on aikataulullisesti tai resursseiltaan estynyt tuottamaan työtä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 15 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.



## Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 10

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ottaa käyttöön kunnossapidon sähkötöiden puitejärjestelyn ensimmäinen optiokausi ajalle 1.9.2022 – 31.8.2023 nykyisillä sopimusehdoilla,
- b) todeta, että Sähkötalo – Asennus Oy on lopettanut toimintansa sopimuskauden 2020-2022 aikana ja tämän vuoksi uusi ensisijaisuusjärjestyksen mukainen ensisijainen toimittaja Länsi-Vantaalla on Suomen Sähköturva Oy, ja
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään toisen yhden vuoden optiokauden käytöstä.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, kunnossapito

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kunnossapitopäällikkö Jussi-Pekka Sojakka, puh. 043 824 9554  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



11 §

## Kivistön koulun alueen pysäköintitalon KVR-urakoitsijan valinta / AK

VD/7705/10.00.02.00/2016  
AK/PW/JV/TH/GK

**Kivistön koulun alueelle osoitteeseen Oliviinikuja 2 rakennetaan uusi 4-kerroksinen pysäköintitalo. Pysäköintitalo palvelee kortteleita 23184 ja 23816. Kohteen rakennus-/pääurakoitsijaksi esitetään valitettavaksi Fira Oy. Pysäköintitalon urakan kokonaishinta on 5 451 612,90 euroa (alv 0 %), josta Vantaan kaupungin osuus on 2 620 967,74 euroa (alv 0 %).**

Kivistön koulun alueella on pidetty suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu talvella 2016 - keväällä 2017. Kilpailu koski Keimolantien varrella sijaitsevia kortteleita 23814 ja 23186, joissa sijaitisi purettu Kivistön koulu. Kaupunginhallitus päätti 10.10.2017 § 20 valita asuinkerrostonttien saajat ja antoi heille tonttivaraukset. Tonttivarauksia on vuosien saatossa jatkettu. Tonttivarauksen haltijoina ovat olleet muutosten jälkeen Fira Oy ja SRV Rakennus Oy.

Asuinrakennuksia koskevan kilpailun jälkeen pidettiin kilpailun voittaneiden kanssa tontille 23185/1 kaavoitetun asuinkerrostaloja palvelevan pysäköintilaitoksen suunnittelukilpailu. Sen voitti Fira Oy:n ja SRV Rakennus Oy:n laatima yhteinen ehdotus. Pysäköintilaitokseen on tulossa 260 autopaikkaa. Ehdotuksen mukaisesti autopaikan hinta on 26 000 euroa (alv 24 %) (=20 967,74 € alv 0 %).

Tontti 23186/1 on myyty Fira Oy:n yhteistyökumppanille Oivat Kaupunkikodit Ky:lle (kaupunkitalautakunta 19.1.2022 § 11). Tontti 23186/2 on myyty Fira Oy:n yhteistyökumppanille TA-yhtymälle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun (kaupunkitalautakunta 13.10.2021 § 13). Tontti 23186/3 on myyty Fira Oy:n yhteistyökumppanille Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (kaupunkitalautakunta 13.10.2021 § 14). Samalla on luovutettu asemakaavan velvoiteautopaikkamäärän mukainen määräosa LPA-tontista 23185/1. Näiden kolmen tonttien osuus LPA-tontista on 135/260. Jäljellä olevien myymättömien tonttien osuus LPA-tontista on 125/260.

Kaupungilla on siis vähemmistöosuus LPA-tontista. Kaupunkia edustaa tilaajana kiinteistöt ja tilat -palvelualueella kiinteistöhallinnan ja asuminen -yksikkö.

Oivat Kaupunkikodit Ky, TA-yhtymä ja Asuntosäätiö Asumisoikeus Oy ovat valinneet pysäköintitalon urakoitsijaksi Fira Oy:n aikanaan pidetyn suunnitelman ja autopaikkahinnan pohjalta. Autopaikan hinta on pysynyt samana eli 26 000 euroa (alv 24 %).

Hankintalain 5 §:n mukaan hankintayksikkö on mikä tahansa hankinnan tekijä silloin, kun se on saanut hankinnan tekemistä varten tukea yli puolet hankinnan arvosta julkiselta hankintayksiköltä. Koska Vantaan kaupungin rahoitusvastuu yksityisen tahon kanssa yhdessä hankittavan parkkilaitoksen rakentamisen kustannuksista on alle puolet, hankintalaki ei tule sovellettavaksi.

Kaupunginvaltuusto päätti 23.8.2021 § 28 hyväksyä Kivistön koulun alueen pysäköintilaitoksen osalta, että hanke lisätään vuoden 2021 uudisrakentamisen investointiohjelmaan, ja kaupungin investointirahoitusosuudeksi hyväksytään enintään 2 620 968 euroa (alv 0 %), ja pysäköintilaitoksen kustannuksia ei sisällytetä taloussuunnitelmakauden 2022–2025 toimitilarakentamisen investointikehykseen eikä kiinteistöt ja tilat käyttötalouskehykseen.



Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 15 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

## **Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 11**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) hyväksyä Kivistön koulun alueen pysäköintitalon KVR-urakoitsijaksi Fira Oy.
- b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi 5 451 612,90 euron kokonaishintaan (alv 0 %), josta Vantaan kaupungin osuus on 2 620 967,74 euroa (alv 0 %).
- c) todeta, että tämä päätös on tilaajaa sitova vasta, kun varsinainen urakkasopimus on allekirjoitettu.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960  
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)





12 §

## **Maankäyttösopimus / Yksityinen maanomistaja / Asemakaavan muutos Suopursuntie nro 002436 / AK**

VD/3731/10.00.01.05/2022

AK/TH/AVP/MV

**Asemakaavan muutoksella Suopursuntie nro 002436 nykyisen asuinrakennusten korttelialueen (A) tonttitehokkuutta kasvatetaan, mikä mahdollistaa asuinrakennuksen rakentamisen tontille. Asemakaavamuutoksessa Suopursunaukio liitetään osaksi muodostettavaa tonttia, jolloin tontin uusi rakennusoikeus on 2960 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja yksityinen maanomistaja sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Yksityinen maanomistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 677 685 euroa. Esisopimuksilla varmistetaan kaavamuutoksen toteutuminen. Esisopimuksella määräalojen myynnistä Vantaan kaupunki myy yhteensä noin 737 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat, jotka on tarkoitus liittää osaksi muodostettavaa tonttia. Määräalojen kauppahinta on 782 736 euroa.**

Asemakaavamuutoksen nro 002436 alue sijaitsee Hiekkaharjun kaupunginosassa, osoitteessa Suopursuntie 12. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä sijaitseva Suopursunaukio. Laadittavassa asemakaavamuutoksessa nykyisen asuinrakennusten korttelialueen (A) tonttitehokkuutta kasvatetaan, mikä mahdollistaa asuinrakennuksen rakentamisen tontille. Kivijalkaan sijoittuu liiketilaa. Asemakaavamuutoksessa Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä sijaitseva Suopursunaukio liitetään osaksi muodostettavaa tonttia. Nykyisin tontilla sijaitsevan 1930-luvulla rakennettu funkkistalo puretaan.

Sopimusalue koostuu yksityisen maanomistajan omistamasta kiinteistöistä 92-421-6-29 sekä Kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-60-9901-0, 92-421-12-996, 92-421-12-23 ja 92-421-3-241. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen yksityisen maanomistajan kanssa.

Yksityisellä maanomistajalla sekä Jalon Group Oy:llä on esisopimus, jonka mukaan maanomistaja myy maankäyttösopimuksen kohteena olevan kiinteistön yhtiölle kaavan tultua voimaan. Sopimuskokonaisuuden velvoitteet voidaan siirtää sellaisenaan Jalon Group Oy:lle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun, tai Jalon Uusimaa Oy:lle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun ilman kaupungin erillistä suostumusta. Tällaisessa tapauksessa yhtiöt vastaavat kaikista sopimuskokonaisuuden velvoitteista.

### **A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**

Kaupunki ja Sopimusalueen omistaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden ja hulevesiviemärin siirtoa Suopursunaukiolta sekä jalkakäytävän rakentamista Suopursuntien varteen. Kaupunki toteuttaa sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden sekä hulevesiviemärin siirrot yhteistyössä johtojen omistajien kanssa sekä toteuttaa jalkakäytävän Suopursuntien varteen.

### **Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin**



Maanomistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **677 685 euroa**. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä.

Maanomistaja luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **677 685 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

### **Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma**

Sopimusalueelle osoitettava uusi rakennusoikeus on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Mikäli maanomistaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Mikäli maanomistaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

### **B. Esisopimus määräalan luovutuksesta**

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

Yksityinen maanomistaja luovuttaa kaupungille vastikkeetta noin 260 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan Hiekkaharjussa sijaitsevasta tilasta 92-421-6-29. Määräala on asemakaavan muutoksella nro 002436 merkitty katualueeksi. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen ([liite B1](#)).

### **C. Esisopimus määräalojen myynnistä**

Vantaan kaupunki myy yksityiselle maanomistajalle tai Jalon Group Oy:n perustettavan yhtiön lukuun tai Jalon Uusimaa Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun yhteensä noin 737 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat Hiekkaharjun kaupunginosassa sijaitsevista tiloista 92-421-12-996, 92-60-9901-0, 421-12-23ja 421-3-241. Määräalat ovat asemakaavan muutoksella nro 002436 liitetty osaksi muodostettavaa tonttia. Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Määräalojen kauppahinta on **782 736 euroa**.

Lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002436 on tullut voimaan.

### **Toimivalta maankäyttö Sopimuksista päätettäessä**

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

### **Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 12**

**Kiinteistöjohtajan esitys:**



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa yksityisen maanomistajan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B: Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalojen myynnistä, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002436 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja lopullisen kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

## Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

## Liitteet:

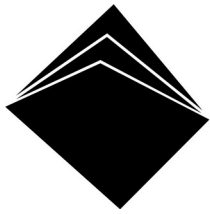
- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue
- liite B1: Luovutettava katualue
- liite C1: Myytävät määräalat
- henkilötiedot

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

## Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava nro 002436 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan Kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [pääätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen myynnistä

## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vantaan kaupungin Hiekkaharjun kaupunginosassa, osoitteessa Suopursuntie 12. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä sijaitseva Suopursunaukio.

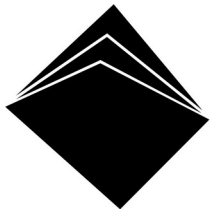
Laadittavassa asemakaavamuutoksessa nykyisen asuinrakennusten korttelialueen (A) tonttitehokkuutta kasvatetaan. Tonttitehokkuuden kasvaminen mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen tontille. Kivijalkaan sijoittuu liiketilaa. Asemakaavamuutoksessa Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä sijaitseva Suopursunaukio liitetään osaksi muodostettavaa tonttia. Nykyisin tontilla sijaitsevan 1930-luvulla rakennetun funkistalo puretaan.

Kiinteistön 92-421-6-29 omistajilla sekä Jalon Group Oy:n välillä on esisopimus, jonka mukaan kiinteistön 92-421-6-29 omistajat myyvät tämän maankäyttösopimuksen kohteena olevan kiinteistön yhtiölle kaavan tultua voimaan.

## OIKEUS SOPIMUSKOKONAISUUDEN SIIRTOON

Tämän sopimuskokonaisuuden velvoitteet voidaan siirtää sellaisenaan Jalon Group Oy:lle (Y-tunnus: 2133618-7) ja/tai perustettavan yhtiön lukuun, tai Jalon Uusimaa Oy:lle (Y-tunnus: 2883776-9) ja/tai perustettavan yhtiön lukuun ilman kaupungin erillistä suostumusta.

Tällaisessa tapauksessa Jalon Group Oy tai Jalon Uusimaa Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa kaikista sopimuskokonaisuuden velvoitteista.



## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)  
Asematie 7  
01300 Vantaa  
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

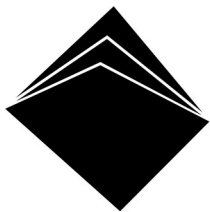
**Yksityinen maanomistaja**  
c/o Jalon Group Oy (Y-tunnus: 2133618-7)  
Ratatie 11  
01300 Vantaa  
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

### 2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöistä 92-421-6-29 sekä Kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-60-9901-0, 92-421-12-996, 92-421-12-23 ja 92-421-3-241 (jäljempänä yhdessä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajina sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden ja hulevesiviemärin siirtoa Suopursunaukiolta sekä jalkakäytävän rakentamista Suopursuntien varteen.
- 3.2 Kaupunki toteuttaa sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden sekä hulevesiviemärin siirrot yhteistyössä johtojen omistajien kanssa sekä toteuttaa jalkakäytävän Suopursuntien varteen.
- 3.3 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:



- Kaupunki toteuttaa kohdassa 3.2 mainitut johtosiirrot sekä rakentaa jalkakäytävän liikennöinnin mahdollistavaan tasoon 18 kuukauden kuluessa Asemakaavamuutoksen voimaan tulosta laskien.
- Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

#### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

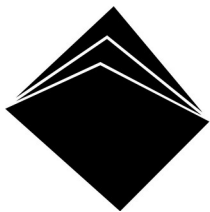
- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **677 685 euroa**.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä siten, että
- 1. erä määrältään **338 842,50 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaan tullessa ja
  - 2. erä määrältään **338 842,50 euroa** erääntyy 18 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).

#### 5. Vakuudet

- 5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **677 685 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

#### 6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 6.1 Sopimusalueelle osoitettava uusi rakennusoikeus on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 6.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m<sup>2</sup>.
- 6.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai



suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyyppin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

- 6.4 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

## 7. Vesihuoltoverkoston liittyminen

- 7.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

## 8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

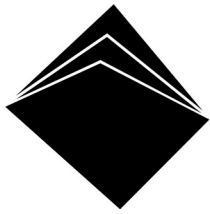
- 8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## 9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 9.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 9.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

## 10. Sopimuksen voimaantulo

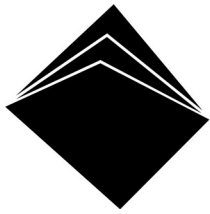
- 10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.
- 10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto



ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä.

- 10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.
- 10.4 Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
- 10.5 Mikäli valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan muuttuneena, tämä sopimus pysyy voimassa. Mikäli muutoksella on yhteys tämän sopimuksen sisältöön, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan sopimuksen sisällön päivittämisestä vastaamaan muuttunutta tilannetta.
- 10.6 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.





## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

### B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan.

Määräalan kiinteistöstä 92-421-6-29 luovuttajana voi olla myös Jalon Group Oy omasta puolestaan tai perustettavan yhtiön puolesta tai lukuun, tai Jalon Uusimaa Oy omasta puolestaan tai perustettavan yhtiön puolesta tai lukuun, mikäli Pertti Pekka Juhani Lagströmin kuolinpesä on ehtinyt myydä kyseisen määräalan Jalon Group Oy:lle ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2023 mennessä, tai
- Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

### B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan Kaupunginvaltuuston lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [pvm] päivättyyn esisopimukseen.

**Luovuttaja** Yksityinen maanomistaja

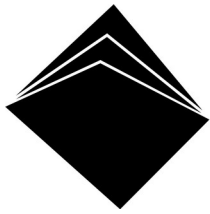
**tai**

**Jalon Group Oy:n** (Y-tunnus: 2133618-7) perustettavan yhtiön lukuun  
Ratatie 11  
01300 Vantaa  
(jäljempänä yhdessä ”**Luovuttaja**”)

**Luovutuksensaaja** **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)  
Asematie 7  
01300 Vantaa  
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

**Luovutuksen kohde** Noin 260 m<sup>2</sup>:n suuruinen Vantaan kaupungin Hiekkaharjussa sijaitseva tilasta 92-421-6-29 (jäljempänä ”**Määräala**”).

Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi.



Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

## Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

### 1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

### 3. Verot ja maksut

3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

### 4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

### 5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan (liite B2).

5.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

### 6. Kohteeseen tutustuminen

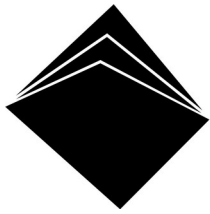
6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

### 7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-  
tustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat  
kaavakartat ja -määräykset.

### 8. Irtaimisto



- 8.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

## 9. Maaperä ja jätteet

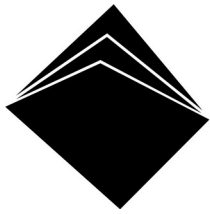
- 9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.
- 9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

## 10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

*[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]*



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:  
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS  
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA  
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN MYNNISTÄ

Luonnos 22.3.2022  
VD/xxxx/10.00.01.05/202x

---

## C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

### C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C. II mukaisen kauppakirjan yhden (1) vuoden kuluessa siitä päivästä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Alla olevassa kauppakirjassa määriteltyjen määräalojen ostajana voi olla myös Jalon Group Oy omasta puolestaan tai perustettavan yhtiön puolesta tai lukuun, tai Jalon Uusimaa Oy omasta puolestaan tai perustettavan yhtiön puolesta tai lukuun, mikäli Pertti Pekka Juhani Lagströmin kuolinpesä antaa tähän erillisen suostumuksensa.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa

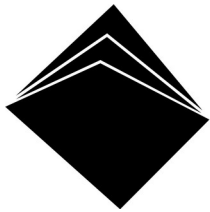
Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

### C. II KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan Kaupungin hallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

**Myyjä**            **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)  
Asematie 7  
01300 Vantaa  
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

**Ostaja**            **Yksityinen maanomistaja**  
  
**tai**



Jalon Group Oy:n (Y-tunnus: 2133618-7) perustettavan yhtiön lukuun  
Ratatie 11  
01300 Vantaa

tai

Jalon Uusimaa Oy:lle (Y-tunnus: 2883776-9) perustettavan yhtiön lukuun  
Ratatie 11  
01300 Vantaa

(jäljempänä yhdessä "Ostaja")

## Kaupan kohde

Noin 28 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hiekkaharju-nimisessä kaupungin osassa sijaitsevasta tilasta 92-421-12-996

ja

Noin 30 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hiekkaharju-nimisessä kaupunginosassa sijaitsevasta tilasta 92-60-9901-0

ja

Noin 675 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hiekkaharju-nimisessä kaupunginosassa sijaitsevasta tilasta 92-421-12-23

ja

Noin 4 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hiekkaharju-nimisessä kaupunginosassa sijaitsevasta tilasta 92-421-3-241.

Yhteensä n. 737 m<sup>2</sup> (jäljempänä yhdessä "Määräala").

Määräala on nykyisessä asemakaavassa merkitty toriaukioksi ja asuntorakennusten korttelialueeksi.

Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite C1](#)).

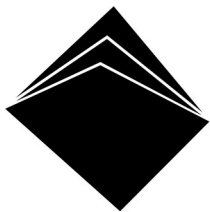
## Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

## 11. Kauppahinta

11.1 Kauppahinta on **782 736 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin

## 12. Omistus- ja hallintaoikeus



- 12.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

### 13. Verot ja maksut

- 13.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 13.2 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

### 14. Kiinnitykset ja rasitukset

- 14.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

### 15. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

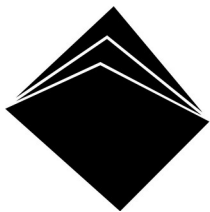
- 15.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite C2).
- 15.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

### 16. Kohteeseen tutustuminen

- 16.1 Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 16.2 Ostaja vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

### 17. Asiakirjoihin tutustuminen

- 17.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Määräalan luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.



- 17.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

## 18. Irtaimisto

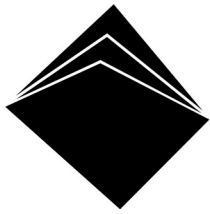
- 18.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

## 19. Maaperä ja jätteet

- 19.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.
- 19.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 19.3 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Määräalalle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.
- 19.4 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 19.5 Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Määräalalla ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

## 20. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 20.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräalalle sekä maankäyttö- ja rakennuslain



163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle.

- 20.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräalalle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 20.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käyttämisestä.
- 20.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 20.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

## 21. Muut ehdot

- 21.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 21.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

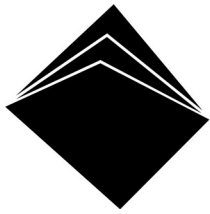
## 22. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 22.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja esisopimuksen määräalan mynnistä, on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

## LIITTEET





# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:  
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS  
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA  
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN MYNNISTÄ

Luonnos 22.3.2022  
VD/xxxx/10.00.01.05/202x

---

Liite A1: Sopimusalue  
Liite B1: Luovutettava katualue  
Liite B2: Luovutettavan katualueen johtokartta  
Liite C1: Myytävät määräalat  
Liite C2: Myytävien määräalojen johtokartta

*[Lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]*

**VANTAAN KAUPUNKI**

**PERTTI PEKKA JUHANI LAGSTRÖMIN KUOLINPESÄ**

---

Kasperi Hirvonen  
lakimies, valtuutettuna

---

[nimi]  
[asema]

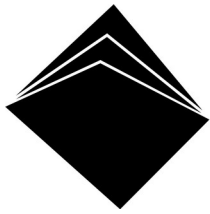
**JALON GROUP OY**

---

(nimi)  
(asema)

**KAUPANVAHVISTUS**

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Pertti Pekka Juhani Lagströmin kuolinpesän puolesta



# Vantaa

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS:**

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS**
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA**
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN MYNNISTÄ**

**Luonnos 22.3.2022**

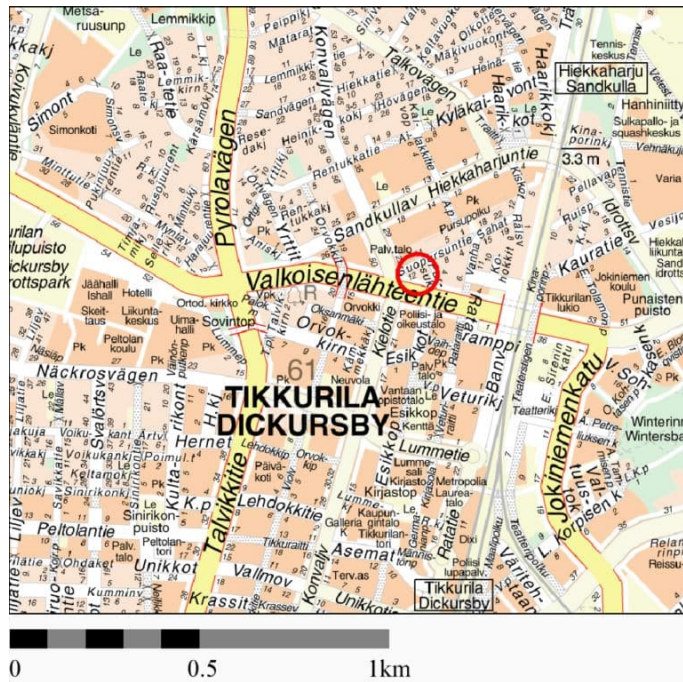
**VD/xxxx/10.00.01.05/202x**

---

valtuutettuna luovuttajana ja lakimies Kasper Hirvonen Vantaan kaupungin puolesta valtuutuksella luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

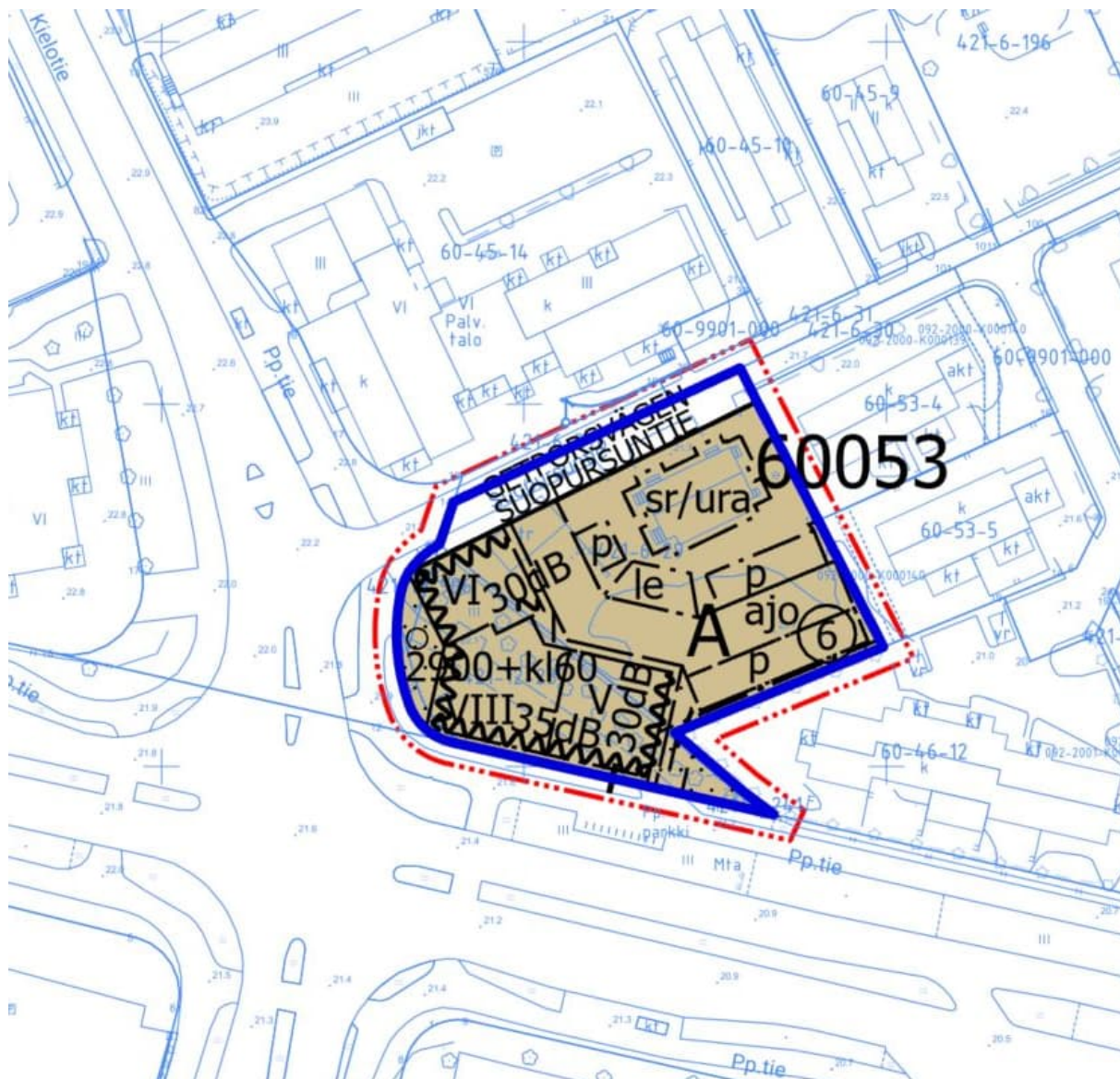
[päävmäärä]

## KOHTEEN SIJAINTI



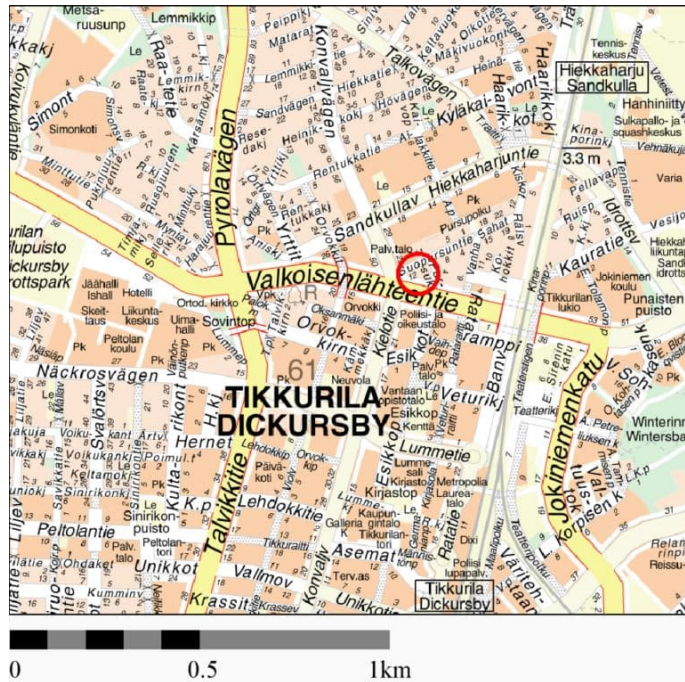
## SOPIMUSALUE

Asemakaavan muutos nro 002436  
(sinisellä rajattu alue)





## KOHTEEN SIJAINTI



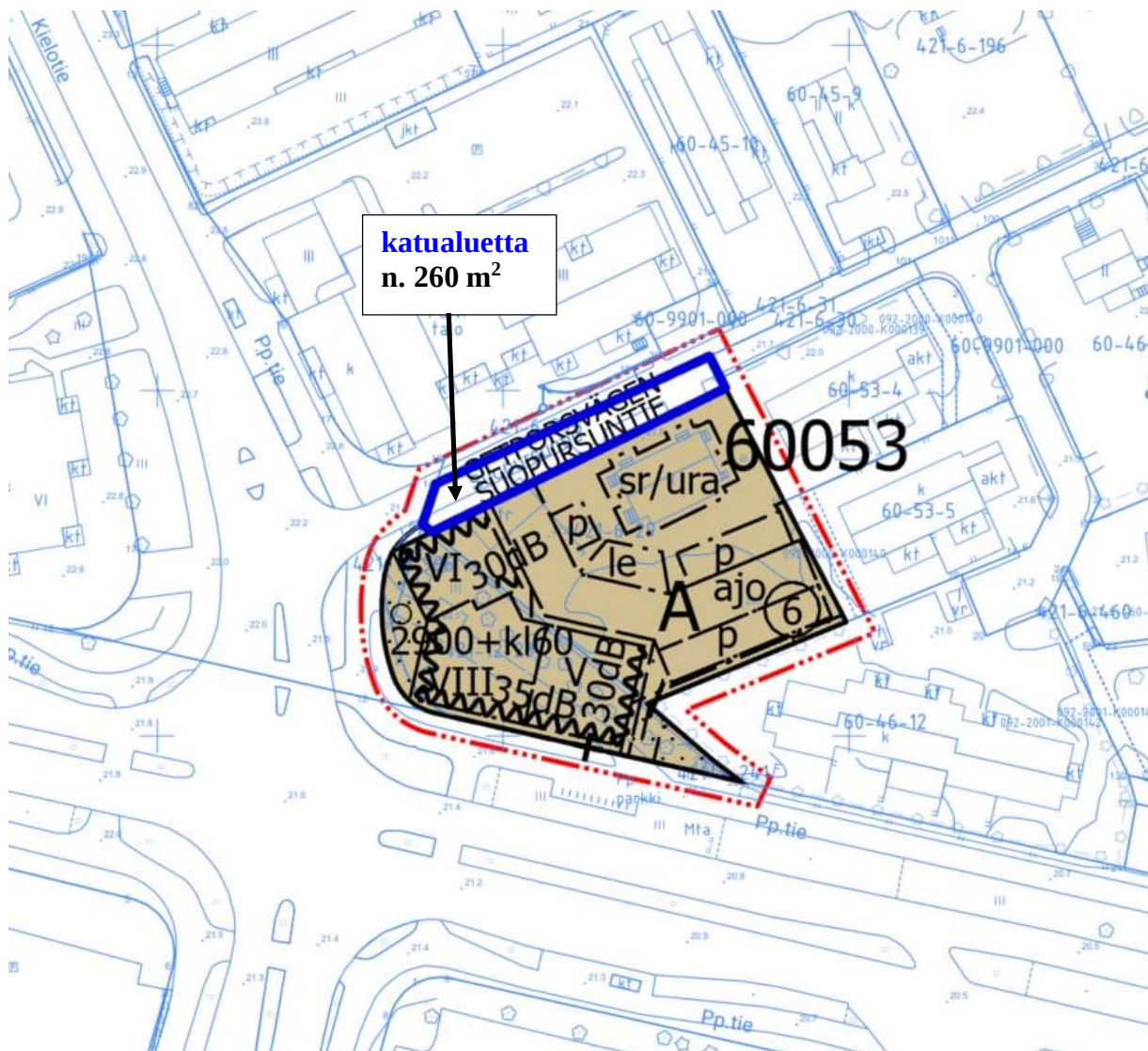
Asemakaavan muutos nro 002436

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN  
LUOVUTUKSESTA  
(katualuetta) /

Kaupunginosa: HIEKKAHARJU (60)

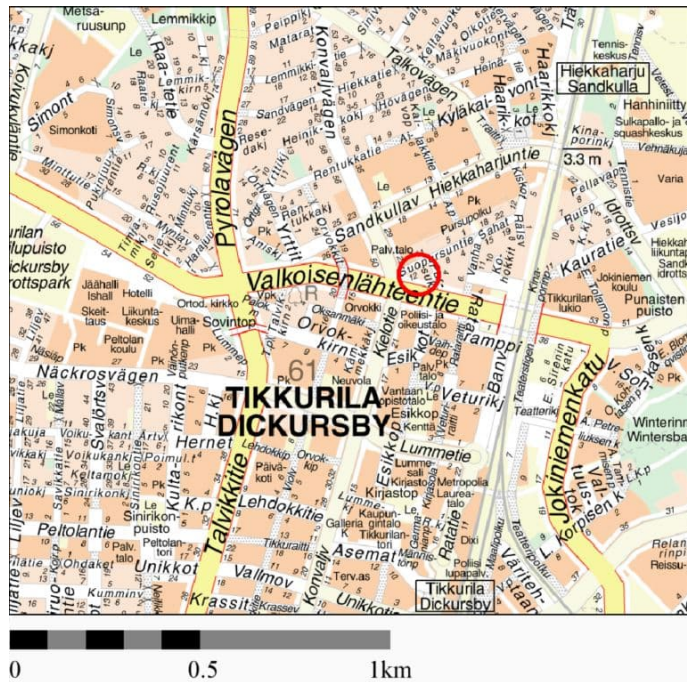
Kylä: TIKKURILA (421)

n. 260 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-421-6-29





## KOHTEEN SIJAINTI

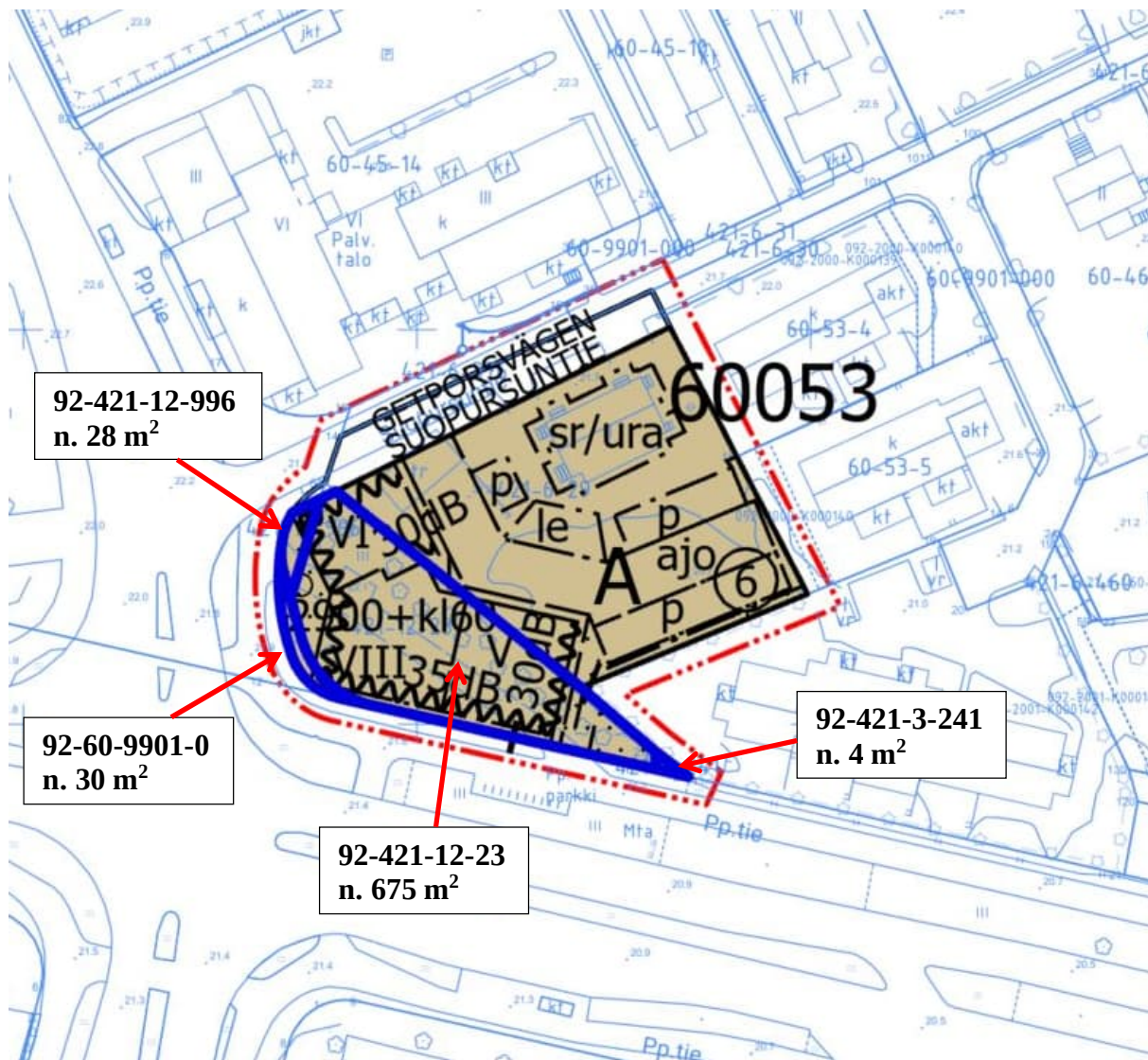


Asemakaavan muutos nro 002436

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN  
MYNNISTÄ /

Kaupunginosa: HIEKKAHARJU (60)

Kylä: TIKKURILA (421)

n. 28 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-421-12-996n. 30 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-60-9901-0n. 675 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-421-12-23n. 4 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-421-3-241  
(yhteensä n. 737 m<sup>2</sup>)

HENKILÖTIEDOT/ Asemakaavan muutos Suopursuntie nro 002436

**N:O 2 92-421-6-29**

Tuula Inkeri Lagström

Jari Juhani Lagström

Sami Mikael Lagström



13 §

**Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa / Asemakaavan muutos nro 002372 Neilikkatie 17 / AK**

VD/643/10.00.01.05/2022

AK/JJ

**Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa ovat hakijoina asemakaavan muutoksessa nro 002372 Tikkurilassa osoitteessa Neilikkatie 17. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu niin, että toimistorakennusten korttelialue pienenee ja alueelle on osoitettu uutta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA). AK-korttelialueelle on osoitettu uutta asuinrakennusten rakennusoikeutta yhteensä 9.510 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi liiketilojen kl-rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup>. Hakijat maksavat kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 3.039.100,00 euroa.**

**Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa (jäljempänä "Hakijat") ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, määrösin omistamalleen kiinteistölle 92-61-109-7 korttelissa 61109.**

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002372 "Neilikkatie 17" yhteistyössä Hakijoiden kanssa.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on säilyttää nykyinen toimistorakennus ja rakentaa 4 uutta asuinkerrostalorakennusta sekä kaikkia edellä mainittuja rakennuksia palveleva 5-kerroksinen pysäköintilaitos. Neilikkatien puolelle toteutetaan liiketilaa asuinkerrostalon katutasoon. Asuinkerrostalorakennusten korkeudet vaihtelevat välillä 6-8 kerrosta.

Hakijat omistavat nykyisessä korttelissa 61109 kiinteistön 92-61-109-7, jonka pinta-ala on 10.045 m<sup>2</sup>. Alueella voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 000601 "Tikkurila" korttelin 61109 kiinteistö 92-61-109-7 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Voimassa olevissa asemakaavassa kiinteistölle 92-61-109-7 on osoitettu toimistorakennusoikeutta 12.000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002372 "Neilikkatie 17" korttelin 61109 kiinteistö 92-61-109-7 on jaettu kolmeen tonttiin. Tontti nro 8 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT), sille on osoitettu toimistorakennusoikeutta 7.500 k-m<sup>2</sup>. Tontti nro 9 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), sille on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 9.510 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi liiketilojen kl-rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup>, yhteensä koko tontille 9 rakennusoikeutta siis 9.910 k-m<sup>2</sup>. Tontti nro 10 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Yhteensä koko kiinteistölle 92-61-109-7 rakennusoikeutta on osoitettu siis 17.410 k-m<sup>2</sup>.

Selvennyksenä todetaan, että Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa ovat sopineet 24.10.2019 päivätyllä hallinnanjakosopimuksella kiinteistön 92-61-109-7 käyttö- ja hallinto-oikeudesta. Hallinnanjakosopimuksen mukaisesti tonttien nro 8, nro 9 ja nro 10 asemakaavanmukainen rakennusoikeus jakautuu korttelin omistajien kesken siten, että Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 omistaa asemakaavanmukaisen tontille nro 8 osoitetun KT-rakennusoikeuden ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa omistaa tontille nro 9 osoitetun AK- ja kl -rakennusoikeuden.



## A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002372 liittyen Vantaan kaupunki ja Hakijat sopimusalueen omistajina ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijoiden osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta.

## Kunnallistekniikan rakentaminen

Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

## Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Hakijat maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 3.039.100,00 euroa. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17:n osuus yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta on 0,00 euroa ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaan osuus yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta on 3.039.100,00 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaan osalta kolmessa erässä asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Korvauksen suorittamisen vakuudeksi Hakijat luovuttavat kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

## Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa ne ovat velvollisia maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, ne ovat velvollisia maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

## Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Hakijat sitoutuvat ottamaan sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakijat sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Hakijat vastaavat sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Hakijat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakijat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta





myös luovutetun alueen osalta.

Hakijalla on edellä sanotusta riippumatta oikeus siirtää kaikki sopimusvelvoitteet asuntorakennusoikeuden käyttöä ja rakentamista varten perustettaville tai jakautuville asunto-osakeyhtiöille ilman kaupungin etukäteishyväksyntää.

### **Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä**

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 36 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

### **Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 13**

#### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17:n ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002372 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle.
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

#### **Liitteet:**

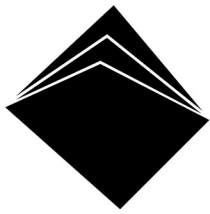
- Maankäyttösopimus A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa
- Liite A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

#### **Lisätiedot:**

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

<xx.xx.202x> päivätty Asemakaavan muutos nro 002372, Neilikkatie 17 (jäljempänä ”**Asemakaava**”).

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen <xx.xx.xxxx § xx>.

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

**Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17** ja **Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa** omistavat määräosin kiinteistön 92-61-109-7 kaupunginosassa 61 Tikkurila, korttelissa 61109. Kiinteistölle on haettu asemakaavan muutosta. Alueella on voimassa asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavanmuutoksessa nro 000601 ”Tikkurila” (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.8.1987 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.12.1987) kiinteistö on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat kaupungin rekistereiden mukaan alla olevan taulukon mukaiset.

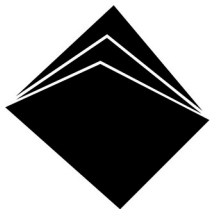
| Omistaja                                                                                                                                               | Kiinteistö  | Käyttö-<br>tarkoitus | pinta-ala<br>(m <sup>2</sup> ) | rakennusoikeu<br>s<br>(k-m <sup>2</sup> ) | käytetty<br>rakennusoikeu<br>s<br>(k-m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 (omistusosuus 3/5 osaa)<br>Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa (omistusosuus 2/5 osaa) |             |                      |                                |                                           |                                                       |
|                                                                                                                                                        | 92-61-109-7 |                      |                                | 12.000                                    | 7.257                                                 |

Selvennyksenä todetaan, että Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa ovat sopineet 24.10.2019 päivätyllä hallinnanjakosopimuksella kiinteistön 92-61-109-7 käyttö- ja hallinto-oikeudesta.

Kiinteistöillä sijaitsee nykyään yksi vuonna 1991 valmistunut toimistorakennus. Toimistorakennuksen autopaikat sijaitsevat maantasossa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002372 ”Neilikkatie 17” korttelin 61109 kiinteistön 92-61-109-7 on jaettu kolmeen tonttiin. Tontti nro 8 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT), sille on osoitettu toimistorakennusoikeutta 7.500 k-m<sup>2</sup>. Tontti nro 9 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), sille on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 9.510 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi liiketilojen kl-rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup>, yhteensä koko tontille 9 rakennusoikeutta siis 9.910 k-m<sup>2</sup>. Tontti nro 10 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Yhteensä koko kiinteistölle 92-61-109-7 rakennusoikeutta on osoitettu siis 17.410 k-m<sup>2</sup>.

Tonttien nro 8, nro 9 ja nro 10 asemakaavanmukainen rakennusoikeus jakautuu korttelin omistajien kesken niiden 24.10.2019 päivätyn hallinnanjakosopimuksen mukaisesti siten, että Keskinäinen

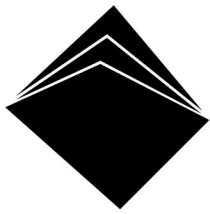


---

kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 omistaa asemakaavanmukaisen tontille nro 8 osoitetun KT-rakennusoikeuden ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa omistaa tontille nro 9 osoitetun AK- ja kl -rakennusoikeuden.

Asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61109 tarkoituksena on säilyttää nykyinen toimistorakennus ja rakentaa 4 uutta asuinkerrostalorakennusta sekä kaikkia edellä mainittuja rakennuksia palveleva 5-kerroksinen pysäköintilaitos. Neilikkatien puolelle toteutetaan liiketilaa asuinkerrostalon katutasoon. Asuinkerrostalorakennusten korkeudet vaihtelevat välillä 6-8 kerrosta.

Asemakaavamuutokseen liittyen Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa Sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön 92-61-109-7 omistajina ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.



## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

#### 1.1 Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä "Kaupunki")

#### 1.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 (Y-tunnus 3093293-3)

Mannerheimintie 168 B, 00300 HELSINKI

#### 1.3 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa (Y-tunnus 3093298-4)

Mannerheimintie 168 B, 00300 HELSINKI

#### 1.4 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa jäljempänä erikseen "Hakija" tai yhdessä "Hakijat" siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

**Kaupunki ja Hakijat jäljempänä yhdessä "Osapuolet".**

### 2. Sopimusalue ja tarkoitus

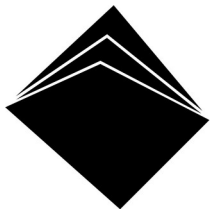
#### 2.1 Sopimusalue koostuu kiinteistöstä 92-061-109-7 (jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A.1).

#### 2.2 Kaupunki ja Hakijat Sopimusalueen omistajina sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijoiden osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

#### 3.1 Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

#### 3.2 Hakijoiden on korttelin suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijoiden tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Tontin rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja



kunnossapidosta.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakijat neuvottelevat ja sopivat katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ym. rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

Hakijoiden tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.

**3.3** Hakijat myöntävät kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa tontille kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakijat myöntävät kaupungille luvan myös kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön tontille ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa tontille suunnitellulle rakentamiselle.

#### **3.4** Johtosiirrot

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakijat suorittavat ne kustannuksellaan. Hakijat sopivat siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

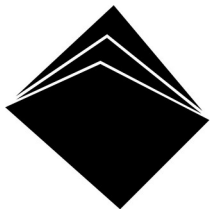
### **4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin**

**4.1** Hakijat maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **3.039.100,00 euroa**.

**4.2** Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17:n osuus yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta on **0,00 euroa**.

**4.3** Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaan osuus yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta on **3.039.100,00 euroa**. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kolmessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1.013.033,33 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa.
- 2. erä määrältään **1.013.033,33 euroa** erääntyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulosta.
- 3. erä määrältään **1.013.033,34 euroa** erääntyy 24 kuukauden kuluttua Asemakaavan



voimaantulosta.

- 4.4** Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- 4.5** Maksamattomille maksuerille maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.
- 4.6** Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää asemakaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

Asemakaavan muutosehdotuksessa kortteliin 61109 on tontille nro 8 KT-korttelialueelle osoitettu toimistorakennusten rakennusoikeutta 7.500 k-m<sup>2</sup> ja tontille nro 9 AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 9.510 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup>. Tontit on mahdollista jakaa ennen asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

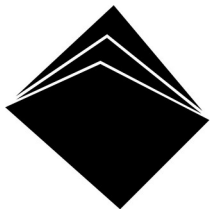
Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 61109 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinkerrostalojen rakennusoikeuden osalta 820 €/k-m<sup>2</sup>, toimistotilojen rakennusoikeuden osalta 400 €/k-m<sup>2</sup> ja liike- ja palvelutilan rakennusoikeuden osalta 200 €/k-m<sup>2</sup>. Mikäli Sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinrakentamisen, toimistotilarakentamisen ja liike- ja palvelutilarakentamisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuvat Hakijat ilmoittamaan tästä Kaupungille.

Hakijat sitoutuvat maksamaan Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille kustannusten korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. Sopimusalueelle rakennettavien rakennusten käyttötarkoitusten mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.

## 5. Vakuudet

- 5.1** Hakijat luovuttavat Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi yhteensä **3.039.100,00 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu tai tämä sopimus sopimusehtojen mukaisesti raukeaa. Vakuuden tulee olla voimassa korvauksen kaikkien maksuerien suorittamiseen saakka kulloinkin vähintään maksamattoman osuuden suuruisena. Hakijat sitoutuvat uudistamaan vakuuden tarvittaessa.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaan osuus vakuudesta on **3.039.100,00 euroa**.



5.2 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

## 6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

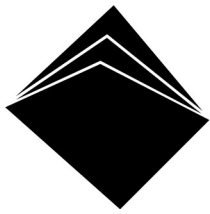
- 6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 6.2 Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa ne ovat velvollisia maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m<sup>2</sup>.
- 6.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.
- 6.4 Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, ne ovat velvollisia maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.
- 6.5 Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite
- Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

## 7. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen

- 7.1 Hakijat ovat velvollisia liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

## 8. Sopimuksen muuttaminen

- 8.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.
- 8.2 Kaikista muutoksista tähän Sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.



## 8.3 Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin tämän Sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan Sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa Sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

## 9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

**9.1** Hakijat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakijat sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

**9.2** Hakijat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Hakijat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakijat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Hakijalla on edellä sanotusta riippumatta oikeus siirtää kaikki sopimusvelvoitteet asuntorakennusoikeuden käyttöä ja rakentamista varten perustettaville tai jakautuville asunto-osaakeyhtiöille ilman kaupungin etukäteishyväksyntää.

## 10. Sopimuksen voimaantulo

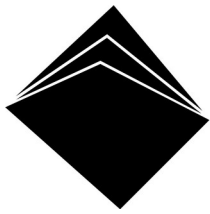
**10.1** Tämä Sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan.

**10.2** Tämä Sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2024 mennessä.

**10.3** Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2024 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä Sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan, osapuolilla on oikeus vaatia tämän Sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

**10.4** Osapuolet eivät esitä tämän Sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.





## 11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 11.1** Tämän Sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kaikille Osapuolille.

Vantaalla <xx.xx.202x>

**VANTAAN KAUPUNKI**

**Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö  
Vantaan Neilikkatie 17**

\_\_\_\_\_  
<xxxxxx>

lakimies, valtuutuksella

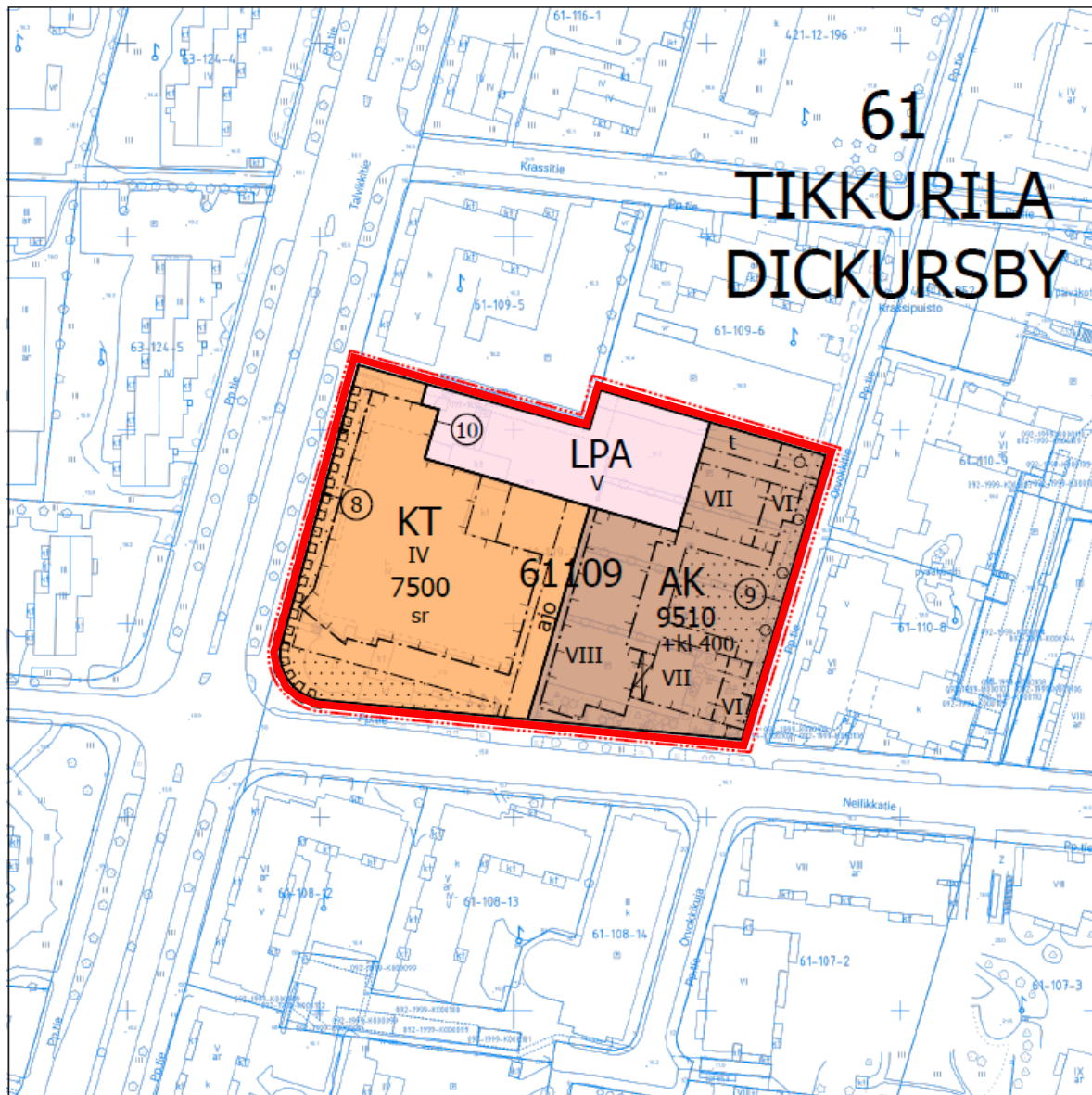
\_\_\_\_\_  
<xxxxxx>

**Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö  
IVH Vantaa**

\_\_\_\_\_  
<xxxxxx>

## LIITTEET

- Liite A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta





14 §

## **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus / Asemakaavan muutos nro 002488 Tikkuri / AK**

VD/4068/10.00.01.05/2022

AK/JJ

Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus on hakijana asemakaavan muutoksessa nro 002488 Tikkuri. Tikkurilaan sijoittuvassa asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61201 on tarkoituksena purkaa nykyinen Tikkurin kauppakeskus ja tilalle rakennetaan uusi keskustakortteli sisältäen maanalaisen pysäköintilaitoksen, liike-, palvelu- ja toimitilaa sekä asuinrakentamista. Kortteli on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 55.100 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus sopivat Hakijan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Hakija maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 11.617.222,19 euroa.

Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus (jäljempänä "Hakija") ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamilleen kiinteistöille kortteleissa 61201.

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002488 "Tikkuri" yhteistyössä Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskuksen ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Aseman kanssa. Asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61201 on tarkoituksena purkaa nykyinen Tikkurin kauppakeskus ja tilalle rakennetaan uusi keskustakortteli sisältäen maanalaisen pysäköintilaitoksen, liike-, palvelu- ja toimitilaa sekä asuinrakentamista. Korkein asuintorni olisi 23-kerroksinen.

Selvennyksenä todetaan, että Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus omistaa nykyisessä korttelissa 61201 kiinteistön 92-61-201-6, jonka pinta-ala on 10 943 m<sup>2</sup>. Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema omistaa korttelissa 61201 kiinteistöt 92-61-201-1 ja 92-421-6-226-M501, joiden pinta-ala on yhteensä 994 m<sup>2</sup>. Alueella voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 000957 "Tikkurila" korttelin 61201 kiinteistöt on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 61201 kiinteistöjen pinta-ala on 11.937 m<sup>2</sup> ja kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta 17.720 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002488 kortteli 61201 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Kortteliin on osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta 34.000 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa liike-, myymälä-, hotelli-, kulttuuri-, palvelu-, urheilu- ja toimitiloja sekä näiden tilojen vaatimia huoltotiloja 21.100 k-m<sup>2</sup>, yhteensä koko kortteliin rakennusoikeutta siis 55.100 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin rakennusoikeus jakautuu korttelin omistajien kesken niiden omistamien maapinta-alojen suhteessa, eli Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus omistaa 10943/11937 osaa ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema omistaa 994/11937 osaa.

### **A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**

Asemakaavan muutokseen nro 002488 liittyen Vantaan kaupunki ja Hakija sopimusalueen omistajana ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12a luvun mukaisesti alueen



kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta.

### **Kunnallistekniikan rakentaminen**

Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

### **Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin**

Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **11.617.222,19** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi neljässä erässä asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Korvauksen suorittamisen vakuudeksi Hakija luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen vakuuden, jota vapautetaan siinä suhteessa, kun korvausta on suoritettu.

### **Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma**

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Sopimusalueelle toteutettavassa asuinrakentamisessa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Vaatimus ei koske erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, joten näitä kohteita ei huomioida laskelmassa. Asuntojen huoneiksi luetaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

### **Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle**

Hakija sitoutuu sisällyttämään sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin ostajaa koskevan velvoitteen ottaa vastatakseen sopimuksen mukaisista maanomistajan velvoitteista, kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Hakija vastaa sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi.

Sopimuksen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma koskevien sopimusvelvoitteiden siirtoon kolmannelle ei tarvita kaupungin erillistä hyväksyntää.

Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.



## Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 36 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

## Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 14

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskuksen kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002488 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle.
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

### Liitteet:

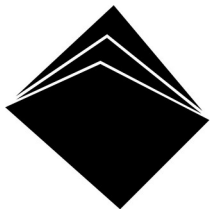
- Maankäyttösopimus A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus
- Liite A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

### Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 682 4287,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[xx.x.202x] päivätty Asemakaavan muutos nro 002488, Tikkuri (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [päättösentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamilleen kiinteistöille korttelissa 61201. Alueella on voimassa asemakaava. Asemakaavan muutoksessa nro 000957 "Tikkurila" (hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.12.1990) korttelin 61201 kiinteistöt on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

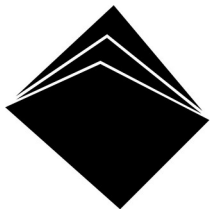
Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat kaupungin rekistereiden mukaan alla olevan taulukon mukaiset.

| Omistaja                              | Kiinteistö        | Käyttö<br>-<br>tarkoit<br>us | pinta-ala<br>(m <sup>2</sup> ) | rakennusoik<br>eus<br>(k-m <sup>2</sup> ) | käytetty<br>rakennusoikeus<br>(k-m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus |                   |                              |                                |                                           |                                                   |
|                                       | 92-61-201-6       | 943                          | 16 200                         |                                           | 16 108                                            |
| Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema   |                   |                              |                                |                                           |                                                   |
|                                       | 92-61-201-1       | 928                          | 1 520                          |                                           | 1 520                                             |
|                                       | 92-421-6-226-M501 | 66                           | -                              |                                           | -                                                 |
|                                       |                   |                              |                                |                                           |                                                   |
|                                       |                   | 11 937                       | 17 720                         |                                           |                                                   |

Kiinteistöillä sijaitsee nykyään liike- ja toimistorakennuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002488 "Tikkuri" kortteli 61201 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Kortteliin on osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta 34.000 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa liike-, myymälä-, hotelli-, kulttuuri-, palvelu-, urheilu- ja toimitiloja sekä näiden tilojen vaatimia huoltotiloja 21.100 k-m<sup>2</sup>, yhteensä koko kortteliin rakennusoikeutta siis 55.100 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin rakennusoikeus jakautuu korttelin omistajien kesken niiden omistamien maapinta-alojen suhteessa, eli Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus omistaa 10943/11937 osaa ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema omistaa 994/11937 osaa.



# Vantaa

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS:**

**A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**

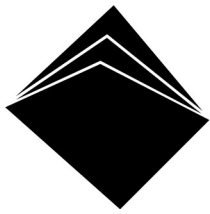
**[päivämäärä]**

**VD/4068/10.00.01.05/2022**

---

Asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61201 on tarkoituksena purkaa nykyinen Tikkurin kauppakeskus ja tilalle rakennetaan uusi keskustakortteli sisältäen maanalaisen pysäköintilaitoksen, liike-, palvelu- ja toimitilaa sekä asuinrakentamista. Korkein asuintorni olisi 23-kerroksinen.

Asemakaavamuutokseen liittyen Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus Sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön 92-61-201-6 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskuksen osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.



## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä "**Kaupunki**")

**Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus** (Y-tunnus: 0645124-0)  
c/o Realia Management Oy  
Valimotie 17-19  
00381 HELSINKI  
(jäljempänä "**Hakija**")

### 2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu kiinteistöstä 92-61-201-6 (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A.1).
- 2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

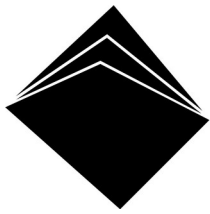
- 3.2 Asemakaavanmuutosalueeseen rajautuvan julkisen kaupunkitilan rakentaminen

Kaupunki vastaa sopimusalueeseen rajautuvan julkisen kaupunkitilan toteuttamisesta. Korttelin 60201 kaupallisen toiminnan kannalta on tärkeää, että korttelin koillispuolella Asematien, länsipuolella Vehkapolun ja kaakkoiskulmassa Unikkotien alueet ovat liikennöitävässä kunnossa asiakkaiden helpon ja turvallisen kulkemisen kannalta. Kaupungilla on tavoitteena uudelleen rakentaa Asematien katutilat pääosin kävelykatumaiseksi julkiseksi kaupunkitilaksi.

Asemakaavamuutosalueeseen rajautuvan julkisen kaupunkitilan rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:

- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Hakija lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon kohdassa 3.2 Kaupungin vastuulle osoitettujen rakenteiden





rakentamisesta. Kaupunki rakentaa kohdassa 3.2 mainitut rakenteet vähintään liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.

- Julkisen kaupunkitilan viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen kaikkien samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

3.3 Hakijan on korttelin suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Tontin rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ym. rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

3.4 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.

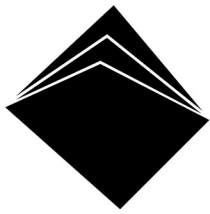
3.5 Hakija myöntää kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa tontille kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää kaupungille luvan myös kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön tontille ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa tontille suunnitellulle rakentamiselle.

3.6 Johtosiirrot

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

## 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Hakija maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **11.617.222,19 euroa**.



4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan neljässä erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1.742.583,33 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa.
- 2. erä määrältään **2.323.444,44 euroa** erääntyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.
- 3. erä määrältään **3.485.166,66 euroa** erääntyy 24 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.
- 4. erä määrältään **4.066.027,76 euroa** erääntyy 36 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.

4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan, maksuehto 14 pv netto.

4.4 Maksamattomille maksuerille maksetaan Asemakaavan voimaantulosta lukien vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

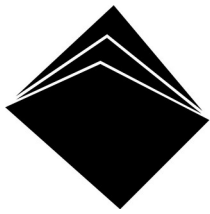
4.5 Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää asemakaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

Asemakaavan muutosehdotuksessa kortteliin 61201 on C-korttelialueelle osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta 34.000 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa liike-, myymälä-, hotelli-, kulttuuri-, palvelu-, urheilu- ja toimitiloja sekä näiden tilojen vaatimia huoltotiloja 21.100 k-m<sup>2</sup>. Kortteli on mahdollista jakaa ennen asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 61201 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinrakennusten rakennusoikeuden osalta 775 €/k-m<sup>2</sup>, toimistotilojen rakennusoikeuden 375 €/k-m<sup>2</sup> ja liike-, hotelli-, ja palvelutilan rakennusoikeuden osalta 375 €/k-m<sup>2</sup>. Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinrakentamisen, toimistotilarakentamisen ja liike- ja palvelutilarakentamisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.

Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille kustannusten korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.

4.6 Selvennyksenä todetaan, että Sopimusalueella tehdyssä maaperän haitta-ainetutkimuksen mukaan kohdealueen maaperää ei pidetä pilaantuneena.



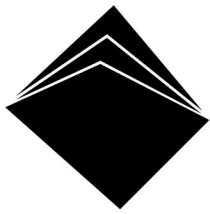
Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta laskettaessa ei ole arvonnousua vähentävänä tekijänä huomioitu maanpuhdistuskuluja. Hakijalla ei ole mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuskulujen aiheuttamien kustannusten suhteen vaatimuksia.

## 5. Vakuudet

- 5.1 Hakija luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **11.617.222,19 euron** suuruisen pankkitakauksen tai muun Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu tai tämä sopimus sopimusehtojen mukaisesti raukeaa. Vakuuden tulee olla voimassa korvauksen kaikkien maksuerien suorittamiseen saakka kulloinkin vähintään maksamattoman osuuden suuruisena. Hakija sitoutuu uudistamaan vakuuden tarvittaessa. Kaupunki vapauttaa vakuutta siinä suhteessa kuin Hakija on maksanut edellä kohdassa 4.2 sovittuja maksueriä.
- 5.2 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

## 6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 6.1 Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto
- Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 6.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m<sup>2</sup>**.
- 6.3 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma
- Sopimusalueelle toteutettavassa asuinrakentamisessa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Vaatimus ei koske erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen Kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, joten näitä kohteita ei huomioida laskelmassa. Asuntojen huoneiksi luetaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.
- 6.4 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta **sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto** sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.
- 6.5 Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite



Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

## 7. Vesihuolto - ja sähköverkkostoon liittyminen

- 7.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkostoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

## 8. Kulkuyhteys kortteliin 61202

- 8.1 Viereisen korttelin 61202 maanalainen autopysäköinti perustuu maanalaiseen kulkuyhteyteen (kulkutunneli), joka sijoittuu Asematien alle yhdistäen korttelit 61201 ja 61202.

Kulkuyhteys kulkee Unikkotieltä korttelin 61201 pysäköintikellarin kautta. Hakijat sitoutuvat sopimaan kaikista tarvittavista kulkuyhteyteen ja kulkutunneliin liittyvistä asioista korttelin 61202 maanomistajien kanssa.

Asemakaavassa ja asemakaavamääräyksissä esitetyt kulkuyhteyteen liittyvät rasiteoikeudet ovat korvauksettomia.

Rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sopivat kortteleiden maanomistajat erikseen.

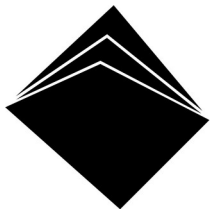
## 9. Sopimuksen muuttaminen

- 9.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

- 9.2 Kaikista muutoksista tähän Sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.

- 9.3 Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin tämän Sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan Sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa Sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Sopimuksen



määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

## 10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

10.1 Hakija sitoutuu sisällyttämään Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin ostajaa koskevan velvoitteen ottaa vastatakseen tämän sopimuksen mukaisista maanomistajan velvoitteista, kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

10.2 Hakija vastaa tämän Sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi.

Sopimuksen kohdan 6 asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma koskevien sopimusvelvoitteiden siirtoon kolmannelle ei tarvita Kaupungin erillistä hyväksyntää.

Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

## 11. Sopimuksen voimaantulo

11.1 Tämä Sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan.

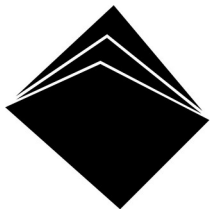
11.2 Tämä Sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2023 mennessä.

11.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä Sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan, osapuolilla on oikeus vaatia tämän Sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

11.4 Osapuolet eivät esitä tämän Sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

## 12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

12.1 Tämän Sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse



# Vantaa

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS:**  
**A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**

**[päivämäärä]**  
**VD/4068/10.00.01.05/2022**

---

yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2022

**VANTAAN KAUPUNKI**

**KIINTEISTÖ OY TIKKURILAN KAUPPAKESKUS**

---

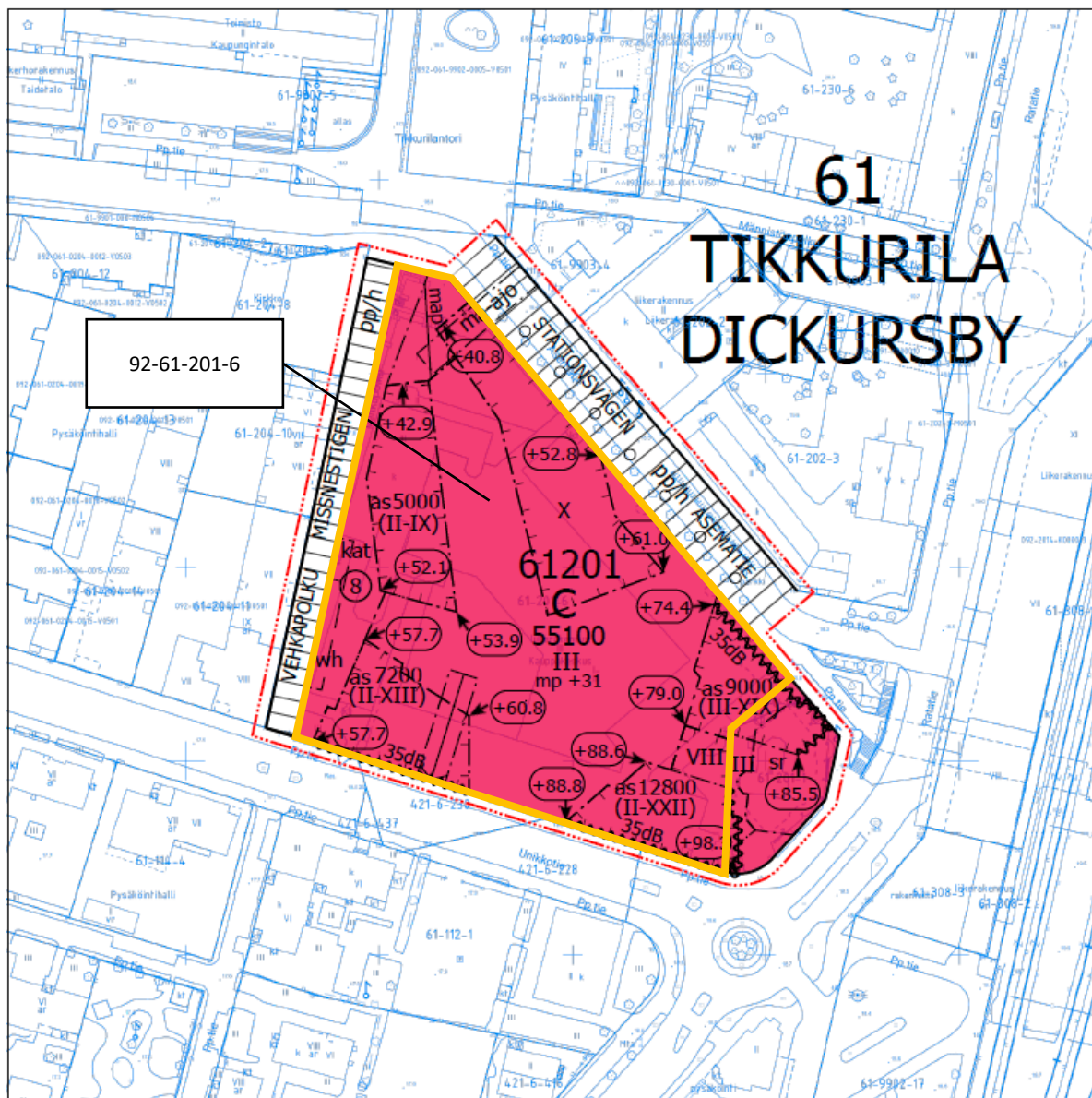
[Nimi]  
lakimies, valtuutuksella

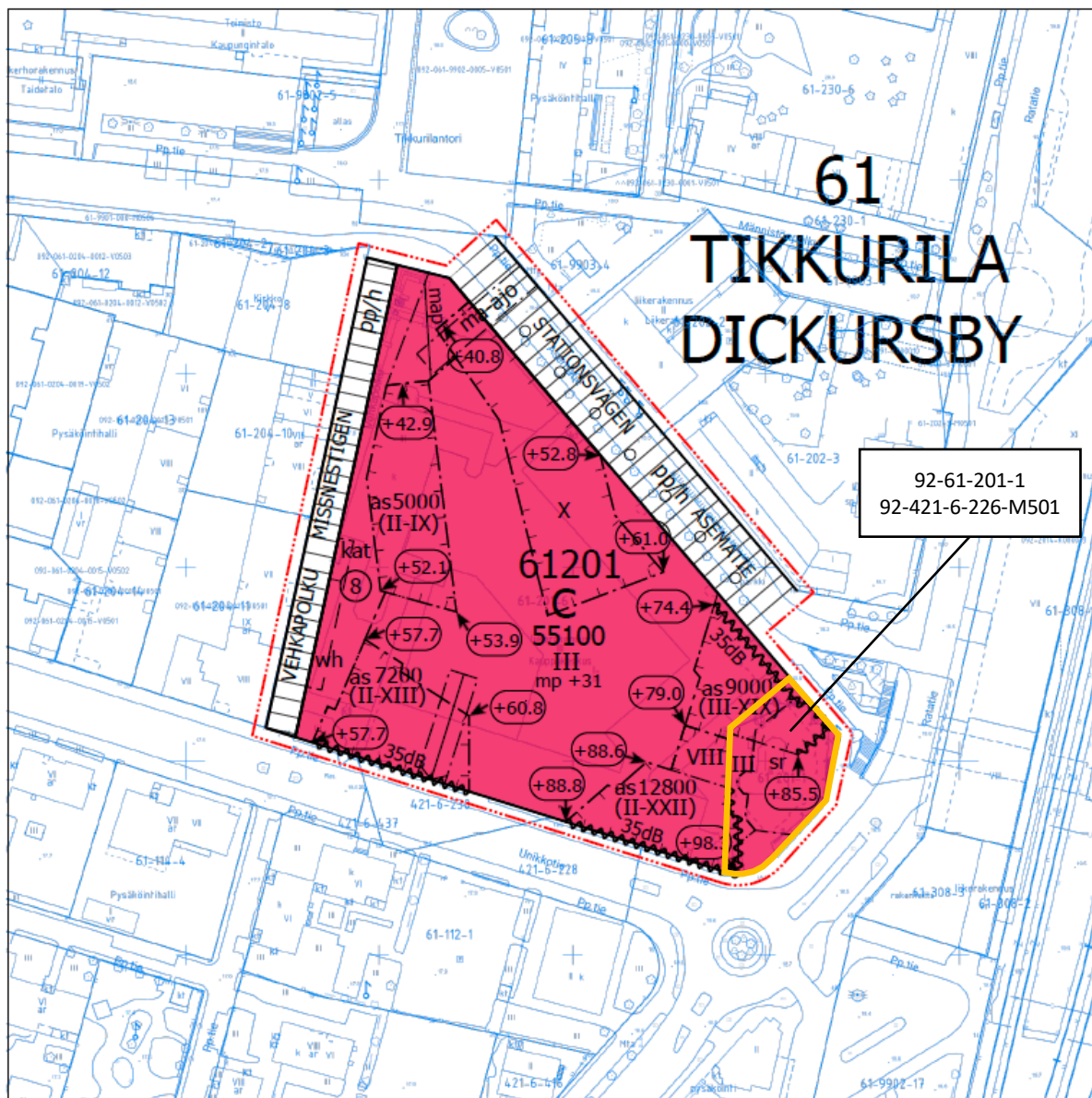
---

[Nimi]

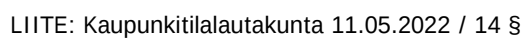
**LIITTEET**

Liite A.1      Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta











15 §

## **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema / Asemakaavan muutos nro 002488 Tikkuri / AK**

VD/4069/10.00.01.05/2022

AK / JJ

Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema on hakijana asemakaavan muutoksessa nro 002488 Tikkuri. Tikkurilaan sijoittuvassa asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61201 on tarkoituksena purkaa nykyinen Tikkurin kauppakeskus ja tilalle rakennetaan uusi keskustakortteli sisältäen maanalaisen pysäköintilaitoksen, liike-, palvelu- ja toimitilaa sekä asuinrakentamista. Kortteli on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 55.100 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema sopivat Hakijan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Hakija maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1.011.527,81 euroa.

Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema (jäljempänä "Hakija") ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamilleen kiinteistöille kortteleissa 61201.

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002488 "Tikkuri" yhteistyössä Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskuksen ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Aseman kanssa. Asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61201 on tarkoituksena purkaa nykyinen Tikkurin kauppakeskus ja tilalle rakennetaan uusi keskustakortteli sisältäen maanalaisen pysäköintilaitoksen, liike-, palvelu- ja toimitilaa sekä asuinrakentamista. Korkein asuintorni olisi 23-kerroksinen.

Selvennyksenä todetaan, että Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus omistaa nykyisessä korttelissa 61201 kiinteistön 92-61-201-6, jonka pinta-ala on 10 943 m<sup>2</sup>. Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema omistaa korttelissa 61201 kiinteistöt 92-61-201-1 ja 92-421-6-226-M501, joiden pinta-ala on yhteensä 994 m<sup>2</sup>. Alueella voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 000957 "Tikkurila" korttelin 61201 kiinteistöt on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 61201 kiinteistöjen pinta-ala on 11.937 m<sup>2</sup> ja kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta 17.720 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002488 kortteli 61201 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Kortteliin on osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta 34.000 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa liike-, myymälä-, hotelli-, kulttuuri-, palvelu-, urheilu- ja toimitiloja sekä näiden tilojen vaatimia huoltotiloja 21.100 k-m<sup>2</sup>, yhteensä koko kortteliin rakennusoikeutta siis 55.100 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin rakennusoikeus jakautuu korttelin omistajien kesken niiden omistamien maapinta-alojen suhteessa, eli Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus omistaa 10943/11937 osaa ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema omistaa 994/11937 osaa.

### **A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**

Asemakaavan muutokseen nro 002488 liittyen Vantaan kaupunki ja Hakija sopimusalueen omistajana ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12a luvun mukaisesti alueen



kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta.

### **Kunnallistekniikan rakentaminen**

Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

### **Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin**

Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1.011.527,81** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi yhdessä erässä asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Korvauksen suorittamisen vakuudeksi Hakija luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen vakuuden, jota vapautetaan siinä suhteessa, kun korvausta on suoritettu.

### **Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma**

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Sopimusalueelle toteutettavassa asuinrakentamisessa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Vaatimus ei koske erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, joten näitä kohteita ei huomioida laskelmassa. Asuntojen huoneiksi luetaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

### **Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle**

Hakija sitoutuu sisällyttämään sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin ostajaa koskevan velvoitteen ottaa vastatakseen sopimuksen mukaisista maanomistajan velvoitteista, kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Hakija vastaa sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi.

Sopimuksen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma koskevien sopimusvelvoitteiden siirtoon kolmannelle ei tarvita kaupungin erillistä hyväksyntää.

Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.



## Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 36 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

## Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 15

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Aseman kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002488 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

### Liitteet:

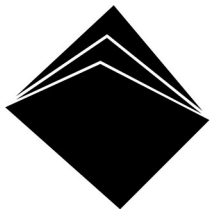
- Maankäyttösopimus A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema
- Liite A.1 Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

### Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[xx.x.202x] päivätty Asemakaavan muutos nro 002488, Tikkuri (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [päättösenten koelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättönumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, omistamilleen kiinteistöille korttelissa 61201. Alueella on voimassa asemakaava. Asemakaavan muutoksessa nro 000957 "Tikkurila" (hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.12.1990) korttelin 61201 kiinteistöt on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

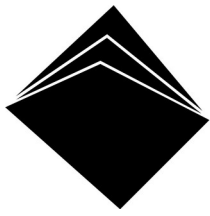
Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat kaupungin rekistereiden mukaan alla olevan taulukon mukaiset.

| Omistaja                              | Kiinteistö        | Käyttö<br>-<br>tarkoit<br>us | pinta-ala<br>(m <sup>2</sup> ) | rakennusoik<br>eus<br>(k-m <sup>2</sup> ) | käytetty<br>rakennusoikeus<br>(k-m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus |                   |                              |                                |                                           |                                                   |
|                                       | 92-61-201-6       | 943                          | 16 200                         |                                           | 16 108                                            |
| Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema   |                   |                              |                                |                                           |                                                   |
|                                       | 92-61-201-1       | 928                          | 1 520                          |                                           | 1 520                                             |
|                                       | 92-421-6-226-M501 | 66                           | -                              |                                           | -                                                 |
|                                       |                   |                              |                                |                                           |                                                   |
|                                       |                   | 11 937                       | 17 720                         |                                           |                                                   |

Kiinteistöillä sijaitsee nykyään liike- ja toimistorakennuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002488 "Tikkuri" kortteli 61201 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Kortteliin on osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta 34.000 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa liike-, myymälä-, hotelli-, kulttuuri-, palvelu-, urheilu- ja toimitiloja sekä näiden tilojen vaatimia huoltotiloja 21.100 k-m<sup>2</sup>, yhteensä koko kortteliin rakennusoikeutta siis 55.100 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin rakennusoikeus jakautuu korttelin omistajien kesken niiden omistamien maapinta-alojen suhteessa, eli Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus omistaa 10943/11937 osaa ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema omistaa 994/11937 osaa.



# Vantaa

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS:**

**A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**

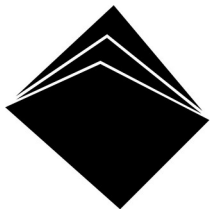
**[päivämäärä]**

**VD/4069/10.00.01.05/2022**

---

Asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 61201 on tarkoituksena purkaa nykyinen Tikkurin kauppakeskus ja tilalle rakennetaan uusi keskustakortteli sisältäen maanalaisen pysäköintilaitoksen, liike-, palvelu- ja toimitilaa sekä asuinrakentamista. Korkein asuintorni olisi 23-kerroksinen.

Asemakaavamuutokseen liittyen Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen 92-61-201-1 ja 92-421-6-226-M501 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Aseman osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.



## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

**Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Asema** (Y-tunnus: 0288276-4)  
c/o Realia Management Oy  
Valimotie 17-19  
00381 HELSINKI  
(jäljempänä ”**Hakija**”)

### 2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu kiinteistöistä 92-61-201-1 ja 92-421-6-226 (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A.1).
- 2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

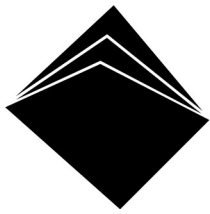
- 3.1 Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

- 3.2 Asemakaavanmuutosalueeseen rajautuvan julkisen kaupunkitilan rakentaminen

Kaupunki vastaa sopimusalueeseen rajautuvan julkisen kaupunkitilan toteuttamisesta. Korttelin 60201 kaupallisen toiminnan kannalta on tärkeää, että korttelin koillispuolella Asematien, länsipuolella Vehkapolun ja kaakkoiskulmassa Unikkotien alueet ovat liikennöitävässä kunnossa asiakkaiden helpon ja turvallisen kulkemisen kannalta. Kaupungilla on tavoitteena uudelleen rakentaa Asematien katutilat pääosin kävelykatumaiseksi julkiseksi kaupunkitilaksi.

Asemakaavamuutosalueeseen rajautuvan julkisen kaupunkitilan rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:

- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Hakija lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon kohdassa 3.2 Kaupungin vastuulle osoitettujen rakenteiden



rakentamisesta. Kaupunki rakentaa kohdassa 3.2 mainitut rakenteet vähintään liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.

- Julkisen kaupunkitilan viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen kaikkien samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

3.3 Hakijan on korttelin suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Tontin rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ym. rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

3.4 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.

3.5 Hakija myöntää kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa tontille kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää kaupungille luvan myös kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön tontille ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa tontille suunnitellulle rakentamiselle.

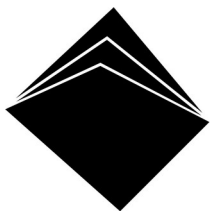
3.6 Johtosiirrot

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

## 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Hakija maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1.011.527,81 euroa**.





4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan yhdessä erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1.011.527,81 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa.

4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan, maksuehto 14 pv netto.

4.4 Maksamattomille maksuerille maksetaan Asemakaavan voimaantulosta lukien vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

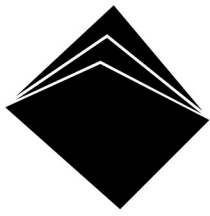
4.5 Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää asemakaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

Asemakaavan muutosehdotuksessa kortteliin 61201 on C-korttelialueelle osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta 34.000 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa liike-, myymälä-, hotelli-, kulttuuri-, palvelu-, urheilu- ja toimitiloja sekä näiden tilojen vaatimia huoltotiloja 21.100 k-m<sup>2</sup>. Kortteli on mahdollista jakaa ennen asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 61201 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinrakennusten rakennusoikeuden osalta 775 €/k-m<sup>2</sup>, toimistotilojen rakennusoikeuden 375 €/k-m<sup>2</sup> ja liike-, hotelli-, ja palvelutilan rakennusoikeuden osalta 375 €/k-m<sup>2</sup>. Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinrakentamisen, toimistotilarakentamisen ja liike- ja palvelutilarakentamisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.

Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille kustannusten korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.

4.6 Selvennyksenä todetaan, että Sopimusalueella tehdyssä maaperän haitta-ainetutkimuksen mukaan kohdealueen maaperää ei pidetä pilaantuneena. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta laskettaessa ei ole arvonnousua vähentävänä tekijänä huomioitu maanpuhdistuskuluja. Hakijalla ei ole mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuskulujen aiheuttamien kustannusten suhteen vaatimuksia.



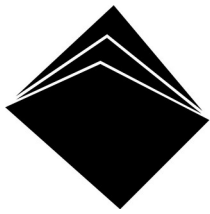
## 5. Vakuudet

- 5.1 Hakija luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **1.011.527,81 euron** suuruisen pankkitakauksen tai muun Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu tai tämä sopimus sopimusehtojen mukaisesti raukeaa. Vakuuden tulee olla voimassa korvauksen kaikkien maksuerien suorittamiseen saakka kulloinkin vähintään maksamattoman osuuden suuruisena. Hakija sitoutuu uudistamaan vakuuden tarvittaessa. Kaupunki vapauttaa vakuutta siinä suhteessa kuin Hakija on maksanut edellä kohdassa 4.2 sovittuja maksueriä.
- 5.2 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

## 6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 6.1 Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto
- Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 6.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m<sup>2</sup>**.
- 6.3 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma
- Sopimusalueelle toteutettavassa asuinrakentamisessa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Vaatimus ei koske erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen Kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, joten näitä kohteita ei huomioida laskelmassa. Asuntojen huoneiksi luetaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.
- 6.4 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta **sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto** sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.
- 6.5 Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite
- Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

## 7. Vesihuolto - ja sähköverkkostoon liittyminen



- 7.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

## 8. Kulkuyhteys kortteliin 61202

- 8.1 Viereisen korttelin 61202 maanalainen autopysäköinti perustuu maanalaiseen kulkuyhteyteen (kulkutunneli), joka sijoittuu Asematien alle yhdistäen korttelit 61201 ja 61202.

Kulkuyhteys kulkee Unikkotieltä korttelin 61201 pysäköintikellarin kautta. Hakijat sitoutuvat sopimaan kaikista tarvittavista kulkuyhteyteen ja kulkutunneliin liittyvistä asioista korttelin 61202 maanomistajien kanssa.

Asemakaavassa ja asemakaavamääräyksissä esitetyt kulkuyhteyteen liittyvät rasiteoikeudet ovat korvauksettomia.

Rasitteiden perustamisesta, niiden rakentamis-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista ja näiden jakamisesta sopivat kortteleiden maanomistajat erikseen.

## 9. Sopimuksen muuttaminen

- 9.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

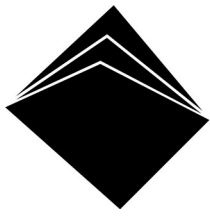
- 9.2 Kaikista muutoksista tähän Sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.

- 9.3 Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin tämän Sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan Sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa Sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

## 10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 10.1 Hakija sitoutuu sisällyttämään Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin



ostajaa koskevan velvoitteen ottaa vastatakseen tämän sopimuksen mukaisista maanomistajan velvoitteista, kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

- 10.2 Hakija vastaa tämän Sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi.

Sopimuksen kohdan 6 asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma koskevien sopimusvelvoitteiden siirtoon kolmannelle ei tarvita Kaupungin erillistä hyväksyntää.

Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

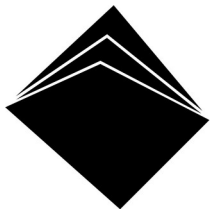
## 11. Sopimuksen voimaantulo

- 11.1 Tämä Sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan.
- 11.2 Tämä Sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2023 mennessä.
- 11.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä Sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaava on tullut lainvoimaisena voimaan, osapuolilla on oikeus vaatia tämän Sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 11.4 Osapuolet eivät esitä tämän Sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

## 12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 Tämän Sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.



# Vantaa

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS:**  
**A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**

**[päivämäärä]**  
**VD/4069/10.00.01.05/2022**

---

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2022

**VANTAAN KAUPUNKI**

**KIINTEISTÖ OY TIKKURILAN RAHA-ASEMA**

---

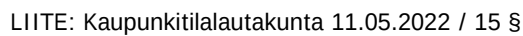
[Nimi]  
lakimies, valtuutuksella

---

[Nimi]

## **LIITTEET**

Liite A.1      Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta





16 §

## **Tarjouskilpailun järjestäminen asuinkerrostalotontista 70111/10 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Leinelästä / AK**

VD/3571/10.00.02.00/2022

AK/JL/MH

### **Esitetään asuinkerrostalotontin 70111/10 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.**

**Kiinteistöhallinta ja asuminen** on valmistellut kilpailutettavaksi asuinkerrostalotontin 70111/10. Tontti sijaitsee Koivukylän kaupunginosassa noin 500 metrin päästä Leinelän juna-asemalta. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 4 950 k-m<sup>2</sup>. Suurin kerrosluku on neljä (IV).

**Tarjouskilpailun** tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailun asuinkerrostalotontin pohjahinnaksi esitetään 750 €/k-m<sup>2</sup> eli tontin myyntihinta olisi vähintään 3 712 500 euroa.

Kilpailutontti luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi kilpailuehdoissa huomioidaan kaupungin ympäristötavoitteet ja alueen kaupunkikuvallinen merkitys.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

### **Kaupunkikuva**

Katujulkisivujen ja kadunvarsirakennusten päätyjen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus. Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

### **Varausmaksu**

Tontin varausmaksu on 100.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

### **Autopaikat**

AK-tontin 70111/10 autopaikat 48 kappaletta sijoittuvat viereiselle LPA-tontille 70111/11. LPA-tontista myydään 48/129 määräosa 94 458 hinnalla. LPA-alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon.

LPA-tontin maantasopysäköintiautopaikat on jo rakennettu raakapinnalle. Autopaikkojen suunnittelu- ja esirakentamiskulut peritään AK-tontin 70111/10 ostajalta tonttikaupan yhteydessä.

### **Asuntojen myyntiä koskeva velvoite**

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.



## Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

## Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.

**Kilpailun järjestelystä** vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue. Kilpailu järjestetään vuoden 2022 aikana.

## Tontin myyntihinta

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

## Hallintosääntö

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 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.

## Kaupunkitilakunta 6.4.2022 § 15

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti 70111/10 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

### Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Mikko Viilo esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

### Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

---

## Kaupunkitilakunta 11.5.2022 § 16

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja





b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti 70111/10 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään seuraavalla tavalla:

Asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskeva tarjouskilpailun ehto muutetaan kuulumaan seuraavasti (muutos *kursiivilla*): "Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, *vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk).*"

**Päätös:**

Hyväksyttiin muutettu esitys.

**Liite:**

- kartta tontista 70111/10 kilpailu

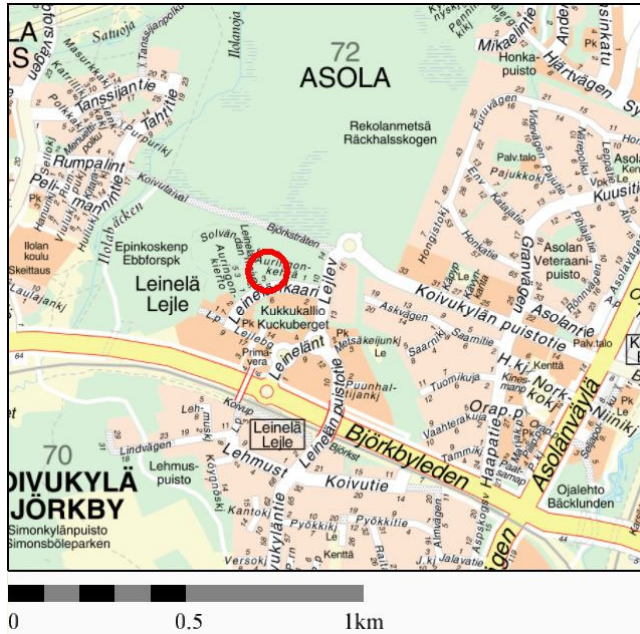
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

**Lisätiedot:**

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,  
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

## KOHTTEEN SIIJAINTI



## TARJOUSKILPAILU

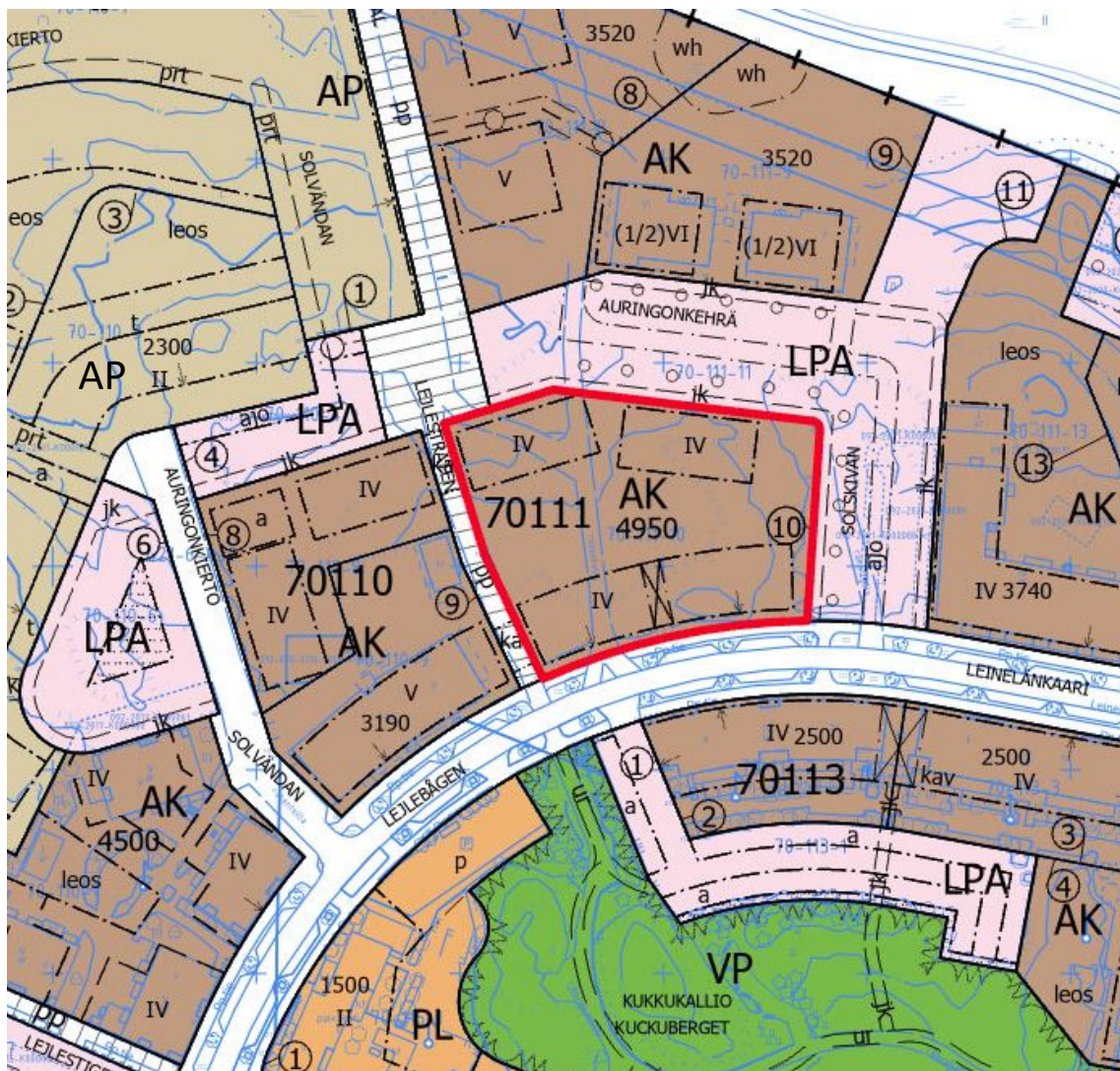
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70111

Tontti: 10

Pinta-ala 4770 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeus 4950 k-m<sup>2</sup>





17 §

## **Korttelin 25098 tontin 1 myyntipäätöksen jatkaminen Myllymäen kaupunginosassa / Kiinteistö Oy Härkähaankuja / AK**

VD/10961/10.00.02.00/2015  
AK/TH/AVP

**Esitetään jatkettavaksi myyntipäätöstä Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 25098 tontista 1 Kiinteistö Oy Härkähaankujalle muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten. Korttelin 25098 tontin 1 (n. 3998 k-m<sup>2</sup>) kauppahinta on alustavien suunnitelmien pohjalta 1 039 480 euroa.**

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelin 25098 tontit 1 ja 3. Korttelin 25098 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5, ja korttelissa on tonttijako. Tontin 1 koko on 7996 m<sup>2</sup>. Kortteli rajautuu etelässä Härkähaantiehen ja muilta osin sitä kiertää Härkähaankuja.

Vantaan kaupunki on myynyt 25.5.2016 Kiinteistö Oy Härkähaantielle em. korttelista 25098 noin 10606 m<sup>2</sup>:n suuruisen tontin 25098-2 muotialan tukkukaupan myyntitoimistorakennushankkeen ensimmäistä vaihetta varten. Fashion Centerin ensimmäinen rakennusvaihe on valmistunut kesällä 2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 4.5.2021 päättänyt myydä Kiinteistö Oy Härkähaankujalle toimitilarakennusten korttelin 25098 tontin 1 muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten. Myyntipäätös raukeaa 30.6.2022. Kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut Kiinteistö Oy Härkähaankujalle ensimmäisen tonttivarauksen em. tontille 12.2.2018.

Kiinteistö Oy Härkähaankuja / Lasessor Oy yhtiön hallituksen puheenjohtaja on toimittanut 31.3.2022 jatkohakemuksen Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle. Kiinteistö Oy Härkähaankuja pyytää, että Vantaan kaupunki jatkaisi 30.6.2022 päättyvää tonttivarausaikaa sekä tontin myyntipäätöksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella eli 30.6.2023 saakka. Hakemus koskee Fashion Center- nimisen, muotitukkukaupan keskuksen toiselle rakennusvaiheelle tarkoitettua tonttia Vehkalan yritysalueella.

Fashion Center 1 tarjoaa nykyisellään aktiivisen toimintakeskuksen reilulle 60 yritykselle ja yli 200 muodin brändille. Fashion Center on johtava muodin alan tukkukeskustoimija Suomessa tuoden Vehkalaan merkittävästi asiakas- ja työpaikkaliikennettä.

Fashion Centerin laajennushanke on keskeytynyt johtuen vallitsevasta maailmantilanteesta. Nykyisessä tilanteessa jo valmiiksi löydettyjen rahoittajien, rakentajien ja vuokralaisten sitoutuminen hankkeeseen on ollut erittäin haasteellista. Rakennuskustannusten poikkeukselliset korotuspaineet rakennusalan saatavuusongelmien kanssa ovat karsineet pois toteuttamiskelpoiset hyväksyttävissä olevat rakennusurakkatarjoukset. Fashion Center uskoo ja toivoo, että kun poikkeuksellisen epävakaa maailmatilanne normalisoituu seuraavan vuoden sisällä, on yrityksen mahdollista jälleen viedä laajennushanketta eteenpäin.

Kiinteistöjohtaja esittää myytäväksi Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontin 1 muotitukkukeskushankkeen vaiheiden II ja rakentamista varten. II -vaiheen konseptin tulee kiinteästi liittyä toiminnaltaan nyt toiminnassa olevaan I-vaiheeseen. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä.



Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 260 €/k-m<sup>2</sup>. 260 €/k-m<sup>2</sup> on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Korttelin 25098 tontin 1 (n.3998 k-m<sup>2</sup>) kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien pohjalta 1 039 480 euroa. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Korttelin 25098 tontin 1 kiinteistökauppa tulee tehdä 30.6.2023 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa

## Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 17

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten korttelin 25098 tontti 1 muotitukukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten. Tontin 92-25-98-1 rakennusoikeus on noin 3998 k-m<sup>2</sup> ja kauppahinta on 1 039 480 euroa,
- b) että kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
- c) todeta, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävästä tontista 92-25-98-1

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

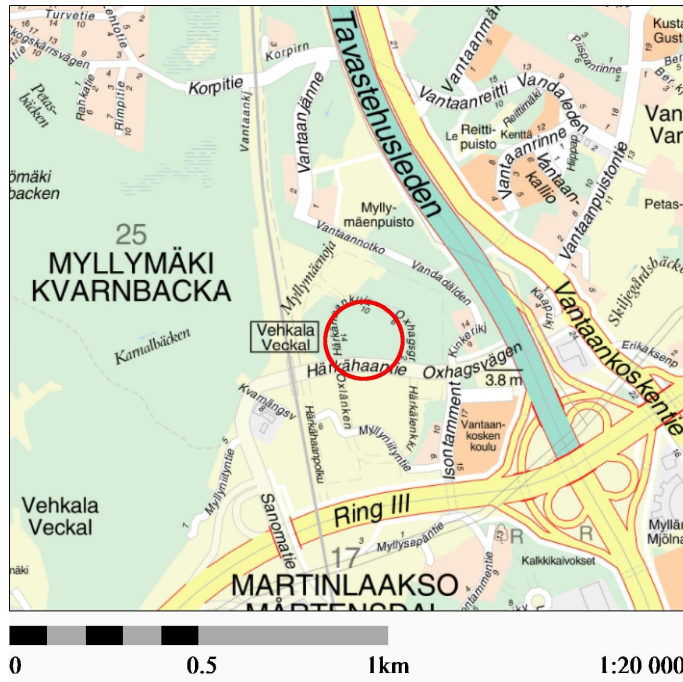
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



## KOHTEEN SIJAINTI

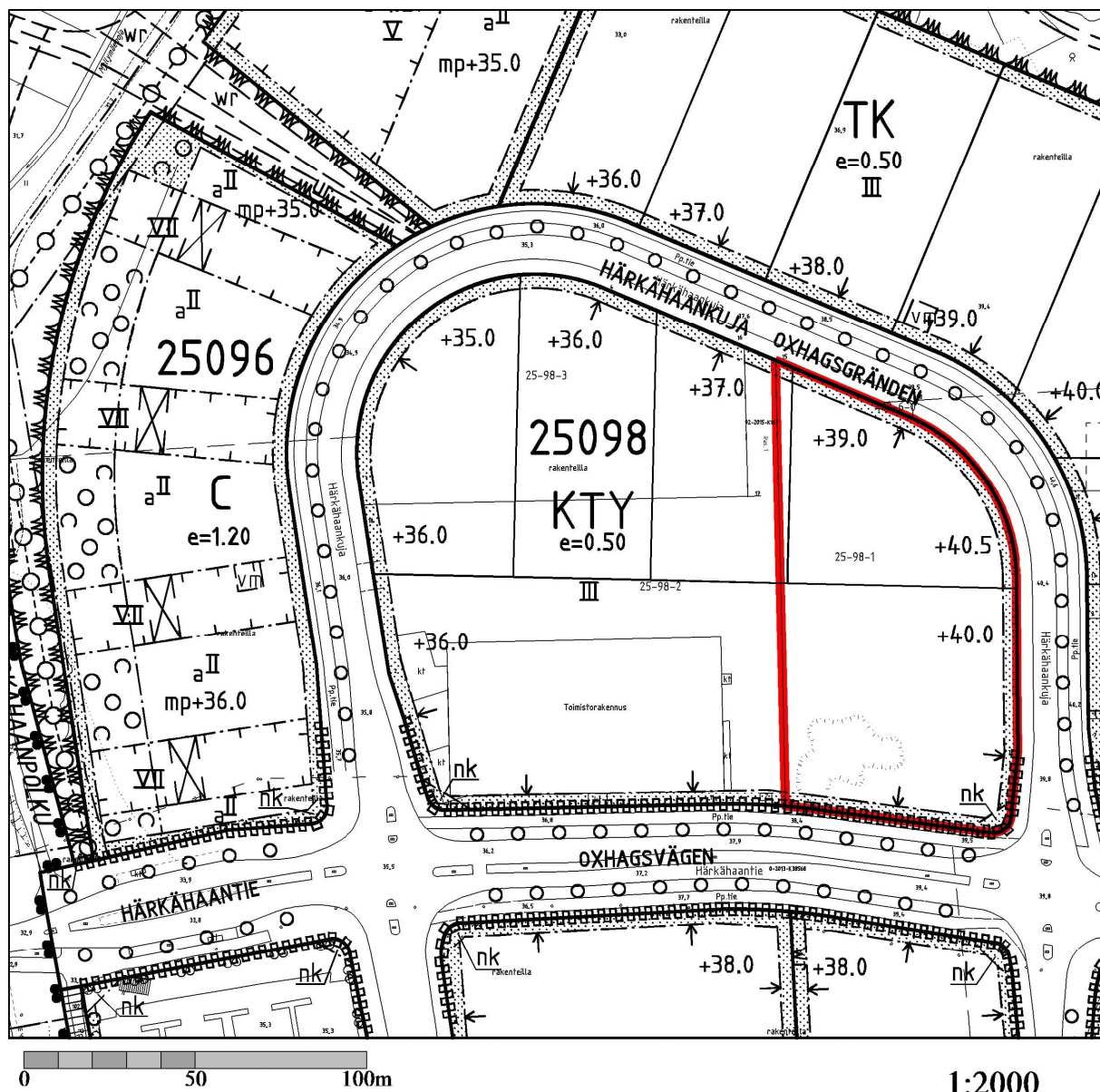


**TON TIN MYynti/**  
**Kiinteistö Oy Härkähaankuja**

**Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)**

**Kiinteistö: 92-25-98-1**

**pinta-ala: 7996 m<sup>2</sup>**





18 §

## **Kivistön tontin 23151/5 ja LPA-tontin 23152/2 määräosan myyntipäätöksen jatkaminen Asunto Oy Vantaan Keidakselle / YIT Rakennus Oy / AK**

VD/3548/10.00.02.00/2017

AK/JL

**Esitetään Kivistön tontin 23151/5 ja LPA-tontista 23152/2 määräosan 4030/45515 myyntipäätöksen jatkamista 31.12.2023 saakka.**

**Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 29.5.-29.9.2017.**

Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja.

**Arviointiryhmä valitsi parhaaksi ehdotukseksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä ”Korttelikylä”, jonka rakennuttajina toimivat YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö.** Voittaja valittiin kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Arviointiryhmän arvioinnin mukaan kilpailuehdotus Korttelikylässä yhteisöllisyyden konsepti on toteutuskelpoinen ja pitkälle mietitty. Yhteisöllisyyttä tuetaan asukkaiden osallistavalla suunnittelulla ja yhteisellä taideprojektilla. Korttelikylän asuntovaihtoehdot ovat monipuolisia, ja huoneistomuoto- ja hallintajakauma täyttävät kilpailuohjelman vaatimukset. Yhteisöllinen toiminta keskittyy luontevasti hyvin suunnitellulle toiminnalliselle korttelipihalle ja asukastiloihin.

**Kilpailutontti 23151/3** on jaettu kolmeksi eri tontiksi, joista kaksi varattiin YIT:lle (tontit 23151/4 ja 5). Tontti 23151/4 on jo rakenteilla. Kilpailussa Asuntosäätiölle varattu tontti 23151/6 on jo rakennettu.

**YIT Rakennus Oy** on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 23151/5.

YIT on suunnitellut tontille nro 5 seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon.

**Tontti 23151/5** on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4030 k-m<sup>2</sup>. Rakennusluvassa tontille on myönnetty asemakaavanmukaista kerrosalaa 3778 k-m<sup>2</sup>. Eli (4030 k-m<sup>2</sup>-3778 k-m<sup>2</sup>) = 252 k-m<sup>2</sup> vähemmän kuin asemakaavan mukainen rakennusoikeus.

**Kiinteistöhallinta ja asuminen ja YIT** ovat sopineet, että tonttien 23151/4 ja 5 rakennusoikeus katsotaan yhtenä kokonaisuutena eli alkuperäisen tontin nro 3 rakennusoikeuden mukaan yhteensä 6130 k-m<sup>2</sup>. Tontin 4 kauppahinnassa on huomioitu asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2100 k-m<sup>2</sup>, vaikka tontti käyttää rakennusoikeutta 2386 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeudesta 6130 k-m<sup>2</sup> jää jäljelle enää 3744 k-m<sup>2</sup>, poiketen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudenmäärästä 4030 k-m<sup>2</sup>. Nyt kun tontti 5 myydään, jää tontin 5 käytettäväksi 3744 k-m<sup>2</sup>. Koska rakennusoikeus ylitetään (6130-2386=) 3744 k-m<sup>2</sup>:stä, peritään siitä lisähintaa seuraavasti: (3778 k-m<sup>2</sup> - 3744 k-m<sup>2</sup>) x 550 €/k-m<sup>2</sup> = 18 700 euroa.

Tontti myydään käypään hintaan 550 €/k-m<sup>2</sup>. Joten tontin 23151/5 kauppahinnaksi tulee (3778 k-m<sup>2</sup> +34 k-m<sup>2</sup>) x 550 €/k-m<sup>2</sup> = 2 096 600 €.

Tontin 23151/5 autopaikat 39 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta myydään määräosa 4030/45515. Määräosan kauppahinta muodostuu 39 autopaikan rakentamiskustannuksista, joten määräosan 4030/45515 tontista 23152/2 kauppahinnaksi tulee (39 kpl x 23 637 euroa) 921 843 euroa.



YIT on pyytänyt, että Asunto Oy Vantaan Keidas saa seuraavat autopaikat (39 kpl):

72, 73, 74, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 ja 384

Kaupunki on rahoittanut etupainotteisesti tonttien 23151/4 ja 5 autopaikkojen 64 kpl rakentamisen. Kaupunki on maksanut 23151/4 ja 5 autopaikkojen 64 kpl vastikkeet 30.8.2021 saakka. Tontin 23151/4 (25 autopaikan) osalta vastikkeet ovat menneet YIT:lle 1.9.2021 alkaen. YIT ja kaupunki ovat sopineet, että YIT maksaa kaupungille Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (64 kpl) yhtiövastikkeet kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2019 § 28 päätöksen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes YIT ostaa kaikki autopaikat. YIT:ltä ei ole vielä peritty pysäköintilaitoksen vastikkeita. Kaupunki laskuttaa kaupungille tulleet autopaikkojen vastikkeet YIT:ltä AK-tontin 23151/5 ja LPA-tontin 23152/2 määräosan kaupan jälkeen.

Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy, jonka 39 osaketta myydään Asunto Oy Vantaan Keidakselle. Osakekannan myynti kuuluu kiinteistöjohtajan toimivaltaan, joten osakekannan myynti tehdään kaupunkitilalautakunnan päätöksen jälkeen.

**YIT Rakennus Oy** sitoutuu suorittamaan tontin 23151/5 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m<sup>2</sup>+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

YIT Rakennus Oy sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 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 15.12.2021 § 9**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) Kivistön korttelin 23151 tontti 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 096 600 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) 921 843 euron kauppahinnalla määräosa 4030/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2,
- c) periä YIT Rakennus Oy:ltä 64:n autopaikan yhtiövastikkeet, jotka kaupunki on maksanut, ja mikäli laskuja tulee vielä kaupanteon jälkeen, kaupunki laskuttaa YIT:tä,
- d) periä 157 300 euroa rakennusoikeuden ylityksestä tontin 23151/4 osalta, mikäli YIT Rakennus Oy ei osta tonttia 23151/5, ja



- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2022 mennessä.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

YIT Suomi Oy rakentaa parhaillaan Kivistön alueella saman korttelin 23151 tontille 4 Asunto Oy Vantaan Kangastusta, jonka arvioitu valmistumisajankohta on joulukuu 2022, sekä korttelin 23131 tontille 8 Asunto Oy Vantaan Aventuriinia, jonka arvioitu valmistumisajankohta on elokuun 2022 loppu.

YIT Suomi Oy on hakenut 30.3.2022 vuoden jatkoaikaa Kivistössä sijaitsevan kerrostalotontin 23151/5 ja pysäköintitontin 23152/2 määräosan kauppakirjojen allekirjoittamiselle, koska Kivistössä rakenteilla olevien kohteiden asunnot tulisi saada myytyä ennen kuin YIT voi aloittaa seuraavan kohteen ennakkomarkkinointia. YIT uskoo asuntojen kysynnän parantuvan, kun alueelle tulee palveluita.

Kivistön alueen palveluiden puute sekä Ukrainaan sotaan liittyvät epävarmuudet aiheuttavat asunnonostajille epävarmuutta. Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista antaa tontin ja määräosan ostamiselle jatkoaikaa 31.12.2023 saakka.

Safiiriparkin Huolto Oy:n 39 osakkeen myynnistä ei ole vielä tehty päätöstä. Osakekannan myynti kuuluu kiinteistöjohtajan toimivaltaan, joten osakekannan myynti tehdään kaupunkitilalautakunnan päätöksen jälkeen lähempänä tontin 23151/5 ja tontin 23152/2 määräosan kauppaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 §:n 4 kohdan 24 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 11.5.2022 § 18**

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) Kivistön korttelin 23151 tontti 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 096 600 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) 921 843 euron kauppahinnalla määräosa 4030/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2,
- c) periä YIT Rakennus Oy:ltä 64:n autopaikan yhtiövastikkeet, jotka kaupunki on maksanut, ja mikäli laskuja tulee vielä kaupanteon jälkeen, kaupunki laskuttaa YIT:tä,
- d) periä 157 300 euroa rakennusoikeuden ylityksestä tontin 23151/4 osalta, mikäli YIT Rakennus Oy ei osta tonttia 23151/5,
- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.





**Liitteet:**

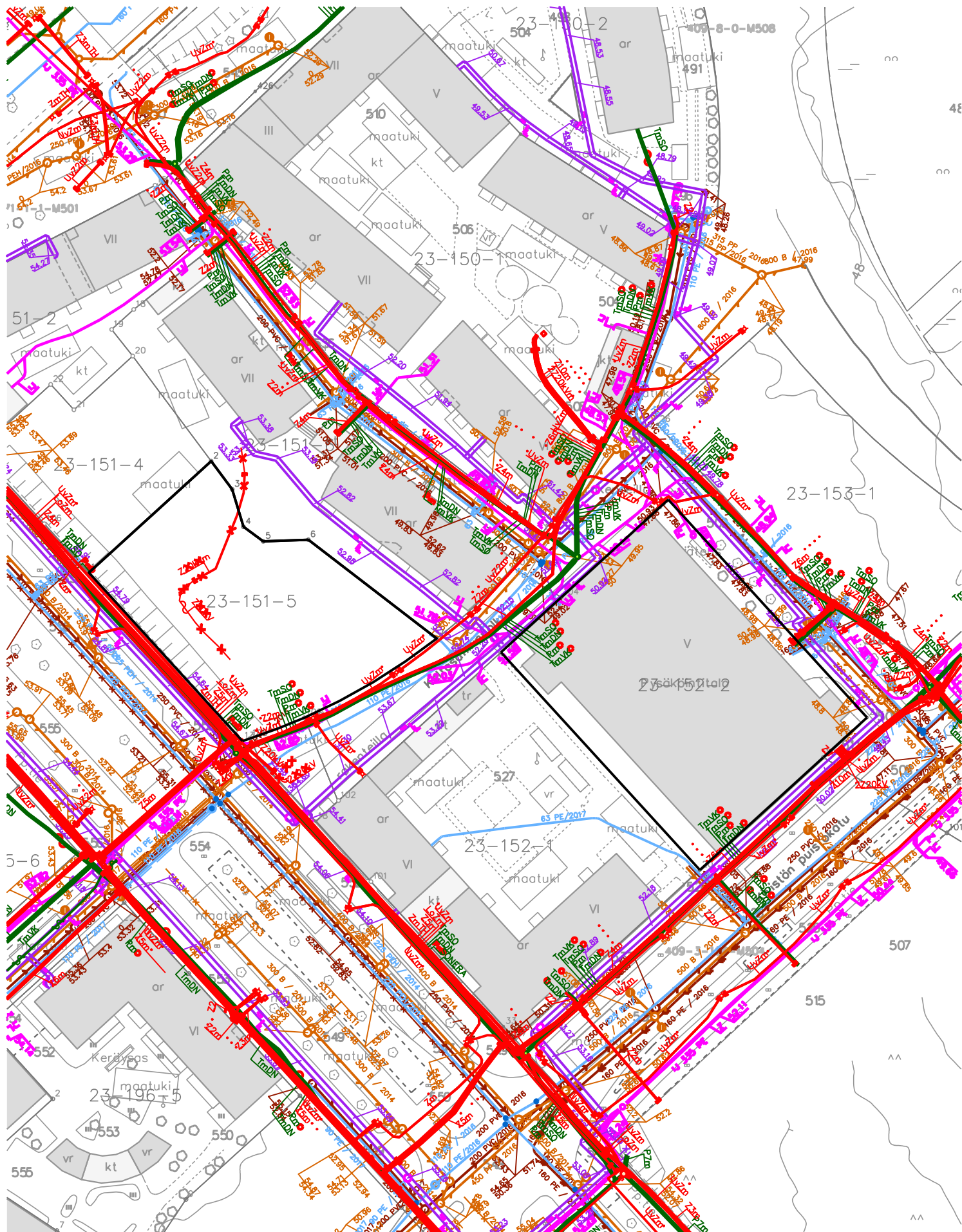
- kartta tonteista 23151/5 ja 23152/2
- johtokartta tonteista 23151/5 ja 23152/2

**Täytäntöönpano:** Kiinteistöhallinta ja asuminen

**Muutoksenhakuohje:** 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

**Lisätiedot:**

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Vantaan kaupunki

copyright

KIPA

tulosteen laatija

26.11.2021

päiväys

## Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.



LIITE: Kaupunkitilalautakunta 11.05.2022 / 18 §

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:1000

mittakaava



## KOHTEEN SIJAINTI



**TON TIN JA  
MÄÄRÄÖSAN MYYMINEN /  
Asunto Oy Vantaan Keidakselle /  
YIT Rakennus Oy**

**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)**

**Kortteli 23151**

**Tontti 5**

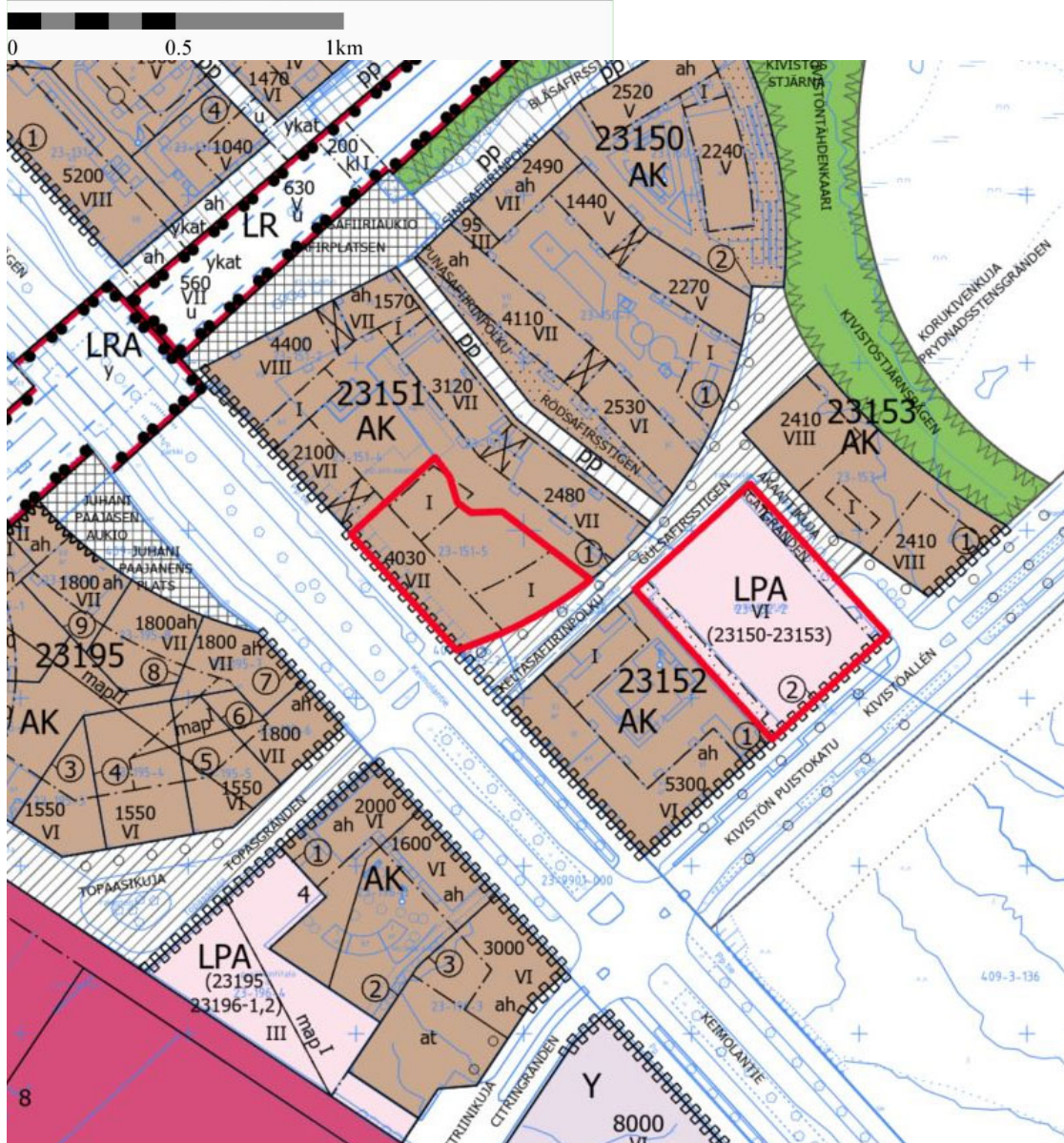
**Pinta-ala 1976 m<sup>2</sup>**

**Rakennusoikeus 4030 k-m<sup>2</sup>**

**Kortteli 23152**

**Tontti 2**

**Määräosan myyminen (LPA)**





19 §

**Suostumuksen antaminen Kivistössä rakentamattoman tontinosan 23056/14 edelleen luovuttamiseen ja rakentamisvelvoiteaikojen jatkaminen / Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot / AK**

VD/2866/10.00.02.00/2017

AK/JL

**Esitetään suostumuksen antamista Kivistössä sijaitsevan rakentamatta jääneen tontinosan 23056/14 edelleen luovuttamiselle. Samalla esitetään, että kaupunki myöntää määräosan rakentamisvelvoiteaikoihin jatkoaikaa.**

Kaupunki on myynyt 1.7.2013 tontit 23056/12 ja 23056/13 Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnoille valtion tukemaa kehitysvammaisten hoiva-asuntolina sekä valtion tukemaa vuokra-asuntolina toteutettavaksi. Tontit on myöhemmin lohkottu yhdeksi tontiksi 23056/14. Tonttien kauppakirjaan on kirjattu rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaan ostaja on sitoutunut rakentamaan 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tonteille rakennukset, joiden kerrosala on 80 % tonttien rakennusoikeudesta.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on rakentanut tontille kehitysvammaisten hoiva-asunnon, jonka kerrosala on 948 k-m<sup>2</sup>, joka on noin 44 % tontin rakennusoikeudesta. Tontille ei ole rakennettu valtion tukemia vuokra-asuntoja alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti, koska haasteellisen tontinosan rakentamisen kustannustaso on ylittänyt Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) vaatimukset.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot -yhtiön edustajan mukaan tontin vuokra-asuntojen rakentamiseksi järjestettiin urakkakilpailu, mutta rakentamisen kustannustaso ylitti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) vaatimukset. Tämän jälkeen kohde suunniteltiin uudelleen tehostamalla tilojen käyttöä ja muuttamalla rakennusmassoja. Muutokseen haettiin poikkeamislupaa, josta valitettiin hallinto-oikeuteen. Oikeus kumosi valituksen, mutta aikaa oikeuden käsittelyyn kului yli vuosi. Tässä ajassa rakennuskustannukset olivat nousseet ja poikkeamisluvan mukaisen suunnitelman kustannustaso oli ARA-tuotantoon edelleen liian korkea. Rakentamattoman tontinosan rakentamista on vaikeuttanut myös kaavassa oleva johtorasitealue.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot teki kolmannen suunnitelman tontin rakentamisesta ja **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017** päätti myöntää rakennusvelvoitteen täyttämislle jatkoaikaa 31.3.2019 saakka. Lisääjasta ja uudesta yrityksestä huolimatta tontille ei pystytty suunnittelemaan toteuttamiskelpoista ARA-tuotantoa kauppakirjan mukaisesti.

Tämän jälkeen toimijan kanssa käytiin keskustelua hankalan tilanteen ratkaisemiseksi ja **Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 34** päätti neuvottelujen tuloksena, että Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot vapautettaisiin ARA-velvoitteesta tontin rakentamattoman rakennusoikeuden osalta ja samalla perittäisiin kaupungille lisäkauppahintaa tältä osuudelta, koska tontti on alun perin myyty ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla. Näin ollen tontin 23056/14 käyttämättä oleva rakennusoikeus (1 194 k-m<sup>2</sup>) voitiin toteuttaa rahoitus- ja hallintamuodon suhteen vapaarahoitteisena omistus- tai vuokra-asuntotuotantona. Lisäkauppahinnan määrä laskettiin kertomalla käyttämättä jätetty rakennusoikeus käyvän hinnan ja alkuperäisen ARA-hinnan erotuksesta eli  $1194 \text{ k-m}^2 \cdot (510 - 318) \text{ €/k-m}^2 = 229\,248 \text{ €}$ . Lisäkauppahinnan perimisen jälkeen tämä vastasi lopulta sellaista tilannetta, että rakennettu osa tontista olisi myyty yhtiölle ARA-hinnalla ja lopputontti käyvällä hinnalla. Näin ollen Kiinteistö Oy Artun



Hoiva-asunnot on maksanut rakentamattomasta tontinosasta kokonaisuudessaan 1194 k-m<sup>2</sup> \* 510 €/k-m<sup>2</sup> = 608 940 euroa.

Edellisestä päätöksestä huolimatta tontinosaa ei saatu rakennettua, vaikka hanketta on pyritty edistämään ja sille on saatu rakennuslupa. Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot ovat nyt neuvotelleet kohteen myymisestä. Tontista myytäisiin määräosa LähiTapiola Tontit II Ky:lle ja toteuttajana toimisi Aura Rakennus Oy. Tonttirahasto vuokraa tontinosan siihen perustettavalle asunto-osakeyhtiölle ja kohteeseen rakennetaan omistusasuntoja.

Kaupungin kannalta on positiivista, että haasteellinen tontti saataisiin lopulta valmiiksi ja alueelle saataisiin omistusasuntoja. Tontinosan kauppahinta tulee olla sama kuin Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot ovat siitä maksaneet kaupungille eli 608 940 euroa. Kauppakirjaan on lisäksi otettava vanhasta kauppakirjasta edelleen siirrettävät ehdot sopimussakkoineen. Päätöksen liitteenä on kauppakirjaluonnos, joka on kaupungin puolesta tarkistettu ja esitetään tässä hyväksyttäväksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 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. Lisäksi hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 29 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli vuoden.

## **Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 19**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnolle suostumus myydä rakentamattoman määräosan tontista 23056/14 enintään 608 940 euron kauppahinnalla,
- b) hyväksyä liitteenä oleva kauppakirjaluonnos ja antaa lupa tehdä siihen kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön kirjallisella suostumuksella teknisluonteisia korjauksia,
- c) myöntää alkuperäisiin rakentamisvelvoitteisiin jatkoaikaa liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti,
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä, raukeaa tämä päätös. Lopullinen kauppakirja on toimitettava kaupungille tiedoksi.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 23056/14
- kauppakirjaluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle



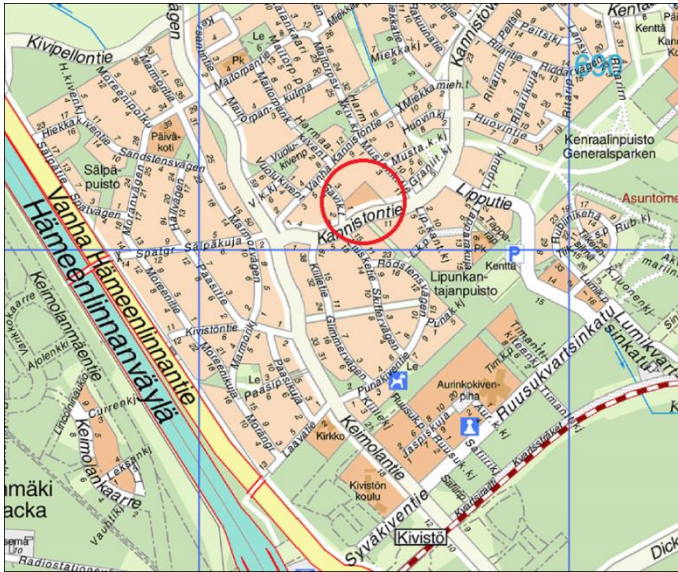
---

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



## KOHTTEEN SIJAINTI



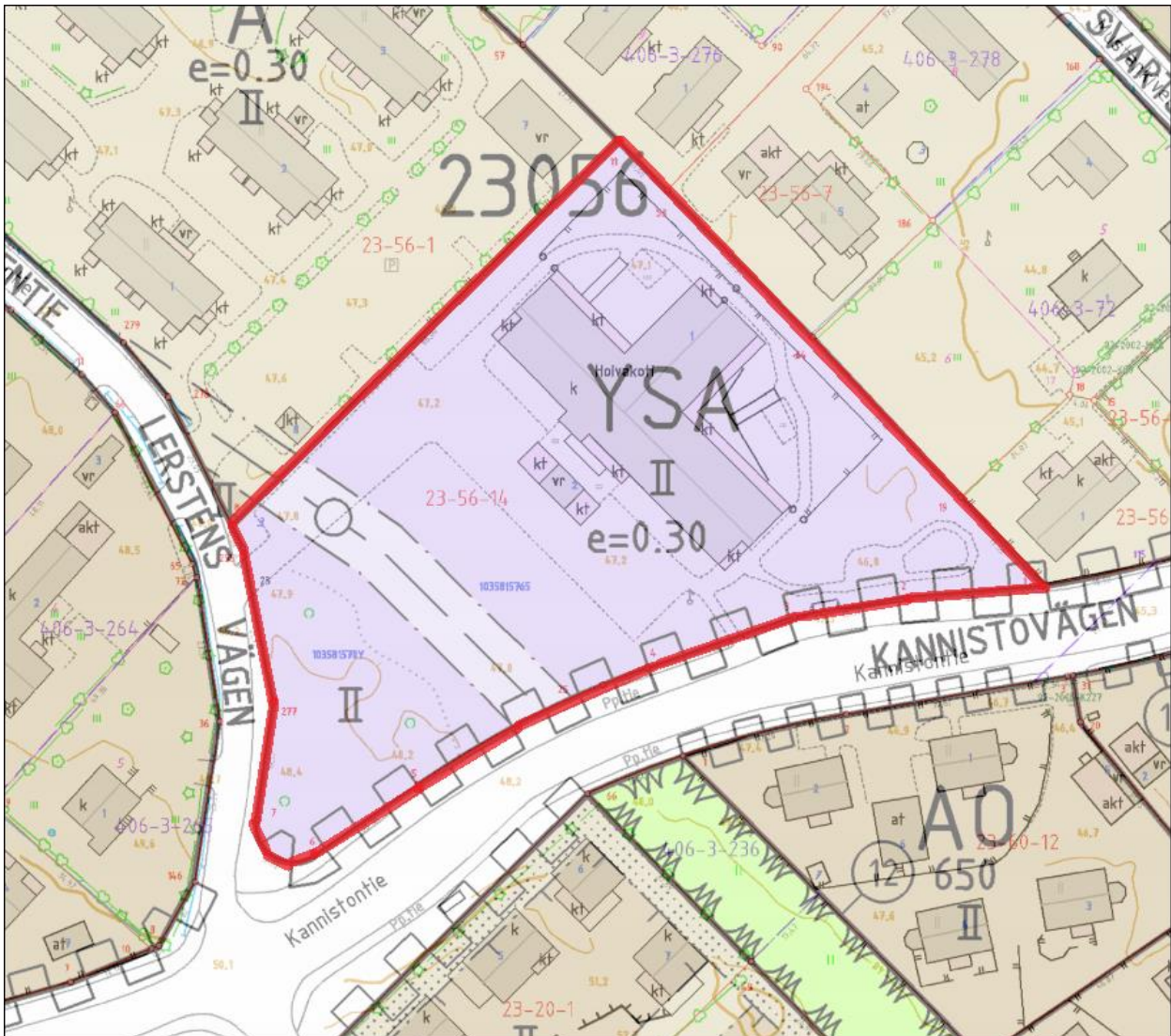
**Kaupunginosa: Kivistö (23)**

**Kortteli: 23056**

**Tontti: 14**

**Pinta-ala 7139 m<sup>2</sup>**

**Rakennusoikeus 2142 k-m<sup>2</sup>**



# MÄÄRÄOSAN KAUPPAKIRJA, luonnos

## KAUPAN OSAPUOLET

### Myyjä

|          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| Yritys   | Kiinteistö Oy Artun Hoiva-Asunnot     |
| Y-tunnus | 2359218-4                             |
| Osoite   | Pasilan puistotie 2 A, 00240 Helsinki |

### Ostaja

|          |                                                         |
|----------|---------------------------------------------------------|
| Yritys   | LähiTapiola Tontit II Ky                                |
| Y-tunnus | 2820322-1                                               |
| Osoite   | c/o SuomenAsuntoHypoPankki Oy<br>PL 509, 00101 Helsinki |

### Toteuttaja

|          |                               |
|----------|-------------------------------|
| Yritys   | Aura Rakennus Oy              |
| Y-tunnus | 2960241-9                     |
| Osoite   | Sirkkalankatu 1 A 20520 Turku |

Aura Rakennus Oy toimii kaupan kohteen kehittäjänä, rakentajana ja toteuttajana. LähiTapiola Tontit II Ky toimii vain kaupan rahoittajana ja tulevana vuokranantajana.

## KAUPAN KOHDE

1220/2142 suuruinen määräosa Vantaalla sijaitsevasta kiinteistöstä, jonka kiinteistötunnus on: 92-23-56-14.

Kiinteistön hallinnan jakamisesta on sovittu pv.kk.vvvv solmitulla hallinnanjakosopimuksella. Hallinnanjakosopimuksen mukaan kaupan kohteena oleva määräosa oikeuttaa hallitsemaan hallinnanjakosopimuksen mukaista aluetta, joka on merkitty viivarasteilla hallinnanjakosopimuksen liitteenä 1 olevaan karttaan.

Hallinnanjakosopimus kirjataan erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Osapuolet sitoutuvat hakemaan hallinnanjakosopimuksen kirjaamista erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin viipymättä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä kauppakirja koskee vain maapohjan kauppaa. Kaupan osapuolista Myyjä ja Toteuttaja sopivat keskenään erillisellä sopimuksella kaupan kohdetta koskevien rakennuslupien luovuttamisesta myyjältä ostajalle sekä rakentamiseen liittyvistä asioista. Välitysliikkeenä toiminut Asunnot ja Kiinteistöt Uusimaa Oy on toiminut välittäjänä ainoastaan määräosan osalta, ei rakentamiseen eikä rakentamisvelvoitteisiin liittyvien



asioiden osalta. Myyjä on ilmoittanut tämän kauppakirjan Vantaan kaupunkiin liittyvät velvoitteet ja kohdistuvat sanktiot.

### **Pinta-ala:**

Koko kiinteistön pinta-ala on XX.X.2022 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 7139 m<sup>2</sup>. Hallinta-alueen, jota kaupan kohteena oleva määräosa oikeuttaa hallinnanjakosopimuksen mukaan hallitsemaan, pinta-ala on hallinnanjakosopimuksen mukaan noin 2956 m<sup>2</sup>.

### **Osoite:**

Savikiventie 1, 01700 Vantaa

### **Kaavoitustilanne:**

Asemakaava, YSA= Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuintalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa myös asuntoja.

## **KAUPAN EHDOT**

### **1. Kauppahinta ja maksuehdot**

Kauppahinta on kuusisataakahdeksantuhatta yhdeksänsataaneljäkymmentä (608 940,00) euroa.

Kauppahinta maksetaan 7 vuorokauden kuluessa siitä, kun 2 kohdassa sovitun purkavan ehdon mukaiset viranomaispäätökset ovat saaneet lainvoiman ja purkava ehto on mitätöitynyt kun Vantaan kaupunki on antanut kohdassa 5. mainitun suostumuksen vuokrausjärjestelylle, ja kun Myyjä on laittanut vireille kohdassa 11. mainittujen kiinnitysten purkamisen kaupan kohteen osalta.

### **2. Purkava ehto**

Määräosan kauppa edellyttää Vantaan kaupungin ja Valtiokonttorin hyväksytyn, lainvoimaisen päätöksen. Mikäli kyseinen hyväksytty päätös ei ole lainvoimainen 30.9.2022 mennessä, tämä kauppa puretaan maakaarella säädetyllä tavalla. Osapuolilla ei ole tällöin oikeutta vaatia tai saada mitään korvauksia puolin tai toisin. Myyjä ja Toteuttaja vastaavat purkamisen vahvistamisesta aiheutuvista kaupanvahvistuskuluista 50/50 suhteessa.

### **3. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen**

Omistus- ja hallinto-oikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

#### **4. Rakentamisvelvoite**

Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia myyjä osapuolen sitoumuksista rakentamisvelvoitteen osalta Vantaan kaupungille.

Toteuttaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen määräosalla yhden (1) vuoden kuluessa Vantaan kaupungin lainvoimaisesta päätöksestä. Toteuttaja sitoutuu rakentamaan määräosalle Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan hyväksymien piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % tontin kerrosalasta, 2,5 vuoden kuluessa Vantaan kaupungin lainvoimaisesta päätöksestä. Myyjä on toteuttanut tontille rakennukset, joiden kerrosala on 54 % vaaditusta.

Todetaan selvyiden vuoksi, että vastuu rakentamisvelvoitteen toteuttamisesta ja sen mahdollisesta laiminlyönnistä aiheutuvista sopimussakoista ei kuulu Ostajan vastuulle.

#### **5. Vallintarajoitus**

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman Vantaan kaupungin suostumusta.

Ostajalla on kuitenkin oikeus luovuttaa kohteen hallintaoikeus pitkäaikaisella, kaupan kohteen lunastusehdon sisältävällä asuntoalueen maanvuokrasopimuksella Toteuttajalle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun.

Vantaan Kaupunki on antanut erillisellä asiakirjalla suostumuksensa em. vuokrausjärjestelyn toteuttamiseksi.

#### **6. Sopimussakko**

Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdassa 5. mainittua rakentamattoman määräosan vallintarajoitusehtoa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Vantaan kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertainen määrä.

Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän kauppakirjan kohdassa 4. mainittua rakentamisvelvoitetta, Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Vantaan kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertainen määrä.

Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän kauppakirjan kohdassa 7. Kunnallistekniikka tai kohdassa 9. ostajan ja Toteuttajan muut velvollisuudet, Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Vantaan kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan määrän.

Sopimussakkoja voidaan alentaa tai niiden perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

## **7. Kunnallistekniikka**

Toteuttaja sitoutuu liittämään tontin ja niille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin osalta liittymismaksut vesi- ja viemäriverkostoon kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

Energiatehokkuuden osalta Toteuttajan tulee noudattaa rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä. Kerrostalotonttien energiavaatimukset Toteuttajan tulee sopia rakennusvalvonnan kanssa tonttikohtaisesti erikseen.

Yhtiömuotoisen erillistalo-, paritalo- ja rivitalohuoneiston lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet Toteuttajan on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

## **8. Irtaimisto**

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä omaisuuden myymisestä ole tämän kauppakirjan yhteydessä tehty eri sopimusta.

## **9. Ostajan ja Toteuttajan muut velvollisuudet**

Myyjän ilmoittamat Vantaan kaupunkiin liittyvät velvollisuudet:

Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa Toteuttajan tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamisohjetta ja lähiympäristösuunnitelmaa. Toteuttajan tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

Toteuttajan velvollisuus on pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Vantaan Kaupungilla on oikeus sijoittaa tontille sekä tontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa tonteille katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Vantaan kaupunki on velvollinen saattamaan tontit sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

Vantaan kaupungilla on oikeus Ostajaa ja Toteuttajaa enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.

Tonttia ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä tontilla saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 7-10 mainitut sopimusehdot tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli tontti luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 4-6 ehdot otettava luovutuskirjaan.

## **10. Maaperä**

Myyjän tiedossa ei ole, että myytävällä kohteella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumisen. Mikäli tällaista maaperän pilaantumista kuitenkin ilmenee, Vantaan kaupunki vastaa maaperän pilaantumisesta aiheutuvista, tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä puhdistamistoimenpiteiden kustannuksista. Toteuttaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupungin edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Toteuttaja vastaa asuinrakennushankkeen yhteydessä mahdollisen kaupan kohteen maaperän puhdistustöiden käytännön suorittamisesta Ostajan sijasta, ja Toteuttajalla on siten Ostajan sijasta oikeus laskuttaa Myyjältä mahdolliset kustannukset.

## **11. Rasitukset ja rasitteet**

Kiinteistöön kohdistuu XX.X.2022 päiväystä rasisitustodistuksesta ilmenevät yhteensä 2 100 000,00 euron suuruiset kiinnitykset, joita vastaavat sähköiset panttikirjat MML/134526/72/2013 4.7.2013 / 134526, MML/134527/72/2013 4.7.2013 / 134527 ja MML/134528/72/2013 4.7.2013 / 134528.

Myyjä sitoutuu omalla kustannuksellaan purkamaan edellä mainitut kaikki kiinteistöä rasittavat kiinnitykset myydyn määräosan osalta, kun Valtiokonttori on antanut päätöksen tontilla sijaitsevan palvelukodin korkotukilainan vakuuden muutoksesta. Myyjän panttikirjojen pantinhaltijana on Kuntarahoitus Oyj. Kuntarahoitus on ilmoittanut antavansa suostumuksen, kun Valtionkonttori on antanut päätöksensä vakuuden muutoksesta.

Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia, että kaupan kohteena olevan kiinteistön osan kautta kulkee putkirasitealue, joka on merkitty kaupantekohetkellä voimassa olevaan XX.X.2022 päivättyyn asemakaavaan piirrosmerkinnällä,

jonka selite on "maanalaista johtoa varten varattu alueen osa"; ja että em. alueelle ei saa sijoittaa mitään kiinteitä rakenteita. Muista kiinteistöllä oleviin ja sinne rakennettaviin rakennuksiin liittyvistä asioista sovitaan erikseen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä allekirjoitettavalla hallinnanjakosopimuksella.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöä eivät rasita mitkään muut kiinnitykset, velvoitteet tai muut rasitukset kuin edellä mainitut. Kaupan kohde myydään ostajalle rasituksista vapaana.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa lisäksi siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita kuin mitä XX.X.2022 allekirjoitetussa hallinnanjakosopimuksessa on sovittu.

## **12. Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset**

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä mahdollisista sanktioista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa Ostaja. Vuodelta 2022 määrättävästä kiinteistöverosta vastaavat kaupan osapuolet Hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

Myyjä vastaa kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

Myyjä ja Toteuttaja vastaavat kaupanvahvistajan kuluista puoliksi.

## **13. Kaupan kohteeseen tutustuminen ja virhevastuu**

Toteuttaja on Ostajan sijasta suorittanut kaupan kohteessa katselmuksen 31.3.2022. Toteuttaja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen. Ostaja ja Toteuttaja ovat todenneet kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Myyjän vastuu kiinteistön mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

## **14. Ostajan ja Toteuttajan saamat tiedot kaupan kohteesta**

Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa ostajan toteuttajan ratkaisuihin kaupasta päättämisessä.

Ostaja ja Toteuttaja ovat lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin asiakirjoihin ja kuittaavat vastaanottaneensa ne tämän kauppakirjan allekirjoituksin:

1. xx.x.2022 päivätty lainhuutotodistus
2. xx.x.2022 päivätty rasitustodistus

3. xx.x.2022 päivätty myyntiesite
4. xx.x.2022 allekirjoitettu hallinnanjakosopimus ja siihen liittyvä asemapiirros
5. 12.5.2020 päivätty Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupapäätös
6. 14.5.2015 päivätty pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys

Ostajalle toimitetaan seuraavat asiakirjat heti kun ne on hyväksytysti saatu asianomaiselta viranomaiselta:

1. Vantaan kaupungin hyväksyntä kaupanteolle
2. Valtiokonttorin hyväksyntä kaupanteolle

## **15. Veroseuraamukset**

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia tähän kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

## **16. Varainsiirtovero ja lainhuudon hakeminen**

Ostaja on tietoinen siitä, että varainsiirtoveroilmoitus tulee antaa Verohallinnolle ja lainhuutoa tulee hakea Maanmittauslaitokselta 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta lukien. Lainhuutoa haetaan erillisellä lomakkeella. Ostaja vastaa lainhuudatuskuluista.

## **17. Etuostolain mukainen vakuutus ja valtion etuusto-oikeus**

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, että heidän välillään ei ole suoraan eikä kolmannenkaan kautta kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tapahtunut sellaista luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain (608/1977) 5 §:n mainitussa tarkoituksessa.

Ostaja on tietoinen, että valtiolla on etuusto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Kiinteistömaailma | Asunnot ja Kiinteistöt Uusimaa Oy:lle.

## **ALLEKIRJOITUKSET**

Vantaa, XX.X.2022

**Myyjä**

---

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-Asunnot, Tino Nurmi, toimitusjohtaja

**Ostaja**

---

LähiTapiola Tontit II Ky, valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy  
Juho Pajari valtakirjalla

**Toteuttaja**

---

Aura Rakennus Oy, Mikko Kilpi

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Myyjän Kiinteistö Oy Artun Hoiva-Asuntojen puolesta Tino Nurmi, Ostajan LähiTapiola Tontit II Ky:n puolesta valtakirjalla Juho Pajari ja Toteuttajan Aura Rakennus Oy:n puolesta Mikko Kilpi luovuttajana sekä luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

Vantaa, XX.X.2022

---

v

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja  
Tunnus: 1123



20 §

## **Maa-alueiden vaihto Vantaan Länsisalmessa ja Helsingin Salmenkalliossa / Helsingin kaupunki / AK**

VD/5112/10.00.01.00/2022

AK/TH/AVP/JK

**Esitetään tehtäväksi maa-alueiden vaihto, jolla Helsingin kaupunki luovuttaa Vantaan kaupungille noin 26,5 hehtaarin suuruiset maa-alueet 2 763 880 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Länsisalmen alueella ja Vantaan kaupunki luovuttaa Helsingin kaupungille noin 28,3 hehtaarin suuruiset maa-alueet 2 763 880 euron kauppahinnalla Helsingin kaupungin Salmenkallion alueella.**

Vantaan ja Helsingin kaupungit ovat neuvotelleet omistamiensa maa-alueiden vaihdosta Länsisalmen-Salmenkallion alueella. Vantaan kaupungin on tarkoituksenmukaista luopua maanomistuksestaan Helsingin kaupungin alueella ja vastineeksi Vantaan kaupunki saa laajoja maa-alueita kaupunginrajojen sisältä. Maaomaisuuden kirjanpidollisista syistä vaihto toteutetaan kahdella erillisellä luovutuksella, kiinteistöjen ostamisella ja kiinteistöjen myymisellä.

Vantaan kaupungilla ei ole syytä omistaa ulkokunnissa sijaitsevia kiinteistöjä kuin erityistapauksessa, joten päätösesityksen mukaisista Helsingin alueella sijaitsevista maista voidaan luopua. Vaihdoilla Vantaan kaupunki puolestaan saa omistukseensa laajoja maa-alueita tärkeällä sijainnilla Kehä III:n ja Porvoonväylän liittymän eteläpuolelta. Vantaan vastaanottamat maat osittain rajoittuvat kaupungin ennestään omistamiin maihin. Maanvaihto auttaa kaupunkia varautumaan tuleviin yhdyskuntarakentamisen sekä virkistys- ja suojelukäytön tarpeisiin Länsisalmen alueella, jonka tarkempi suunnittelu odottaa alueen osayleiskaavoittamista.

Vantaan kaupungin omistukseen jää Helsingin alueelle edelleen luonnonsuojelualueita ja Natura-alueita, joita voidaan mahdollisesti tarjota valtiolle ostettavaksi. Myös Helsingin kaupungille jää maanomistusta Vantaan alueelle, sillä nyt neuvoteltu vaihto on tarkoituksenmukainen kokonaisuus, joiden vaihtoarvot täsmäävät.

### **Luovutusten kohteet**

Helsingin kaupunki luovuttaa Vantaan kaupungille Länsisalmen kylästä noin 4,56 hehtaarin suuruisen tilan 92-410-4-41 Nedre-Kärras, noin 2,82 hehtaarin suuruisen tilan 92-410-13-28 Kålkärr sekä noin 19,12 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 92-410-1-61 Länsimaa. Helsingin kaupungin luovuttamien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 26,50 hehtaaria. Kauppahinta on 2 763 880 euroa.

Vantaan kaupunki luovuttaa Helsingin kaupungille Salmenkallion kaupunginosasta noin 3,78 suuruisen tilan 91-417-13-53 Nikuksen kulma, noin 0,70 hehtaarin suuruisen tilan 91-417-5-21 Bergkulla I, noin 0,31 hehtaarin suuruisen tilan 91-417-5-23 Pellonpää, noin 6,60 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-13-13 Heikas, noin 2,85 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-4-35 Kalliomäki sekä noin 14,06 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-5-33 Wikkulla. Vantaan kaupungin luovuttamien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 28,30 hehtaaria. Kauppahinta on 2 763 880 euroa.

Luovutusten kohteet on osoitettu oheisessa liitekartassa 1. Luovutusten kohteet ovat valtaosin metsää ja viljeltyä peltoa. Luovutusten kohteet ovat rakentamattomia lukuun ottamatta kiinteistöllä 92-410-1-61 sijaitsevaa liikennekaasun jakeluasemaa.





## Hinnoittelu

Luovutettavien maa-alueiden yksikköhinna on sovittu 10 € / m<sup>2</sup>, joka vastaa alueellisen raakamaan käypää hintatasoa Vantaalla toimitus- ja oikeuskäytäntöjen perusteella. Samaa yksikköhintaa on käytetty mm. vuonna 2017 tehdyssä Vantaan ja Helsingin kaupunkien välisessä vaihdossa.

Edellisestä poiketen Vantaan kaupungin luovuttaman noin 2900 m<sup>2</sup> suuruisen Natura-alueen ja noin 4500 m<sup>2</sup> suuruisen luonnonsuojelualueen yksikköhinta on 1 € / m<sup>2</sup> ja Helsingin kaupungin luovuttaman noin 1900 m<sup>2</sup> suuruisen jakeluasema-alueeksi vuokratun alueen yksikköhinta on 70 € / m<sup>2</sup>.

## Kaavoitustilanne

Luovutettavat alueet sijaitsevat kumotun kuntien Östersundomin yhteisen yleiskaavan alueella. Korkein hallinto-oikeus kumosi Östersundomin yhteisen yleiskaavan 12.5.2021. Helsingin kaupunki tulee laatimaan alueelleen Östersundomin osayleiskaavan (osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.1.2022). Vantaan on tarkoitus 2023 käynnistää alueelleen Länsisalmen osayleiskaavan laatiminen.

Luovutettavilla alueilla ei ole asemakaavaa.

Alueen suunnittelua ohjaa 12.6.2018 hyväksytty Östersundomin maakuntakaava, joka sai lainvoiman 10.5.2021. Maakuntakaavassa Helsingin luovuttamat alueet on osoitettu pääasiassa raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi ja taajamatoimintojen alueeksi. Alueelle on osoitettu myös mm. viheryhteystarve ja poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Vantaan luovuttamat alueet on osoitettu maakuntakaavassa pääasiassa työpaikka-alueeksi ja osittain luonnonsuojelualueeksi. Osalle alueesta ei kohdistu maakuntakaavassa lainkaan kaavamerkintää. Maakuntakaavakartat on esitetty oheisessa karttaliitteessä 2.

## Vuokrasopimukset

Luovutusten kohteisiin sisältyy useita pellonvuokrasopimuksia kaupunginrajojen molemmin puolin. Osapuolet ovat sopineet, että pellonvuokrasopimukset pysyvät ennallaan vuokrakauden loppuun asti (voimassa 31.12.2024 ja 31.12.2026 asti). Peltolohkoihin kohdistuvat EU-tukioikeudet sisältyvät luovutuksiin, mutta ne luovutetaan vasta vuokrakauden päätyttyä uudelle omistajalle.

Kiinteistöstä 92-410-1-61 on vuokrattu noin 1900 m<sup>2</sup> suuruinen määräala liikennekaasun jakeluasemaa varten 31.12.2029 asti. Vuokrasopimus on sovittu siirtyvän 1.7.2022 alkaen Vantaan kaupungille.

Luovutusten kohteisiin kohdistuu sijoituslupia johtolinjojen, pylväsmuuntamon ja maakaapelin sijoittamiseksi.

## Toimivalta

Koska kyseessä on Vantaan kaupungin hallinnollisen alueen ulkopuolella sijaitsevia kiinteistöjä, joilla ei ole asemakaavaa, on toimivalta niiden luovuttamisesta päättämiseen kaupunginvaltuustolla.



## Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 20

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) Vantaan kaupunki myy Helsingin kaupungille Helsingin kaupungin Salmenkallion kaupunginosasta noin 3,78 suuruisen tilan 91-417-13-53 Nikuksen kulma, noin 0,70 hehtaarin suuruisen tilan 91-417-5-21 Bergkulla I, noin 0,31 hehtaarin suuruisen tilan 91-417-5-23 Pellonpää, noin 6,60 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-13-13 Heikas, noin 2,85 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-4-35 Kalliomäki ja noin 14,06 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-5-33 Wikkulla. Vantaan kaupungin luovuttamien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 28,30 hehtaaria. Kauppahinta on 2 763 880 euroa,
- b) Vantaan kaupunki ostaa Helsingin kaupungilta Vantaan kaupungin Länsisalmen kylästä noin 4,56 hehtaarin suuruisen tilan 92-410-4-41 Nedre-Kärras, noin 2,82 hehtaarin suuruisen tilan 92-410-13-28 Kålkärr sekä noin 19,12 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 92-410-1-61 Länsimaa. Helsingin kaupungin luovuttamien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 26,50 hehtaaria. Kauppahinta on 2 763 880 euroa,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan laki- ja valmistelupalveluiden lakimies allekirjoittamaan luovutuskirjat sekä tekemään niihin teknisiä korjauksia, ja
- d) mikäli päätösten mukaisia luovutuskirjoja ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä, raukeavat näitä luovutuksia koskevat päätökset.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

### Liitteet:

- Liitekartta 1, luovutusten kohteet
- Liitekartta 2, maakuntakaavaote

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

### Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

## KOHTEEN SIJAINTI



# MAA-ALUEIDEN VAIHTO / Vantaan kaupunki ja Helsingin kaupunki

Kaupunginosa: SALMENKALLIO (56)

Vantaan kaupunki luovuttaa

Tila: 91-417-13-53 (n. 3,78 ha)

Tila: 91-417-5-21 (n. 0,70 ha)

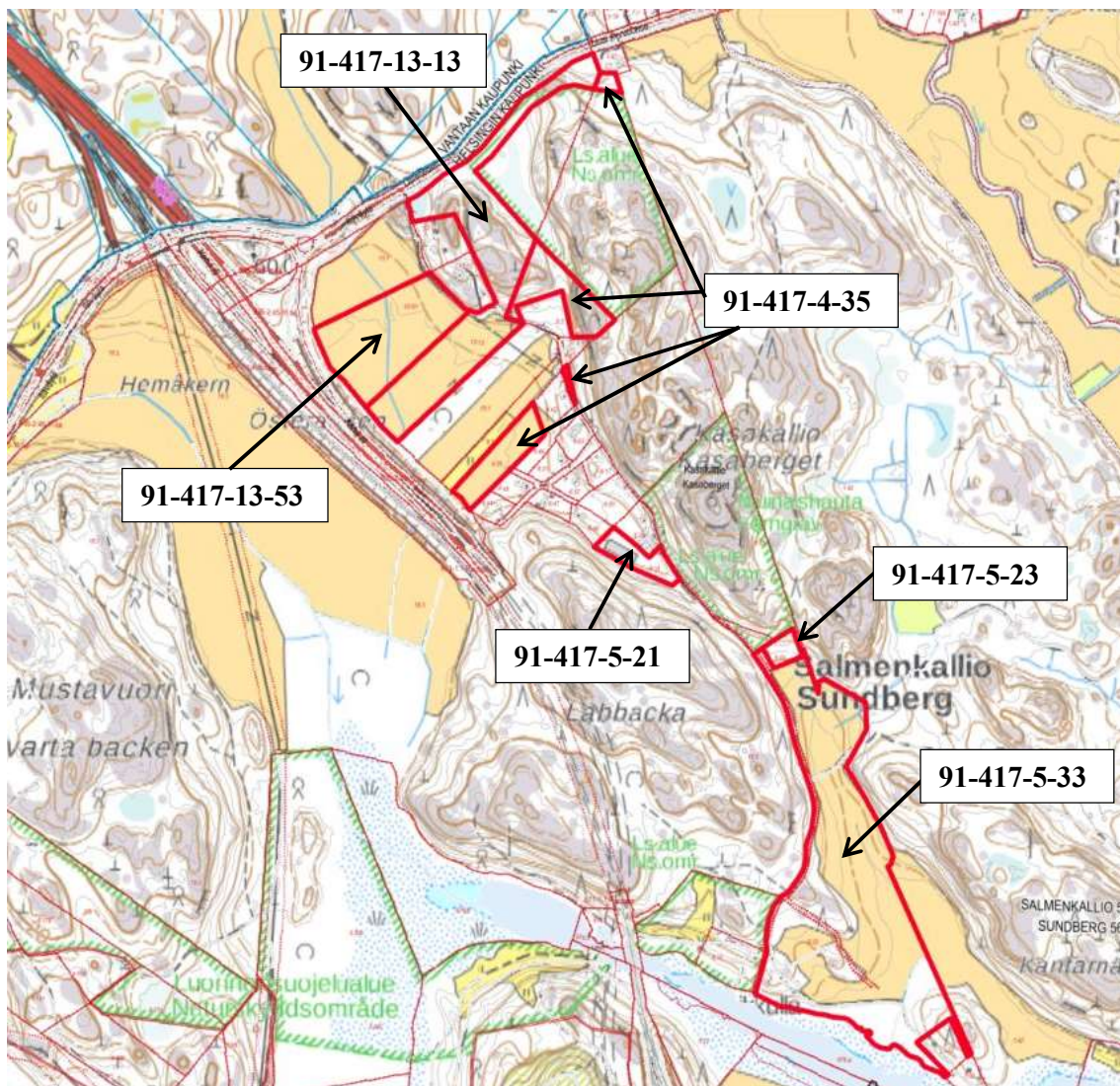
Tila: 91-417-5-23 (n. 0,31 ha)

n. 6,60 ha suuruisen määräalan  
tilasta: 91-417-13-13

n. 2,85 ha suuruisen määräalan  
tilasta: 91-417-4-35

n. 14,06 ha suuruisen määräalan  
tilasta: 91-417-5-33

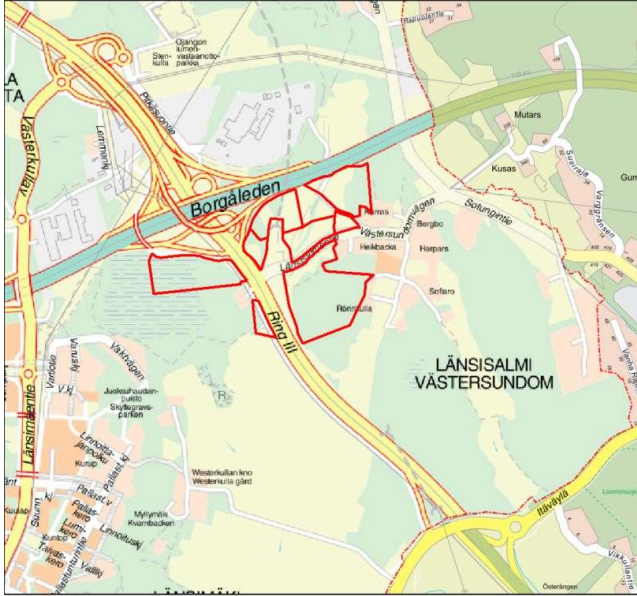
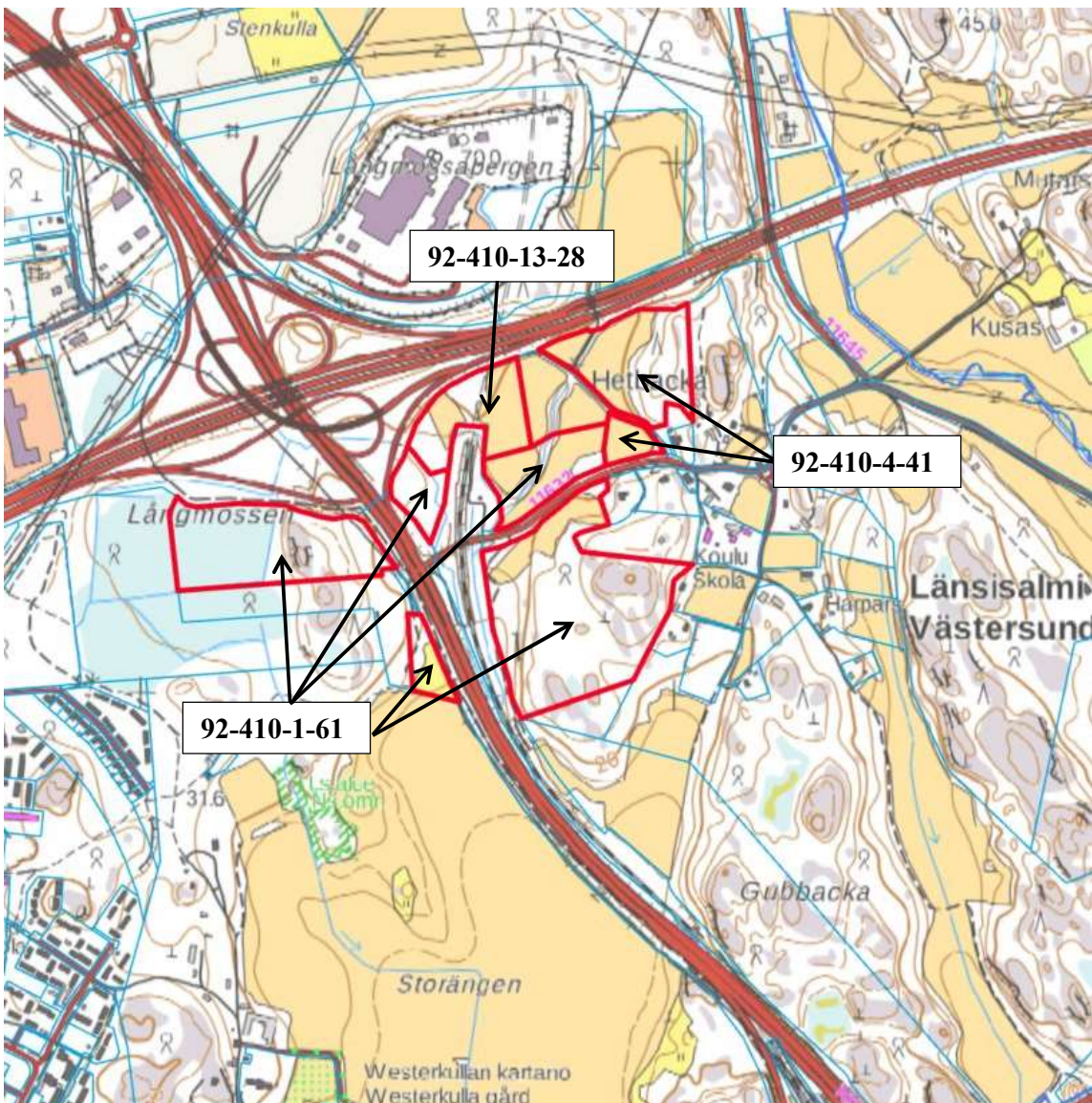
yhteensä n. 28,30 ha





## KOHTEEN SIJAINTI

2/2

**MAA-ALUEIDEN VAIHTO /  
Vantaan kaupunki ja  
Helsingin kaupunki****Kylä: LÄNSISALMI (410)****Helsingin kaupunki luovuttaa****Tila: 92-410-4-41 (n. 4,56 ha)****Tila: 92-410-13-28 (n. 2,82 ha)****n. 19,12 ha suuruisen määräalan  
tilasta: 92-410-1-61)****yhteensä n. 26,50 ha**



## KOHTEEN SIJAINTI

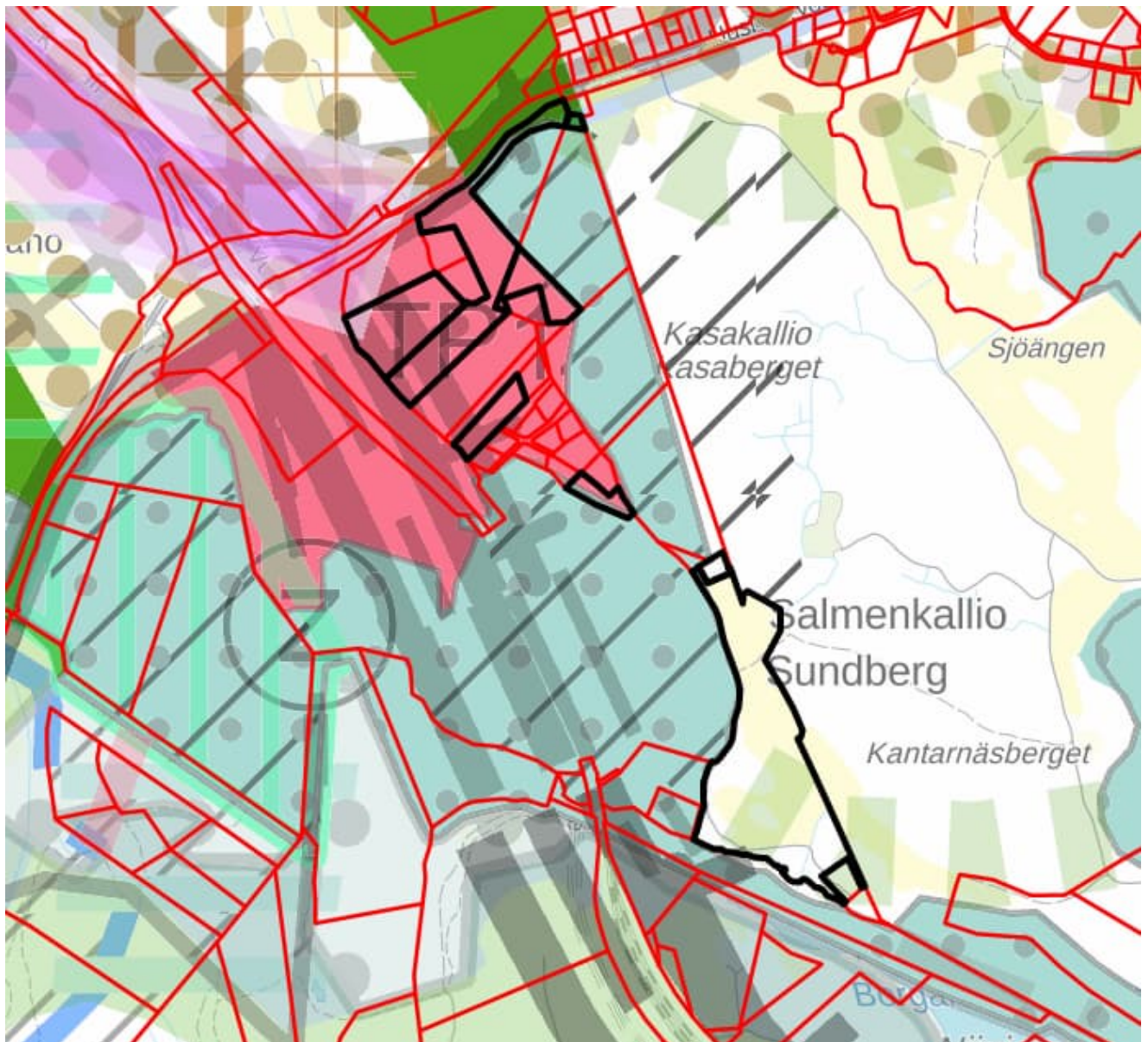


# MAA-ALUEIDEN VAIHTO / Vantaan kaupunki ja Helsingin kaupunki

**Kaupunginosa: SALMENKALLIO (56)**

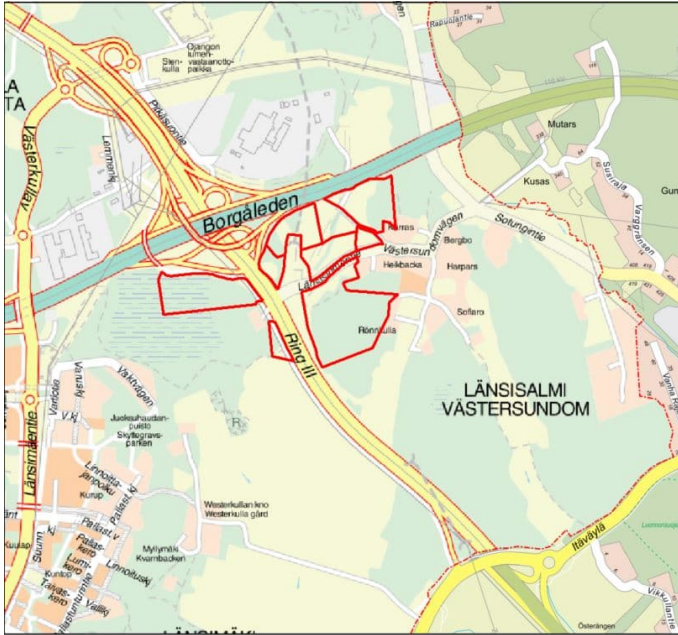
Östersundomin alueen maakuntakaava  
(hyväksytty 12.6.2018, lainvoimainen 10.5.2021)

- TP1** Työpaikka-alue  
Arbetsplatsområde
- Luonnonsuojelualue  
Naturskyddsområde
- Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue  
Område som hör till eller föreslagits hör till nätverket Natura 2
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli  
Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen





## KOHTEN SIJAINTI


**MAA-ALUEIDEN VAIHTO /  
Vantaan kaupunki ja  
Helsingin kaupunki**
**Kylä: LÄNSISALMI (410)**

Östersundomin alueen maakuntakaava  
(hyväksytty 12.6.2018, lainvoimainen 10.5.2021)

-  Taajamatoimintojen alue  
Område för tätortsfunktioner
-  Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue  
Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafi
-  Viheryhteystarve  
Behov av grönförbindelse
-  Moottoriväylä  
Motorled
-  Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysvä  
Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregioner





21 § **Koivuhaan AK-tontin 68161/12 vuokraaminen omistusasuntotuotantoon sekä AH-tontista 68161/14 noin 55 m2 suuruisen alueen vuokraaminen pysäköintiin / T2H Vantaa Oy / AK**

VD/6981/10.00.02.00/2019

AK/JL

**Esitetään Koivuhaasta AK-tontin 68161/12 vuokraamista As Oy Vantaan Reginalle, As Oy Vantaan Feenixille, As Oy Vantaan Aadalle ja As Oy Vantaan Olympialle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Samalla esitetään AH-tontista 68161/14 noin 55 m2 suuruisen alueen vuokraamista pysäköintiin sekä LPA-tontin 68161/17 ja AH-tontin 68161/14 suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuneiden kulujen perimistä.**

Vantaan kaupunki järjesti yhtiömuotoisesta asuinkerrostalotontista 68161/12 tarjouskilpailun 15.11.2019 – 31.1.2020. Kilpailussa tontin pohjahinnaksi oli päätetty 550 €/k-m2. Yhtään tarjousta ei saatu määräaikaan mennessä, ja kilpailu päättyi tuloksettomana.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 § 12** päätti laittaa tontin 68161/12 ns. jatkuvaan myyntiin siten, että tontti on mahdollista myydä tai vuokrata. Tontin yksikköhinta jatkuvassa myynnissä on 550 €/k-m2 ja vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Tontti 68161/12 sijaitsee Koivuhaassa. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 4 100 k-m2.

Tontin ollessa jatkuvassa myynnissä T2H Rakennus Oy on tehnyt siitä varauksen ja maksanut tontista 20.000 euron arvoisen varausmaksun. Varausmaksu huomioidaan osana tonttien kauppahintaa. Mikäli tontti vuokrataan, niin varausmaksua ei hyvitetä vuokrassa.

**Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8.** kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 14**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään varata Koivuhaan korttelin 68161 tontti 12 T2H Rakennus Oy:lle omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2021 saakka.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

T2H Vantaa Oy on pyytänyt tontin 68161/12 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2022 loppuun saakka, koska kohteen arkkitehti- ja erikoissuunnittelu on kesken. Kohteen aloitusajankohta on viivästynyt suunnittelun ja poikkeamisprosessin johdosta.

Edellä mainituista syistä on perusteltua jatkaa tontin varausaikaa.



Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 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 15.12.2021 § 13

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/12 varausaikaa 31.12.2022 asti.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Vantaa Oy on käynnistämässä tontille 68161/12 kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamista. Molempiin asuinkerrostaloihin on tulossa kaksi yhtiötä. Tonttihaun esitteessä on vaadittu, että tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Tontilla 68161/12 Peltolantien ja Puutarhatien risteyksessä sijaitsee myös vanha säilytettävä muuntamo, joka on edelleen käytössä puistomuuntamona.

### AK-tontti 68161/12

Tontti 68161/12 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin 68161/12 asemakaavan mukainen kerrosala on 4100 k-m<sup>2</sup>, joka voidaan ylittää 10 %:lla, jos vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta saadaan uusiutuvista energianlähteistä. Tämä tarkoittaa asemakaavan mukaan rakennusoikeutta 4510 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus rakennusluvassa on (A-talo 2159 k-m<sup>2</sup> ja B-talo 2515 k-m<sup>2</sup>) yhteensä 4674 k-m<sup>2</sup>. Tästä 410 k-m<sup>2</sup> on perusteltu siten, että rakennusoikeuden ylitys max. 10 % on sallittu, koska vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta saadaan uusiutuvista energianlähteistä ja loput 164 k-m<sup>2</sup> on rakennusluvassa myönnettyä poikkeamista kaavasta.

Tontti 68161/12 vuokrataan 40 vuoden vuokrasopimuksella määräosin seuraavasti:

- As Oy Vantaan Regina: 1086/4674 osaa
- As Oy Vantaan Feenix: 1073/4674 osaa
- As Oy Vantaan Aada: 1094/4674 osaa
- As Oy Vantaan Olympia: 1421/4674 osaa

Tontti vuokrataan yhtiöille yhdellä vuokrasopimuksella, jonka ehtojen mukaan yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesta vuokramaksuista ja muista sopimusehdoista.

Tontti vuokrataan käypään hintaan 550 €/k-m<sup>2</sup>. Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta. Tonttiesitteessä oli mainittu, että kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (lisävuokraa), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Vuosivuokra koko tontilta vuodelta 2022 on (550 €/k-m<sup>2</sup> x 4674 k-m<sup>2</sup> x 4,5 %) 115 681,50 €.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta.





## **Autopaikat**

Pihakannen alla oleviin autopaikkoihin tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen. Varaus tarkoittaa, että autopaikkoihin on valmius asentaa latauspiste myöhemmin. Sähköverkon, putkituksen ja kaapeloinnin tulee olla tältä osin jo valmiiksi rakennettu.

## **Asuntojen myyntiä koskeva velvoite**

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

## **Asuinrakennusten energialuokka**

Asuinrakennusten rakentamisessa tulee pyrkiä A-energialuokkaan.

## **Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain**

Tonttiesitteessä vaadittiin, että asuntojen kokonaismäärästä (rakennuksittain) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 20 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

T2H on esittänyt, että vaadittava asuntojakaumaa saataisiin tulkita kokonaisuutena. Jos asuntojakauma olisi toteutettava rakennuksittain, johtaisi se suurempaan määrään keskellä runkoa sijaitseviin isompiin asuntoihin. Molemmat rakennukset ovat yhden rakennusalueen sisällä ja T2H olisi voinut suunnitella rakennukset yhdeksi taloksi tontilla. He halusivat kuitenkin jakaa rakennusoikeuden kahteen eri rakennukseen, jotta kulmassa sijaitsevien asuntojen määrä kasvaa ja mahdollistaa hienojen kulma-asuntojen määrän lisäämisen. T2H:n arkkitehti pohti myös rakennuksen yhdistämistä yhdeksi rakennukseksi, jotta asuntojakauma saataisiin toteutumaan. Tämä muutos ei kuitenkaan johtaisi parempaan kokonaisratkaisuun.

Rakennukset on haettu yhdellä rakennusluvalla, ne sijaitsevat samalla tontilla, molemmat rakennukset sijaitsevat yhden rakennusalueen sisällä ja rakentaminen on tarkoitus toteuttaa yhtenä kokonaisuutena. Nykyinen ratkaisu (esitetyn yhdistämisuudoksen jälkeen) johtaa talojen pituuseroista ja ilmansuunnista johtuen asuntosuunnittelun näkökulmasta parempaan kokonaisratkaisuun.

Kaupungin näkökulmasta perustelut huoneistotyyppijakauman tarkasteluun yhtenä kokonaisuutena ovat tässä tapauksessa hyviä ja on perusteltavissa, että tontin luovutusehdosta joustettaisiin hieman. Asiassa on merkitteä pantavaa, että tontti ei alun perin mennyt kaupaksi kilpailulla, vaan se laitettiin jatkuvaan myyntiin/vuokraukseen ja sen jälkeen varattiin T2H:lle. Kohteen toteuttaminen tukeutuu viereisen tontin rakentamiseen, joka on juuri lähdyssä VAV:n toimesta rakentumaan. Kokonaisuuden kannalta olisi erittäin tärkeää, että molemmat hankkeet saadaan lopulta rakenteille.

## **LPA-tontti 68161/17 ja AH-tontti 68161/14**

Tontin 68161/12 autopaikoista 24 kappaletta sijoittuvat omalle tontille kannen alle ja 12 kappaletta avopaikkoina pihakannen päälle. Maantasopysäköintiautopaikkoja yhteensä 19 kappaletta on myös saman korttelin LPA-tontilla numero 17 ja AH-tontilla 14 rasitepaikkoina. LPA-tontti 68161/17 ei ole kaupungin omistuksessa vaan tontille 68161/13 on osoitettu rasitesopimuksen perusteella 14 ja 1/2 autopaikkaa. AH-tontille on osoitettu 4 ja 1/2 autopaikkaa. AH-tontista 68161/14 vuokrataan 40 vuoden vuokrasopimuksella autopaikoitukseen noin 55 m<sup>2</sup> suuruinen alue. Alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon ja vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta. Vuosivuokra vuodelta 2022 on (55 m<sup>2</sup> x 63 €/m<sup>2</sup> x 5 %) 173,25 euroa. Autopaikoitukseen vuokrattavan alueen arvonlisäverollisuus on selvityksessä. Mikäli todetaan, että tässä tapauksessa autopaikoitukseen vuokrattava alue on arvonlisäverollista toimintaa, tehdään maanvuokrasopimus arvonlisäverollisena.



## Autopaikkojen suunnittelu- ja rakentamiskulut

LPA-tontin 68161/17 ja AH-tontin 68161/14 maantasopysäköintiautopaikat on jo rakennettu. Autopaikkojen suunnittelu- ja rakentamiskulut peritään AK-tontin 68161/12 vuokraajilta tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamistilaisuuden yhteydessä. Samassa yhteydessä peritään myös AH-tontin rakentamisesta aiheutuneet kulut, joita ovat mm. hulevesialtaan rakentamiskulut, kevyen liikenteen väylän rakentamiskulut, pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentamiskustannukset, jotka kohdistuvat tonttiin 68161/12. Yhteisjärjestelysopimuksessa on tarkemmin kerrottu tontille 68161/12 kohdistuvista kustannuksista. Yhteensä tonttiin 68161/12 kohdistuvat kulut ovat 182 214,67 (alv 24 %) euroa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 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 11.5.2022 § 21**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) vuokrata Koivuhaan korttelin 68161 tontti 12 määräosin As Oy Vantaan Reginalle (1086/4674 osaa), As Oy Vantaan Feenixille (1073/4674 osaa), As Oy Vantaan Aadalle (1094/4674 osaa) ja As Oy Vantaan Olympialle (1421/4674 osaa) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- b) tontin 68161/12 vuosivuokra on 115 681,50 euroa ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokrantarkastuksin,
- c) vuokrauksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja sekä tonttiesitteessä mainittuja vaatimuksia ja velvoitteita,
- d) ennen tontin 68161/12 vuokrasopimuksen allekirjoittamista tulee tontin rakennusluvassa hyväksytty rakennusten huoneistotyyppijakauma korjata siten, että molemmat tontille rakennettavat rakennukset yhtenä kokonaisuutena täyttävät tonttiesitteen mukaisen huoneistotyyppivaatimuksen,
- e) vuokrata Koivuhaan korttelin 68161 AH-tontista 14 noin 55 m2 suuruinen alue määräosin As Oy Vantaan Reginalle (1086/4674 osaa), As Oy Vantaan Feenixille (1073/4674 osaa), As Oy Vantaan Aadalle (1094/4674 osaa) ja As Oy Vantaan Olympialle (1421/4674 osaa) tontin 68161/12 autopaikoitukseen 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- f) AH-tontista 68161/14 noin 55 m2 suuruisen alueen vuosivuokra on 173,25 euroa ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokrantarkastuksin,
- g) että LPA-tontin 68161/17 ja AH-tontin 68161/14 autopaikkojen sekä muusta rakentamisesta aiheutuneet suunnittelu- ja rakentamiskulut, yhteensä 182 214,67 (alv 24 %) euroa, peritään AK-tontin 68161/12 vuokraajilta tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamistilaisuuden yhteydessä, ja
- h) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtäviä vuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.



**Liitteet:**

- Kartta tonteista 68161/12 ja 68161/14 (noin 55 m2 alue)

**Täytäntöönpano:** Kiinteistöhallinta ja asuminen

**Muutoksenhakuohje:** 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

**Lisätiedot:**

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

## KOHTEEN SIJAINTI



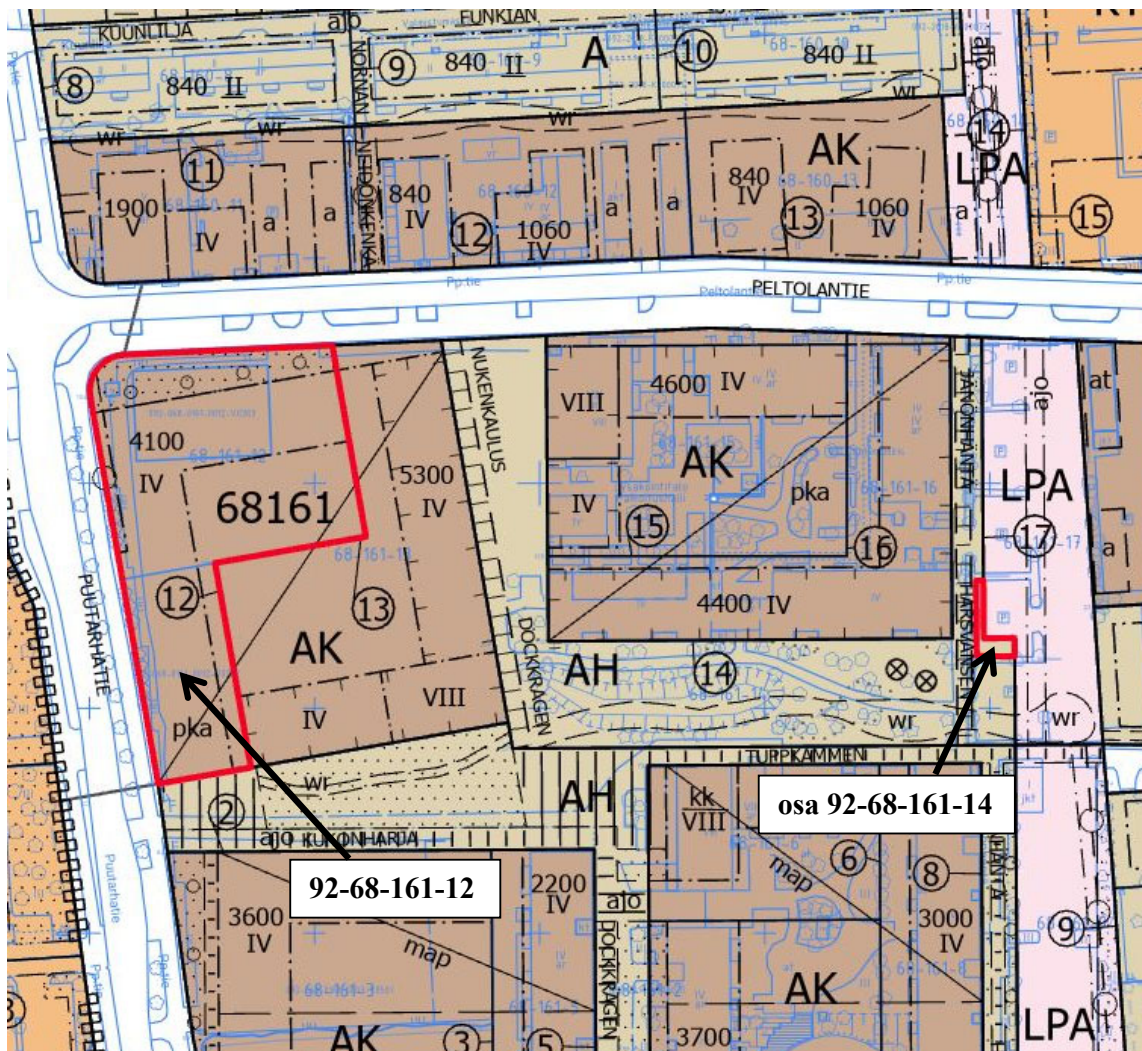
**MAA-ALUEEN  
VUOKRAAMINEN /  
T2H Vantaa Oy**

**Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)**

**Kortteli: 68161**

**Kiinteistö: 92-68-161-12**

**n. 55 m<sup>2</sup>:n suuruinen  
maa-alue tilasta: 92-68-161-14**





## 22 § Maanvuokrasopimusten uudistaminen Viinikkalassa / Kiinteistö 92-41-267-1 ym. / Rudus Oy / AK

VD/5115/10.00.02.02/2022  
AK/TH/AV-P/TJ

**Esitetään uudistettavaksi Rudus Oy:n maanvuokrasopimukset Viinikkalassa 31.12.2032 saakka. Kaupunki on vuokrannut Rudus Oy:lle yhdyskuntateknisen huollon (ET) tontin 92-41-267-1 (pinta-ala 47943 m<sup>2</sup>) sekä pieneltä osin (n. 700 m<sup>2</sup>) tonttiin rajoittuvaa lähivirkistysaluetta eri sopimuksilla, jotka päättyisivät vuoden 2023 aikana.**

### Taustaa

Vantaan kaupunki on vuokrannut kaupunginhallituksen päätöksen (16.6.2003 § 37) perusteella laaditulla ja 25.8.2003 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Rudus Oy:lle ET-tontin 92-41-267-1 osoitteessa Nuolitie 16 kalliokiviainesten louhintaan ja louheen, soran ja purkujätteen vastaanotto-, murskaus-, varastointi- ja kierrätystoimintaa varten 25.8.2023 saakka. Sopimuksessa oli sovittu myös tontilla tuolloin olleen kiviaineksen otto-oikeudesta ja siinä oli myös etuoikeusehto uudelleen vuokraukseen. Tontin pinta-ala on 47943 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus e=0,05.

Edellisen lisäksi Vantaan kaupunki on vuokrannut maankäyttötekniikan päätöksen (16.4.2019 § 7) perusteella laaditulla maanvuokrasopimuksella em. tonttiin välittömästi rajoittuvaa lähivirkistysaluetta yhteensä noin 700 m<sup>2</sup> ajoneuvojen vaakalaitteiston sijoittamiseksi alueelle. Vuokrattu lähivirkistysalue on osia kiinteistöstä 92-425-2-66 ja määräalasta 92-425-2-66-M604. Tämä sopimus on voimassa 31.3.2023 saakka.

Rudus maksaa kaupungille tällä hetkellä molemmista sopimuksista yhteensä noin 67 000 euron vuosivuokraa.

### Nykytila

Vantaalla on mahdollisesti käynnistymässä erittäin suuria sekä kiviaineksia tarvitsevia että niitä tuottavia hankkeita. Rudukselle olisi tärkeää saada jo nyt varmistus vuokraoikeutensa jatkumisesta Viinikkalassa, jotta se voisi kilpailukykyisesti osallistua hankkeiden tuleviin kilpailutuksiin. Tämän takia Rudus on pyytänyt kaupungilta jo nyt jatkoa vuokrasopimuksilleen.

Voimassa olevan tonttia koskevan vuokrasopimuksen olennaisena osana on sopimus kiviaineksen ottamisesta vuokratontin alueelta. Otto-oikeus on sovittu olevan voimassa vuokrasopimuksen ajan. Selvyyden vuoksi todetaan, että otto-oikeus on jo sopimuksen mukaisesti toteutettu ja sitä ei ole miltään osin tarvetta ottaa uuteen sopimukseen.

Kaupungin sisällä on käyty läpi kaupungin omia aluetarpeita eikä kaupungilla ole juuri tähän alueeseen kohdistuvia tarpeita. Vuokralaisena Rudus on toiminut vuokrasopimusten velvoitteiden mukaisesti.

### Neuvoteltu uusi sopimus

Ruduksen kanssa käydyissä neuvotteluissa sopimusten uudistamisesta on neuvoteltu seuraavaa:



- tonttia koskeva vuokrasopimus sekä eri sopimuksella vuokrattu VL-alue yhdistetään yhdeksi sopimukseksi ja alueet vuokrataan Rudukselle 31.12.2032 saakka. Liitteenä kartta vuokrattavista alueista.
- uudella laadittavalla sopimuksella korvataan uuden sopimuksen allekirjoituspäivästä lukien nykyiset sopimukset
- vuokraa kannetaan nykyisten sopimusten mukaisesti kuluvan vuoden loppuun saakka. Tämän jälkeen vuosivuokraa porrastetaan seuraavasti:
  - 1.1.2023 lukien uusi vuosivuokra on 81 000 EUR ja
  - 1.1.2025 lukien 98 000 EUR
    - molemmat em. vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin
- sopimus ei ole siirrettävissä
- sopimuksen velvoitteiden (käytännössä vuokranmaksu ja alueen siistiminen vuokra-ajan päättyessä) vakuudeksi Rudus antaa kaupungille 98 000 euron suuruinen vakuuden
- VL-alueen osalta sopimus on sanottavissa irti puolen vuoden irtisanomisajalla, mikäli kaupunki tarvitsisi aluetta asemakaavan osoittamaan käyttöön
- vuokra-alueelle ei vuokralaisen toiminnan luonteesta ja kaavamääräyksistä johtuen tule rakentamisvelvoitetta

## Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa.

## Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 22

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Rudus Oy:lle yllä esitetyn mukaisesti tontti 92-41-267-1, n. 298 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue tilasta 92-425-2-66 ja n. 562 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue määräalasta 92-425-2-66-M604 31.12.2032 saakka,
- b) että uuden sopimuksen allekirjoituksin purkautuvat kaupungin ja Rudus Oy:n väliset 25.8.2003 ja 9.5.2019 allekirjoitetut vuokrasopimukset,
- c) että uusi sopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin,
- d) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia, ja
- e) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2022 mennessä, raukeaa tämä päätös.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta vuokra-alueesta
- maanvuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut



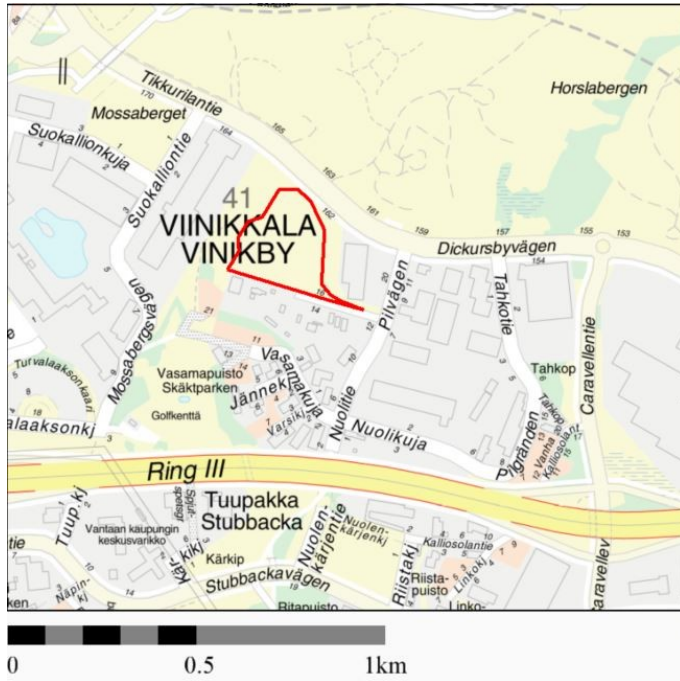
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145,  
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))



## KOHTEEN SIJAINTI



Maa-alueen vuokraaminen /  
Rudus Oy

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

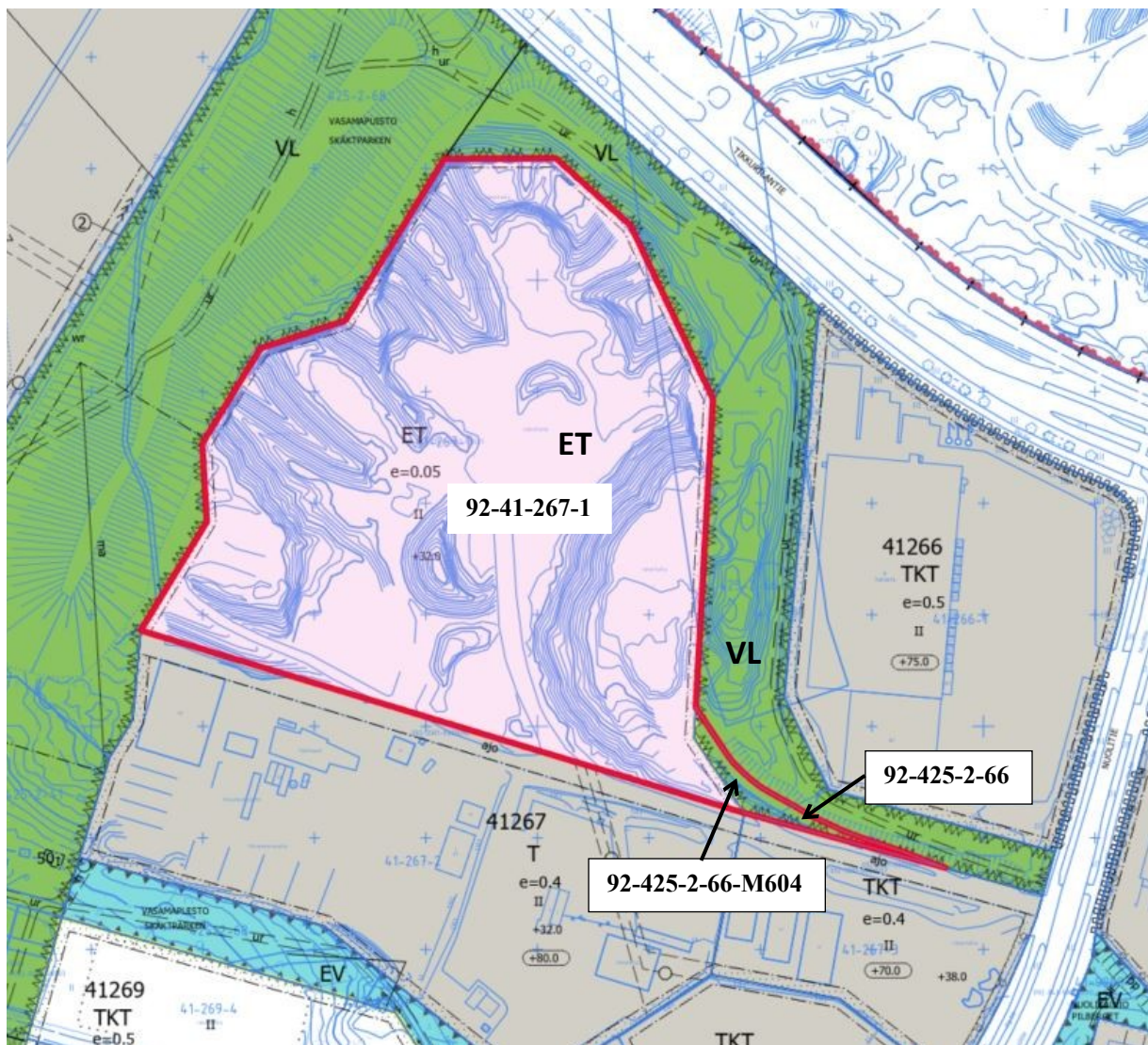
Kylä: VOUTILA (425)

**n. 47943 m<sup>2</sup>:n suuruinen tontti 92-41-267-1**

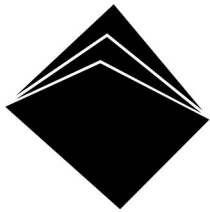
**n. 298 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue tilasta 92-425-2-66**

**n. 562 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue määräalasta 92-425-2-66-M604**

**laskennalliset pinta-alat yhteensä n. 48803 m<sup>2</sup>**







## MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätöksen [päättösnumero].

**Vuokranantaja** Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)  
Asematie 7  
01300 Vantaa  
(jäljempänä "Kaupunki")

**Vuokralainen** Rudus Oy (Y-tunnus: 1628390-6)  
PL 42  
00381 Helsinki  
(jäljempänä "Vuokralainen")

### Voimassaolevien maanvuokrasopimusten purkautuminen

Kaupungilla ja Vuokralaisella on voimassa Vuokrauksen kohdetta koskevat 25.8.2003 ja 9.5.2019 allekirjoitetut maanvuokrasopimukset, jotka purkautuvat tämän sopimuksen allekirjoituksin. Kaupungilla ja Vuokralaisella ei ole tämän jälkeen mainittuihin sopimuksiin perustuvia vaatimuksia toisiltaan.

**Vuokrauksen kohde** Tontti 92-41-267-1 (kiinteistörekisteripinta-ala 47493 m<sup>2</sup>) sekä noin 298 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue tilasta 92-425-2-66 ja noin 562 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue määräalasta 92-425-2-66-M604 (jäljempänä "Vuokra-alue").

Vuokra-alue on osoitettu karttaliitteessä.

### Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan louheen, soran ja purkujätteen vastaanotto-, murskaus-, varastointi- ja kierrätystoimintaa varten varten.

### 1. Vuokra-aika ja irtisanominen

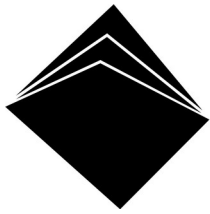
1.1 00000000Vuokra-aika on xxxx2022–31.12.2032

1.2 Kaupungilla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuuden kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen VL-alueeksi asemakaavoitetun alueen osalta, mikäli aluetta tarvitaan asemakaavan osoittamaan käyttöön.

### 2. Vuokra

2.1 Vuokraa kannetaan purkautuvien maanvuokrasopimusten mukaisesti 31.12.2022 saakka.

2.2 1.1.2023 alkaen vuosivuokra on 81 000 euroa ja 1.1.2025 alkaen 98 000 euroa.



**2.3** Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

**2.4** Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu olennaisia muutoksia.

### 3. Vuokranmaksu

**3.1** Vuokra maksetaan kultakin vuodelta yhdessä erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.

**3.2** Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

### 4. Kunnallistekniikka

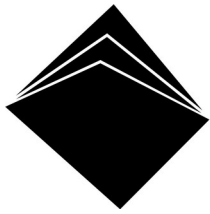
**4.1** Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.

**4.2** Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

**4.3** Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

**4.4** Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

**4.5** Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.



## 5. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 5.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 5.2 Vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden omistusoikeuden luovuttaminen toiselle on niin ikään kielletty.
- 5.3 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.

## 6. Vakuus

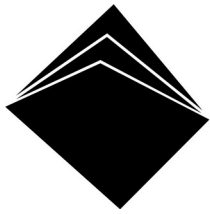
- 6.1 Vuokralainen luovuttaa Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen vakuuden suuruudeltaan 98 000 euroa.
- 6.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 7.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

## 7. Vuokrasuhteen päättyminen

- 7.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.
- 7.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 7.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 7.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 7.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

## 8. Sopimussakko

- 8.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja olennaisella tavalla eikä ole

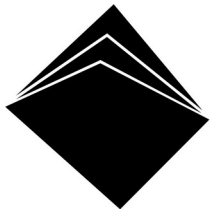


kohtuullisessa ajassa Kaupungin kirjallisen ilmoituksen saatuaan korjannut menettelyään, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, sopimussakkona vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena. Sopimusrikkomuksesta aiheutuneen välittömän vahingon määrän ollessa suurempi kuin edellä sanotuina tavoin määräytyvä sopimussakko, on Vuokralaisen sopimussakon sijaan korvattava kuitenkin tällainen vahinko kokonaisuudessaan.

- 8.2** Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

## 9. Vuokrasopimuksen muita ehtoja

- 9.1** Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 9.2** Kaupunki on poistanut haluamassaan laajuudessa Vuokra-alueella olleen markkinointikelpoisen puuston. Vuokra-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 9.3** Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 9.4** Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 9.5** Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa muutoin kuin vuokrasopimuksen tarkoituksen ja myönnettyjen lupien mukaisesti.
- 9.6** Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.



- 9.7 Kaupungilla tai sen määrämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä ajassa.

## 10. Maaperä ja jätteet

- 10.1 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Tässä tarkoitettuna vuokrakautena tarkoitetaan aikaa 25.8.2003 lukien, josta lähtien Vuokralainen on hallinnut aluetta vuokralaisena. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

## 11. Purkava ehto

- 11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen toimii kohdan 5 ehtojen vastaisesti tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 9.5 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

## 12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

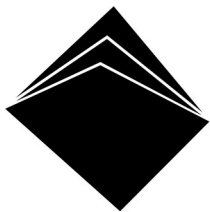
Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2022

VANTAAN KAUPUNKI

Rudus Oy

[allekirjoittajan nimi]  
lakimies

[allekirjoittajan nimi]  
[allekirjoittajan titteli]



# Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS

[päävämmäärä]

VD/5115/10.00.02.02/2022

---

## Liitteet

Liite 1

Vuokra-alue



## 23 § Hyvinvointialueen palvelukseen siirtyvien henkilöiden asuntojen vuokrasopimusehtojen muutos / AK

VD/4318/02.03.00.00/2022  
AK/TH/SL

**Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystalveluiden, pelastustoimen sekä niiden palvelutoimintaan liittyvien tukipalvelutehtävien henkilöstö siirtyy Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen palvelukseen 1.1.2023 alkaen. Vantaan kaupunki on vuokrannut osalle hyvinvointialueen palvelukseen siirtyvistä henkilöistä asunnon siten, että asunnon vuokrauksesta on tehty palvelussuhteeseen perustuva vuokrasopimus. Esitetään, että hyvinvointialueelle siirtyvien henkilöiden palvelussuhteeseen perustuvat vuokrasopimukset muutetaan asuinhuoneiston vuokrasopimuksiksi 1.1.2023 alkaen.**

Vantaa-Kerava hyvinvointialue aloittaa toimintansa 1.1.2023 alkaen, jolloin Vantaan kaupungin työntekijöistä sosiaali- ja terveystalveluiden, pelastustoimen sekä niiden palvelutoimintaan liittyvissä tukipalvelutehtävissä työskentelevät henkilöt siirtyvät uuden hyvinvointialueen palvelukseen. Osalle näistä hyvinvointialueelle siirtyvistä kaupungin työntekijöistä on tehty palvelussuhteeseen perustuva asunnon vuokrasopimus. Palvelussuhteeseen perustuvat vuokrasopimukset pitää irtisanoa päättymään 31.12.2022, koska 1.1.2023 alkaen nämä henkilöt eivät enää ole työsuhteessa kaupunkiin.

Vaikka palvelussuhteeseen perustuvat vuokrasopimukset irtisanoaan päättymään 31.12.2022, tarjoaa kaupunki näille hyvinvointialueella siirtyville henkilöille mahdollisuutta jatkaa vuokrasuhdetta Vantaan kaupunkiin asuinhuoneiston vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokratasona käytetään ARA-rajoituksista vapautuneiden asuntojen kaupunkitalautakunnan 15.12.2021 § 8 päättämiä vuokraperusteita. Jotta vuokranmuutos sopimuksen ollessa katkolla ei muodostuisi suureksi, esitetään ajalle 1.1.-31.12.2023 ensin 10 % määräraikaista vuokrankorotusta nykyisiin vuokriin. Mikäli vuokrasuhde jatkuu tämän jälkeen, määritellään vuokrataso 1.1.2024 alkaen kaupunkitalautakunnan 15.12.2021 § 8 päättämin vuokraperustein.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 9 mukaan kaupunkitalautakunta tehtävälueellaan päättää kiinteistöjen ja tilojen palvelualueen hallinnassa olevien asuntojen vuokranmääräytymisperusteista.

### **Kaupunkitalautakunta 11.5.2022 § 23**

#### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään hyväksyä hyvinvointialueen palvelukseen siirtyvien henkilöiden palvelussuhdeasuntojen vuokrasopimusten muuttaminen asuinhuoneiston vuokrasopimuksiksi 1.1.2023 alkaen esittelyosiossa mainituin ehdoin.

#### **Käsittely:**

Kaupunkitalautakunnan puheenjohtaja Otso Kivimäki esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitalautakunnan seuraavaan kokoukseen.



---

Täytäntöönpano: Kiinteistönhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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





24 §

## **Vuokrasopimusten uusiminen ja toimitilojen äänieristyksen parantaminen kohteessa Vernissakatu 6-8 / AK**

VD/3058/10.03.02.06/2022

AK/PS/KL

**Kaupunkiympäristön toimiala on vuokrannut sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan käyttöön toimitiloja (yht. 5 262,5 m<sup>2</sup>) osoitteesta Vernissakatu 6–8 (1–6 krs.) usealla eri sopimuksella. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla, pääosin perhe- ja sosiaalipalvelujen palvelualueella on kohteessa toimintaa kuudessa eri kerroksessa. Kohteen 1., 2. ja 5. kerroksen asiakasvastaanottotilojen äänieristystä on tarpeen parantaa, jotta asiakkaan yksityisyyden suoja toteutuu lain edellyttämällä tavalla. Muutostyöt aiheuttavat muutoksen vuokran määrään, minkä vuoksi tilojen vuokrauksesta tehdään uusi vuokrasopimus.**

Äänieristyksen parantaminen Vernissakatu 6–8:ssa sisältyy hankkeena toimitilainvestointiohjelmaan 2022–2031.

Asiakkaiden sosiaaliseen tilanteeseen ja terveyteen liittyvät tiedot ovat lain mukaan salassa pidettäviä. Jotta asiakkaan yksityisyyden suoja toteutuu lain edellyttämällä tavalla, tulee asiakastyössä käytettävien tilojen äänieristyksen olla riittävä. Luottamuksen syntyminen edellyttää, että asiakkaan tietoja voidaan käsitellä rauhallisessa tilassa sivullisten kuulematta. Myös puhelinkeskusteluissa ja videoyhteydellä tapahtuvissa tapaamisissa yksityisyyden suoja ja luottamuksellisuus tulee turvata. Säännöllisesti tehtävissä työolojen haittojen ja vaarojen arvioinnissa on tuotu työntekijöiden toimesta esiin, että äänieristys Vernissakatu 6–8:n asiakasvastaanottotiloissa on puutteellista. Sosiaalihuoltolaki edellyttää työntekijöitä ilmoittamaan asiakastyön epäkohdista, jotta niihin voidaan puuttua riittävän ajoissa. Äänieristyksen puutteista on tehty edellä mainittuja ilmoituksia SPro-järjestelmässä.

Äänieristysremontin sisältö:

- 1. kerros: n. 900 m<sup>2</sup> ja 20 huonetta
- 2. kerros: n. 400 m<sup>2</sup> ja 23 huonetta
- 5. kerros: n. 250 m<sup>2</sup> ja 11 huonetta

Kyseisissä kerroksissa ja tiloissa on kartoituksen yhteydessä huomattu puutteita äänieristyksessä. Työn yhteydessä seinien puutteellinen ääneneristys korjataan lisälevytyksellä ja puuttuvat äänieristysovet vaihdetaan normaali ovien tilalle. Vuokranantajana toimii Jorma Paturi ja hänen yhtiönsä PPJK Kapitaali Oy. Korjaustoimenpiteet tehdään vuokranantajan toimesta ja kustannukset maksetaan lisävuokrana kolmen vuoden kuluessa.

Remontti on määrä toteuttaa 4/2022–7/2022. Mahdollisista väistötilojen tarpeista ovat kartoitukset käynnissä Tikkurilan alueella. Kustannusarvio alueen hintatason mukaan olisi 16 €/m<sup>2</sup>/kk+alv, joten esim. 400 m<sup>2</sup> tilan kustannukset olisivat siten 6 400 €/kk+alv.

Muutostyöt koskevat kolmen vuokrasopimuksen aluetta, joten ko. sopimusten ehdot on neuvoteltu uudelleen. Vuokrauksen pääehdoista on sovittu seuraavaa:

- sopimuksen 1 vuokra (610 m<sup>2</sup>) on 8 951,76 €/kk+alv 24 %, sopimuksen 2 (496 m<sup>2</sup>) vuokra on 9 461,45 €/kk+alv 24 % ja sopimuksen 3 (1 642 m<sup>2</sup>) vuokra on 25 236, 53 €/kk+alv 24 %.
- vuokra pitää sisällään lämmityksen ja käyttöveden, mutta ei siivousta eikä sähköä.



- vuokra-aika alkaa 1.8.2022 ja on toistaiseksi voimassa 6 kk irtisanomisajalla siten, että ensimmäinen irtisanomisaika on 31.7.2025 ja koskee kaikkia kolmea sopimusta
- muutostyökustannukset ovat noin 305 000 € + alv, jotka jyvitetään vuokraan 36 kk ajalle 1.8.2022 lähtien. Lisävuokra on arvioitu olevan noin 9 101 €/kk+alv 24 % yhteensä ko. kustannuksen mukaan.

Vuokrasopimuksen ehtoissa huomioidaan rajoituslaki (Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 548/2016), jota sovelletaan muun muassa kuntien tekemiin rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimuksiin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla. Lain 3:1 §:n mukaan kunnan tulee sisällyttää lain voimaantulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin, muun muassa rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

Sosiaali- ja terveyslautakunta on 21.3.2022 kokouksessaan päättänyt valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöt ja tilat -palvelualueen vuokraamaan uudelleen nyt käytössä olevat Vernissakatu 6–8 sijaitsevat esittelytekstissä kuvatut tilat sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalle perhe- ja sosiaalipalvelujen käyttöön ja järjestämään tarvittaessa väistötilat remontin ajaksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai kun määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

## **Kaupunkitilalautakunta 6.4.2022 § 20**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittelytekstin mukaisesti uusia kolme vuokrasopimusta Jorma Paturin ja hänen yhtiönsä PPJK Kapitaali Oy:n kanssa koskien Vernissakatu 6–8.

### **Käsittely:**

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

## **Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 24**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittelytekstin mukaisesti uusia kolme vuokrasopimusta Jorma Paturin ja hänen yhtiönsä PPJK Kapitaali Oy:n kanssa koskien Vernissakatu 6–8.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.



Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:  
toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 7199 700,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



## 25 § Vantaa liikenne 2021 / HW

VD/5066/08.00.00.05/2022

HW/SRH

**Vantaan liikenne 2021-raporttiin on koottu liikkumisen tunnuslukuja vuodelta 2021 sekä vertailtu niitä aiempien vuosien tilanteeseen. Raporttia esitetään merkittäväksi tiedoksi ja edelleen kaupunginhallitukselle toimitettavaksi.**

Erilaiset koronasta johtuvat rajoitukset ja etätyösuositukset vaikuttivat edelleen liikkumiseen Vantaalla. Joukkoliikenteen ja pysäköintipaikkojen käyttö kasvoi kuitenkin hieman vuodesta 2020. Bussien nousijamäärät kasvoivat hieman enemmän kuin lähijunien nousijamäärät. Syksyllä 2021 Vantaalla aloitti kaksi uutta runkolinjaa ja Myyrmäkeen rakennettiin Vantaan ensimmäinen sähköbussien latausasema.

Pysäköintimaksuja kadunvarsipysäköinnistä saatiin 33 000 € enemmän kuin vuonna 2020. 85 % kadunvarsipysäköinnissä pysäköivistä pysäköi enintään tunnin, jolloin pysäköinti on ilmaista. Kivistössä, Keimolanmäessä ja Kaskelassa alkoi aluepysäköintikokeilu.

Vaikka pyöräliikenteen määrä laski laskentapisteissä, kaupunkipyöröjen käyttäjämäärä kasvoi 11 % verrattuna vuoteen 2020. Eniten kaupunkipyörämatkoja tehtiin kesä- ja heinäkuussa. Kesällä 2021 ensimmäiset sähköpotkulautayhtiöt aloittivat toimintansa Vantaalla. Suosituinta käyttö oli Tikkurilan alueella.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta vastaa liikenteen ja yhdyskuntatekniikan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä sekä julkisen kaupunkitilan hallinnasta ja hoidosta.

### **Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 25**

#### **Kaupungininsinöörin esitys:**

Päätetään

- a) merkitä tiedoksi raportti Vantaa liikenne 2021, ja
- b) lähettää raportti edelleen kaupunginhallitukselle tiedoksi merkittäväksi.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaa liikenne 2021-raportti

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

liikennetietoasiantuntija Suvi Rytönen-Halonen, puh. 050 314 5598  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

# Vantaa liikenne 2021

Veijo Aalto

Suvi Rytönen-Halonen

Jenni Tyynilä



# Vuonna 2021

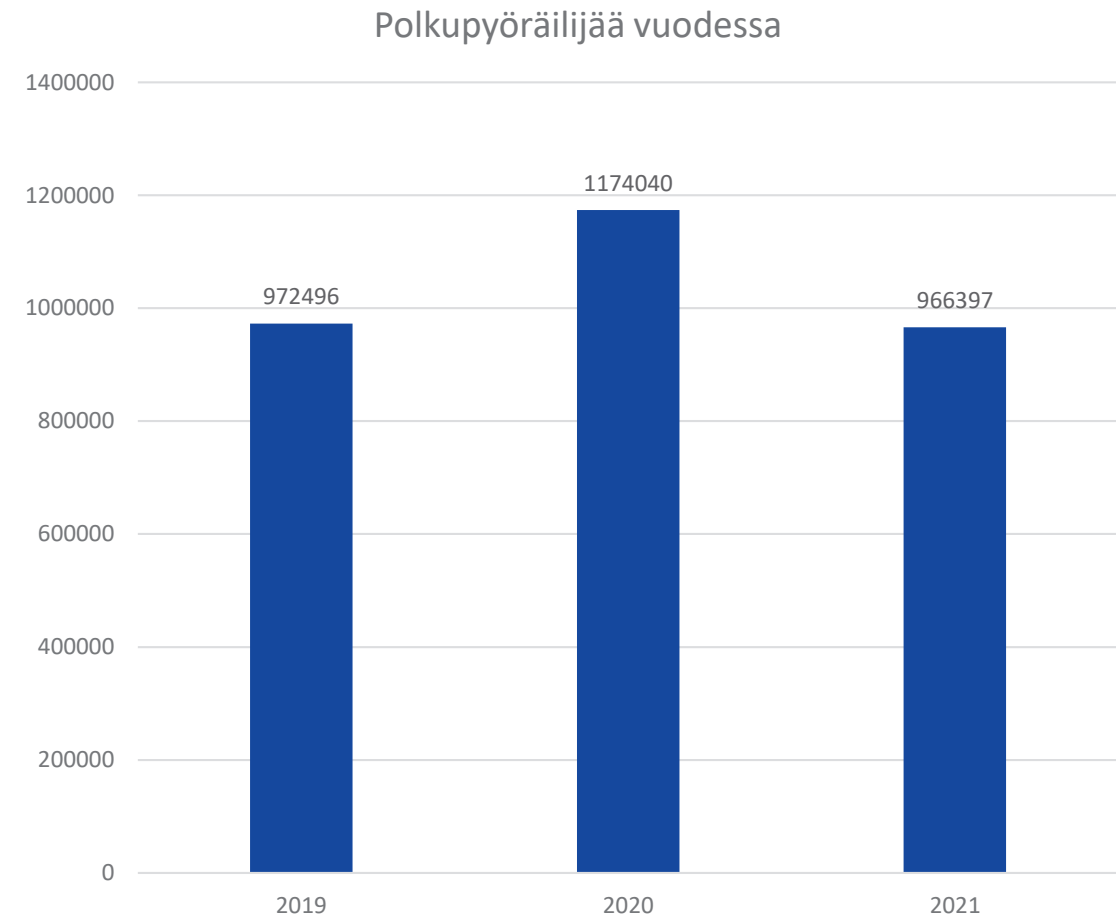


- Erilaiset koronasta johtuvat rajoitukset ja etätyösuositukset vaikuttivat edelleen liikkumiseen Vantaalla
  - Joukkoliikenteen ja pysäköintipaikkojen käyttö kasvoi kuitenkin hieman vuodesta 2020
- Pyöräliikenteen määrä väheni laskentapisteissä
  - Vantaa ei ole yksin pyöräliikenteen vähenemisen kanssa. Laskua tapahtui myös seitsemässä muussa isossa kaupungissa koronan aikana. Lähteenä on käytetty Pyöräliiton vertailua, jossa oli mukana 48 laskentapistettä mm. Helsingistä, Tampereelta, Oulusta
- Ensimmäiset sähköpotkulautayhtiöt aloittivat toimintansa Vantaalla
- HSL:n linjastomuutokset muuttivat Itä-Vantaan bussilinjoja elokuussa ja toivat mukanaan kaksi uutta runkolinjaa Vantaalle
- Maksullisen pysäköinnin alueet laajenivat kadunvarsilla ja liityntäpysäköinnin hinnoitteluun tuli muutoksia
- Aluepysäköintikokeilu alkoi Kivistössä ja Kaskelan asuinalueella

# Polkupyöräliikenne

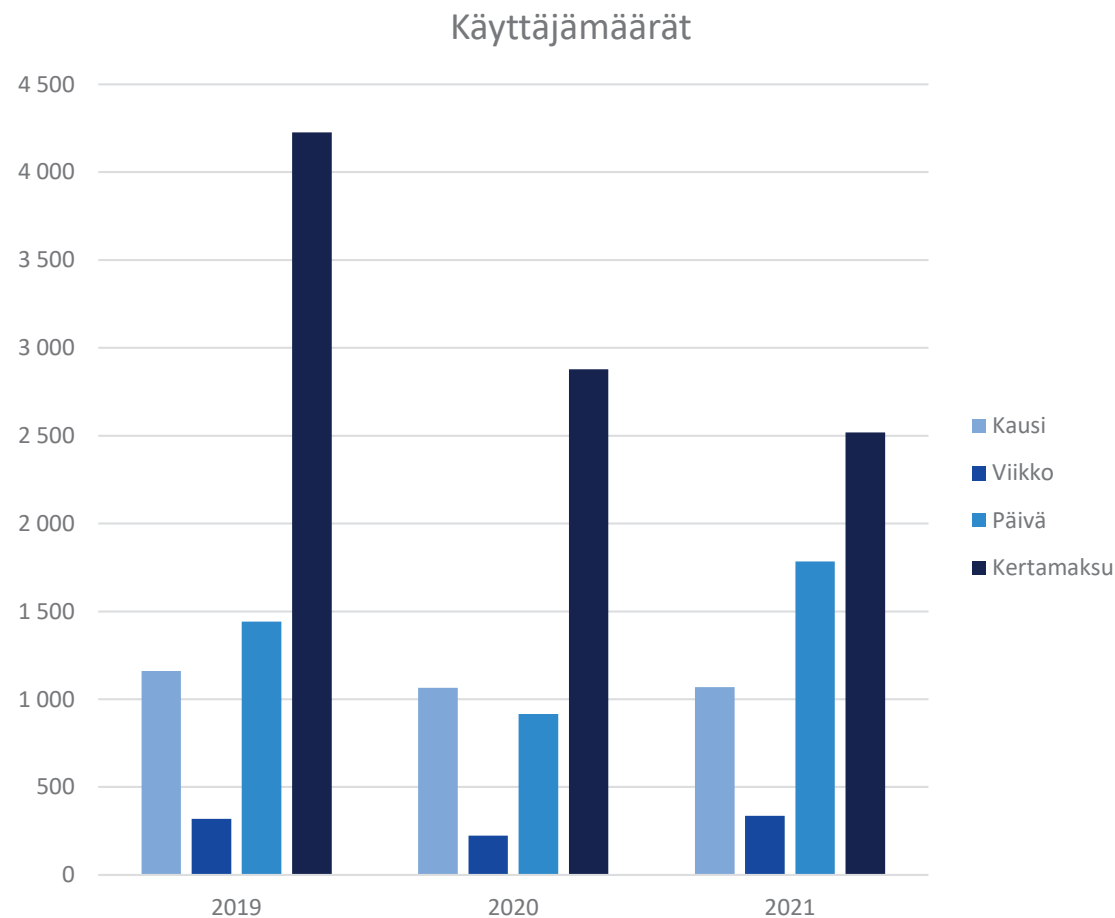


- Pyöräilijämäärät laskivat **18 %** vuoteen 2020 verrattuna
- Vuoden 2020 suuri pyöräilijämäärä saattoi osaltaan johtua koronarajoitusten purkamisesta ja ihmisten innostuksesta lähialueella liikkumiseen
- Laskentapisteet sijaitsevat reiteillä joilla oletetaan olevan työ- ja koulumatkaliikennettä, harrastepyöräilyn (esim. maastopyöräily) lisääntyminen ei näy tästä syystä tuloksissa
- Myös sääolosuhteilla on vaikutusta pyöräilijämääriin, myöhään sulavat lumet, pitkät hellejaksot voivat vaikuttaa pyöräilyintoon
- Automaattisia laskentapisteitä on 9



Lähde: Eco-Counter laskentapisteet

# Kaupunkipyörät



Lähde: CityBike Vantaa Oy

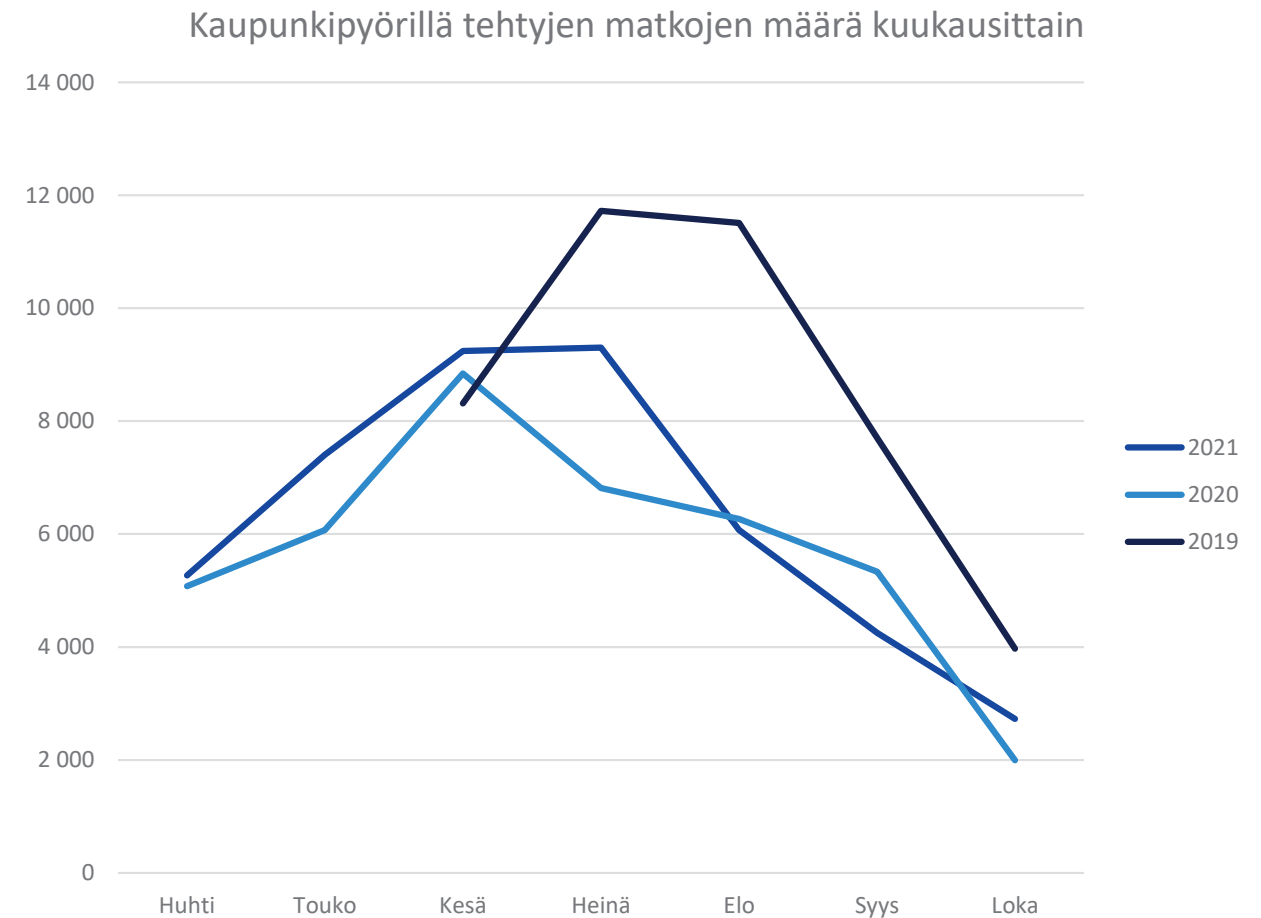
- Kaupunkipyörörien käyttäjämäärä kasvoi **11 %** verrattuna vuoteen 2020
- Koko kauden ostajien määrä on pysynyt saman suuruisena kaikki kolme kautta
- Päiväkäytön ostajien määrä lähes kaksinkertaistui
- Kertamaksun maksajien määrä tippui muutamalla sadalla käyttäjällä
- Asemien määrää lisättiin 20 asemalla
  - Uusia asemia pyrittiin lisäämään asukastoiveiden mukaisesti sekä täydentämään jo olemassa olevaa verkostoa



# Kaupunkipyörät



- Kaupunkipyörillä tehtiin vajaa neljä tuhatta matkaa enemmän kuin vuonna 2020
- Matkoja tehtiin myös enemmän kuin vuonna 2019, mutta silloin kausi alkoi vasta kesäkuussa
- Eniten matkoja tehtiin kesä- ja heinäkuussa
- Poljetut matkat pyörää kohden on 0,2 matkaa/päivä



Lähde: CityBike Vantaa Oy

# Sähköpotkulaudat



- Kesällä Vantaalla aloitti toimintansa kaksi sähköpotkulautooperaattoria
- Molemmat operaattorit olivat rajanneet käyttöalueen, joten koko kaupungin alueella maksullisia sähköpotkulautoja ei voinut käyttää
- Palvelut olivat käytössä Tikkurilan ja Aviapoliksen alueilla
- Suosituinta käyttö oli Tikkurilan keskustassa
- Suosituimmat sähköpotkulautojen käyttökuukaudet olivat heinä- ja elokuu
- Potkulaudat kerättiin kaduilta pois marras-joulukuun vaihteessa

# Muutoksia joukkoliikenteessä

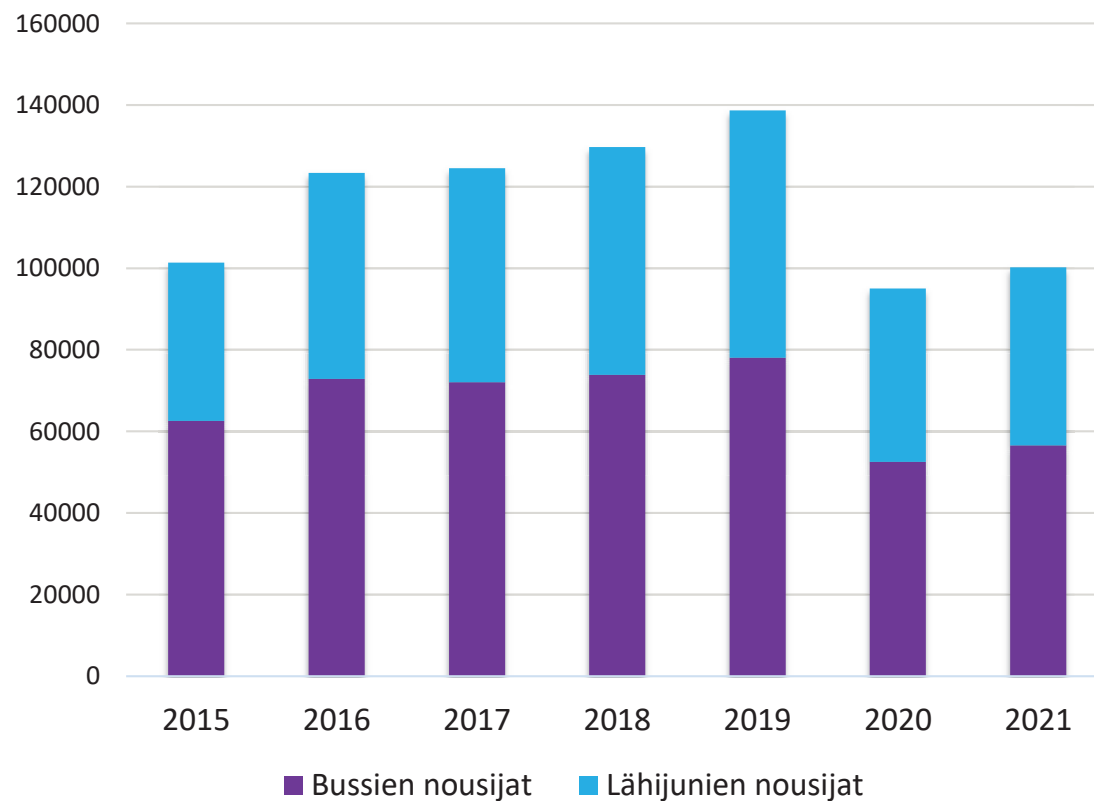


- Itä-Vantaan bussilinjat muuttuivat, kun Lahdenväylän linjasto uudistui elokuussa
  - Linjastoa selkeytettiin ja liityntäyhteyksiä parannettiin Tikkurilan, Korson ja Koivukylän asemille
  - Osa bussilinjoista päättyy Helsingissä Hakaniemeen
- Elokussa Vantaalla aloitti **kaksi uutta runkolinjaa 570** (Lentoasema – Tikkurila – Hakunila – Mellunmäki) **ja 30** (Myyrmäki – Helsinki)
  - Runkobussilinjat kulkevat muita bussilinjoja tiheämmin
  - Runkolinjabusseissa ja pysäkeillä on erottuva oranssi väritys
  - Runkolinjojen harvempi pysäkkiväli takaa nopean ja luotettavan liikenteen
- **Runkolinja 570** korvasi Vantaan suosituimman bussilinjan 562
  - **Nousijamäärät kasvoivat 13 %** verrattuna linjan 562 syksyn 2020 nousijamääriin, myös bussiliikenteen nousijamäärät kokonaisuudessaan kasvoivat Vantaalla hieman
  - Ajoaika on keskimäärin **4 minuuttia** nopeampi linjalla 570 kuin linjalla 562
- Myyrmäkeen Raappavuorentielle rakennettiin Vantaan ensimmäinen **sähköbussien latausasema** sähkönivelbusseilla liikennöitävää runkolinjaa 30 varten
- Ojangan uusi bussivarikko otettiin käyttöön elokuussa 2021, minkä myötä Hakunilan bussivarikko poistui käytöstä

# Joukkoliikenteen nousijamäärät



Lähijuna- ja bussiliikenteen nousijamäärät syksyn  
arkivuorokautena Vantaalla 2015-2021



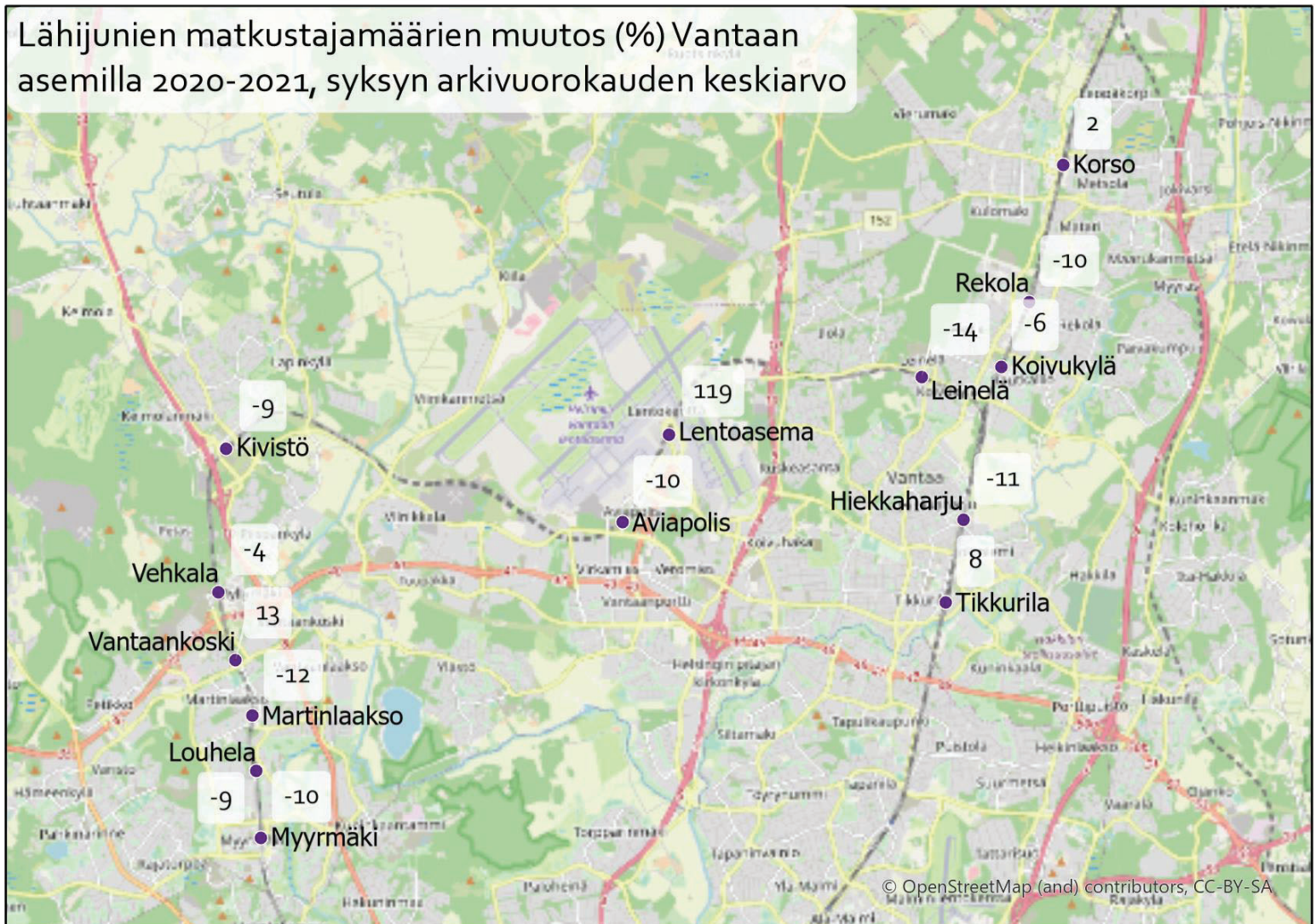
Lähde: HSL

- Koronapandemia vaikutti vielä vuonna 2021 joukkoliikenteen nousijamääriin
- Bussien ja lähijunien nousijamäärät Vantaalla 2021 olivat **5 % suuremmat kuin vuonna 2020**, mutta edelleen **28 % pienemmät kuin vuonna 2019** ennen koronapandemiaa
- Bussien nousijamäärät kasvoivat hieman enemmän (**8 %**) kuin lähijunien nousijamäärät (**3 %**) vuonna 2021

# Matkustajamäärien muutos asemittain



- Lentoasemalla lähijunien matkustajamäärät kasvoivat **yli 100 %** vuoteen 2020 verrattuna lentoliikenteen elvyttyä
- Myös Vantaankoskella, Tikkurilassa ja Korsossa matkustajamäärät hieman kasvoivat, eniten Vantaankoskella (**13 %**)
- Kaikilla muilla Vantaan asemilla matkustajamäärät vähenivät, eniten Leinelässä (**14 %**)



Lähde: HSL



# Juna-asemien pyöräpysäköinti



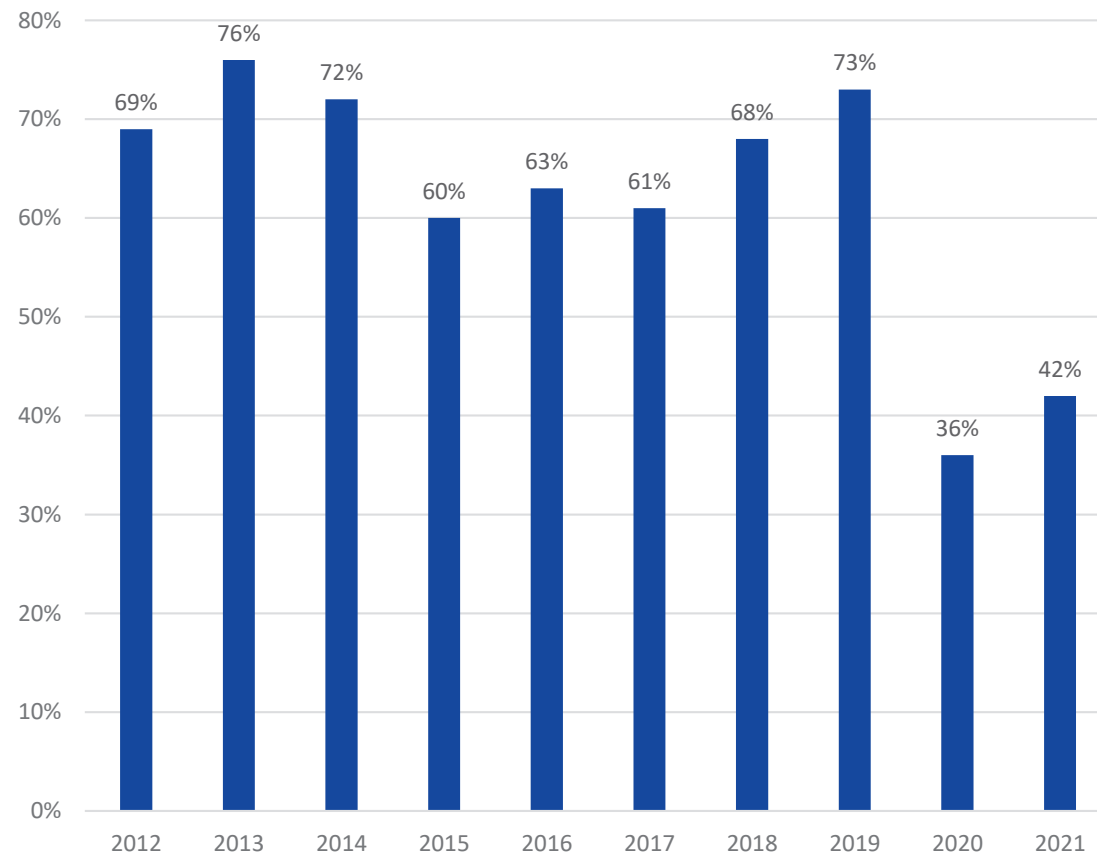
- Pyöräpysäköinnin määrä pysyi lähes samana kuin vuonna 2020
- Pyörrien määrä liityntäpysäköinnissä on ollut tasaisessa laskussa jo vuodesta 2016 lähtien
- Syinä voi olla pysäköintipaikkojen koettu turvattomuus, pelätään että pyörä varastetaan päivän aikana
- Pyörän on saanut ottaa junaan mukaan myös ruuhka-aikoina kesästä 2017 lähtien, tämäkin voi vähentää tarvetta jättää pyörää asemalle
- Lisäksi Vantaalla on 112 liityntäpyöräpaikkaa bussipysäkeillä, niihin oli pysäköity yhteensä 6 polkupyörää
- Liityntäpysäköintilaskennat suoritetaan käsinlaskentana syyskuussa



# Autojen liityntäpysäköinti



Autojen pysäköinnin täyttöasteet 2012-2021



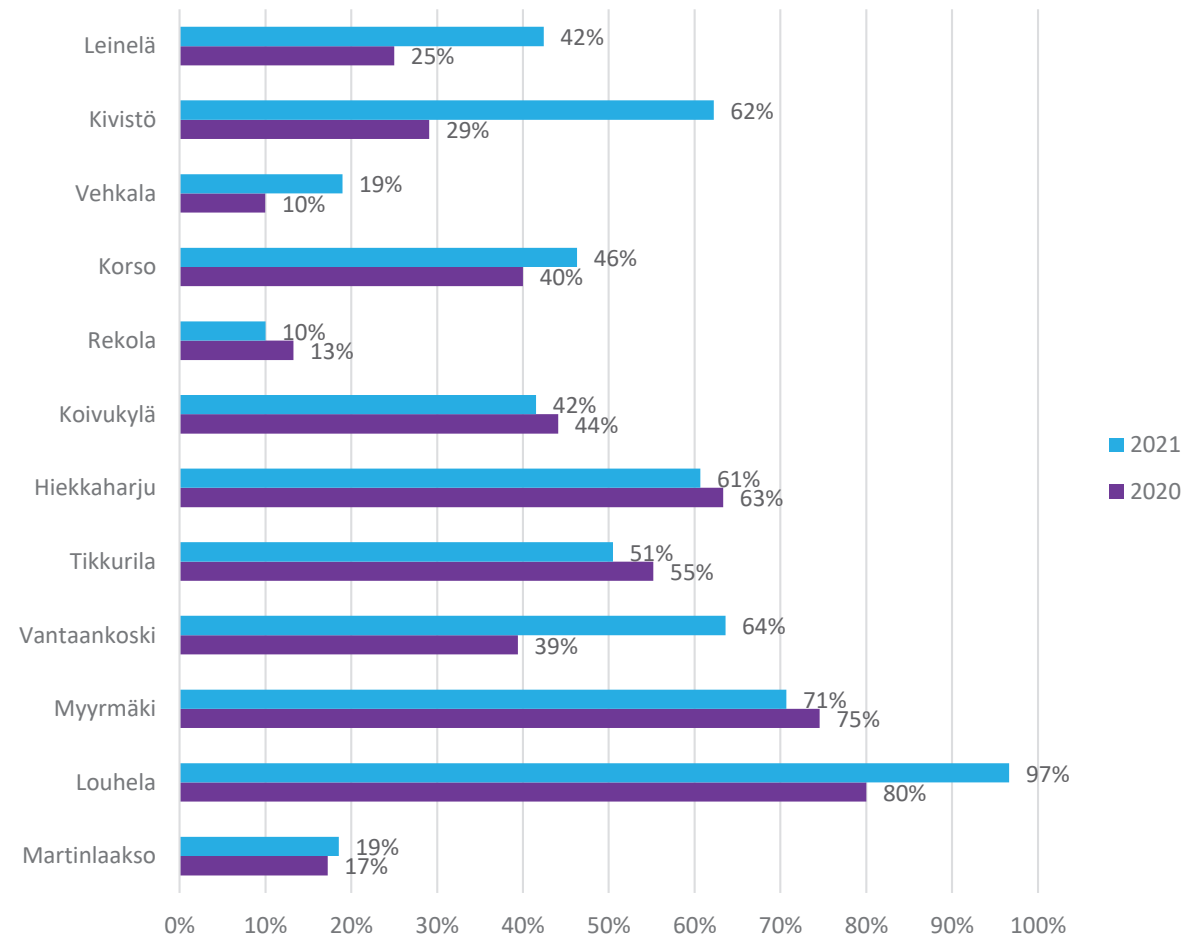
- Liityntäpysäköintipaikkojen täyttöaste nousi **6 %-yksikköä** verrattuna vuoteen 2020, mutta oli edelleen 31 %-yksikköä alhaisempi kuin vuonna 2019
- Liityntäpysäköinnin suosioon vaikuttaa todennäköisesti koronasta johtuva työmatkaliikkumisen väheneminen, mutta myös liityntäpysäköintipaikkojen muuttuminen maksullisiksi
- Liityntäpysäköintipaikkojen maksullisuudella pyritään varmistamaan ettei paikkoja käytetä asukaspysäköintiin ja että paikat riittävät joukkoliikenteen käyttäjille
- Liityntäpysäköintilaskennat suoritetaan käsinlaskentana syyskuussa

# Autojen liityntäpysäköinti



- Liityntäpysäköintialueiden täyttöasteet kasvoivat eniten Kivistössä ja Vantaankoskella vuoteen 2020 verrattuna
- Elokuussa 2021 Tikkurilan, Myyrmäen, Rekolan ja Leinelän liityntäpysäköintialueiden pysäköinnin enimmäisaikarajoitus piteni 16 tuntiin ja lisämaksulla jopa 48 tuntiin
- Tikkurilan ja Myyrmäen liityntäpysäköintiin tuli HSL:n tai VR:n lipun lisäksi 1 €:n maksu
  - Näillä alueilla täyttöaste aleni hieman vuoteen 2020 verrattuna
- Liityntäpysäköintilaskennat suoritetaan käsinlaskentana syyskuussa

Liityntäpysäköintialueiden täyttöaste





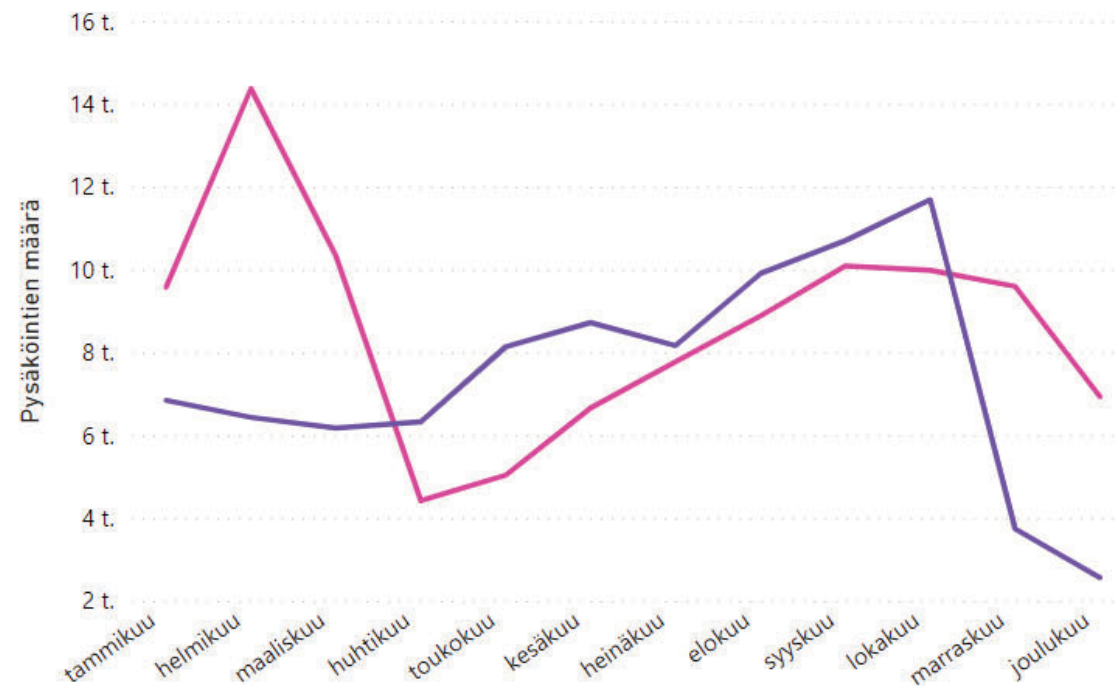
# Liityntäpysäköintimaksut ja määrät



- Liityntäpysäköinti on ollut maksullista Tikkurilan, Leinelän, Rekolan ja Myyrmäen asemilla vuodesta 2020 lähtien. Muilta asemilta kuukausikohtaista määrätietoa ei ole saatavissa
- Pysäköintituloja kertyi liityntäpysäköinnistä vuonna 2021 yhteensä n. **132 000 €**, joka on 33 000 € enemmän kuin vuonna 2020
- Liityntäpysäköintien kokonaismäärä maksullisilla alueilla laski **14,5 %** vuoteen 2020 verrattuna

Pysäköintimäärien kehitys

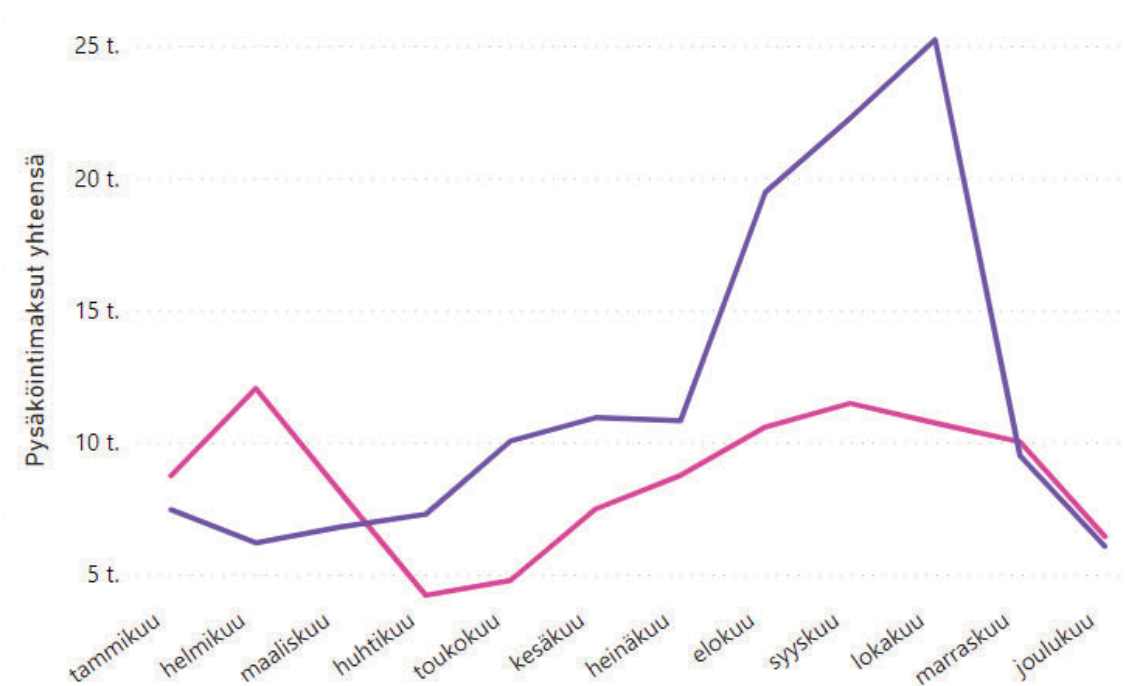
Vuosi ● 2020 ● 2021



Lähde: pysäköintioperaattorit

Pysäköintimaksujen kehitys (EUR)

Vuosi ● 2020 ● 2021



# Maksullinen kadunvarsipysäköinti



- Maksullisen kadunvarsipysäköinnin alueet laajenivat elokuussa Tikkurilassa, Myyrmäessä ja Kivistössä
  - Maksullisia pysäköintipaikkoja (1 €/h) tuli yhteensä 730 pysäköintipaikkaa lisää, joista yli 500 Jokiniemeen
  - Tikkurilan keskustassa pysäköinnin hinta nousi kalliimman maksuvyöhykkeen (2 €/h) laajetessa 120 pysäköintipaikalla
  - Ensimmäiset 60 min pysäköinnistä säilyi edelleen maksuttomana
- Pysäköintimaksuja kadunvarsipysäköinnistä kertyi **151 000 €**, joka on 33 000 € enemmän kuin vuonna 2020
- Maksullisilla paikoilla pysäköivistä n. 70 % käyttää pysäköintikiekkoa ja yhteensä n. 85 % ei maksa pysäköinnistä mitään, eli pysäköi enintään tunnin

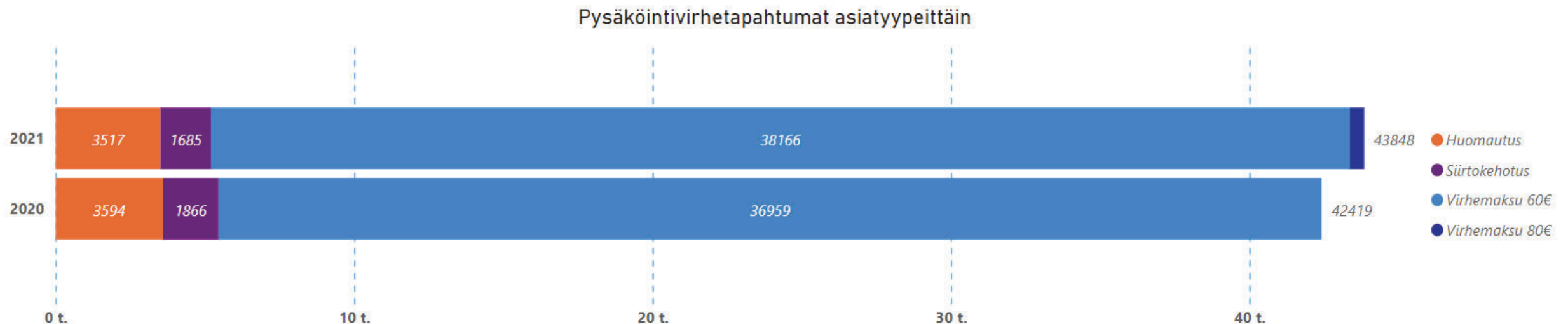
Pysäköintimäärän kehitys



# Autojen pysäköinti - pysäköintivirheet



- Pysäköintivirhetapahtumien määrä nousi vuonna 2021 (43 848 kpl) noin **3,4 %** vuoteen 2020 (42 419 kpl) verrattuna
- Marraskuussa 2021 pysäköintivirhemaksu nousi Tikkurilan 2 €/h -maksuvyöhykkeellä 60 eurosta 80 euroon



- Yleisimmät pysäköintivirheen syyt olivat vuonna 2021 pysäköintikiellon noudattamatta jättäminen (**42,8 %**), sallitun pysäköintiajan ylitys (**28,3 %**) ja pysäköintimaksun suorittamatta jättäminen (**8,8 %**)
- Pysäköintivirheiden välttämiseksi ja pysäköintipaikkojen löytämisen helpottamiseksi vuoden 2021 aikana julkaistiin [kartta.vantaa.fi](https://kartta.vantaa.fi) –palvelussa Vantaan kaikki yleiset pysäköintipaikat

# Aluepysäköintikokeilu



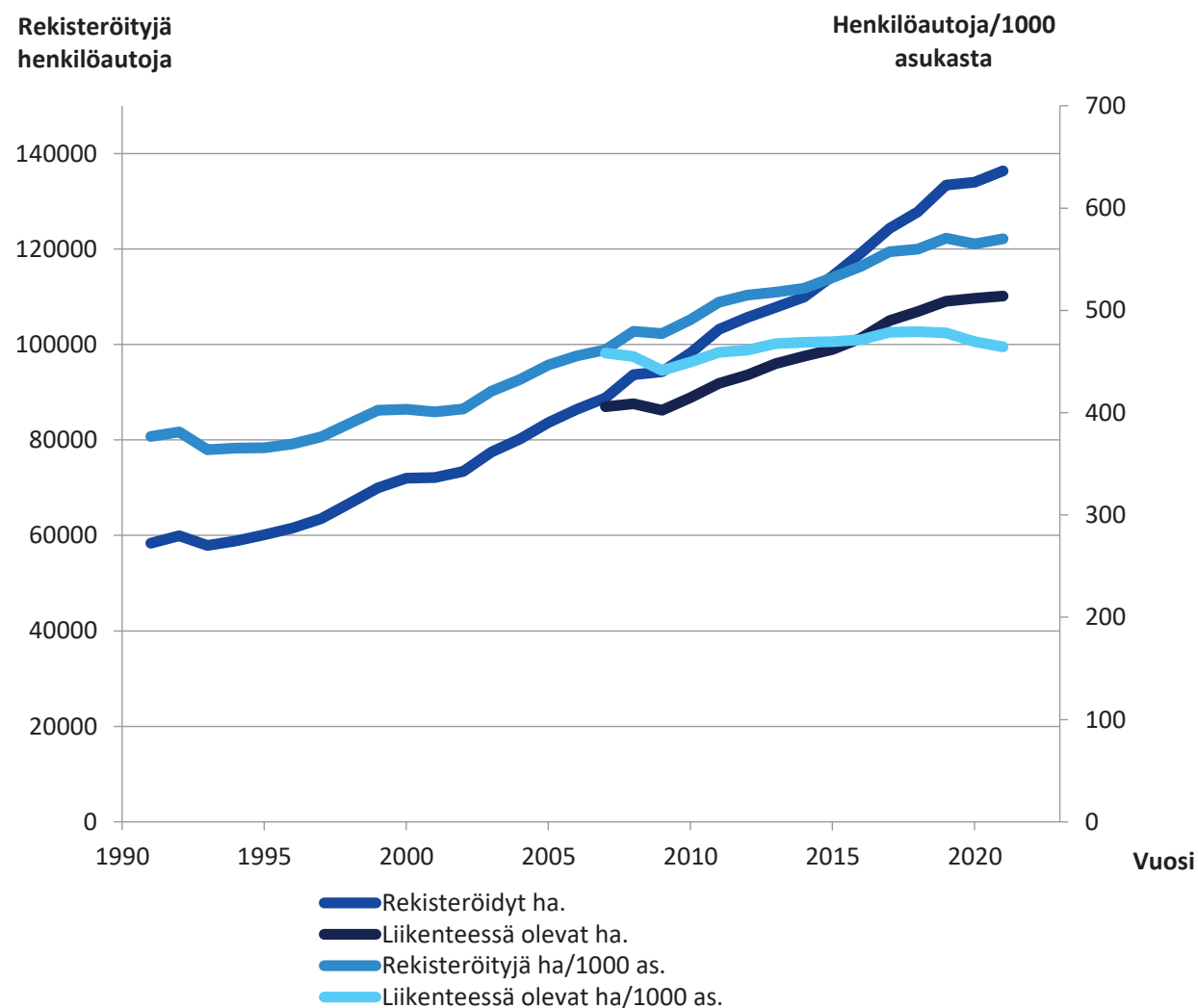
- Lokakuussa aloitettiin aluepysäköintikokeilu Kivistössä, Keimolanmäessä ja Kaskelassa yhteensä seitsemällä erillisellä pysäköintialueella
  - Pysäköintialueet ovat Kivistössä ja Kaskelassa rakentamattomilla tonteilla, joille tullaan lähivuosina rakentamaan taloja
  - Kokeilu on voimassa vuoden 2022 loppuun saakka
- Aluepysäköintikokeilun tarkoituksena on tarjota pidempiaikaista maksullista pysäköintiä vielä keskeneräisillä asuinalueilla, joissa on pulaa asukkaiden pysäköintipaikoista
- Pysäköinti maksaa näillä alueilla 50 €/kk tai 5 €/vrk + palvelumaksu



# Henkilöautojen määrä Vantaalla

- Vantaan asukasluku kasvoi vuodesta 2020 **0,8 %**
- Vantaalle rekisteröityjä henkilöautoja oli 167 265, mikä on **3,2 % enemmän** kuin vuonna 2020
- Liikennekäytössä oli 110 146 henkilöautoa, mikä on **0,4 % enemmän** kuin vuonna 2020
- Vantaalla oli **0,6 henkilöautoa** liikenteessä täysi-ikäistä asukasta kohden
- Vantaan 16:ssa LAM-pisteessä syyskuun liikennemäärä **kasvoi 2,4 %** verrattuna vuoteen 2020
  - Vuonna 2020 liikenne **väheni 7,5 %** verrattuna vuoteen 2019
  - LAM-piste: liikenteen automaattinen mittauspiste maantiellä

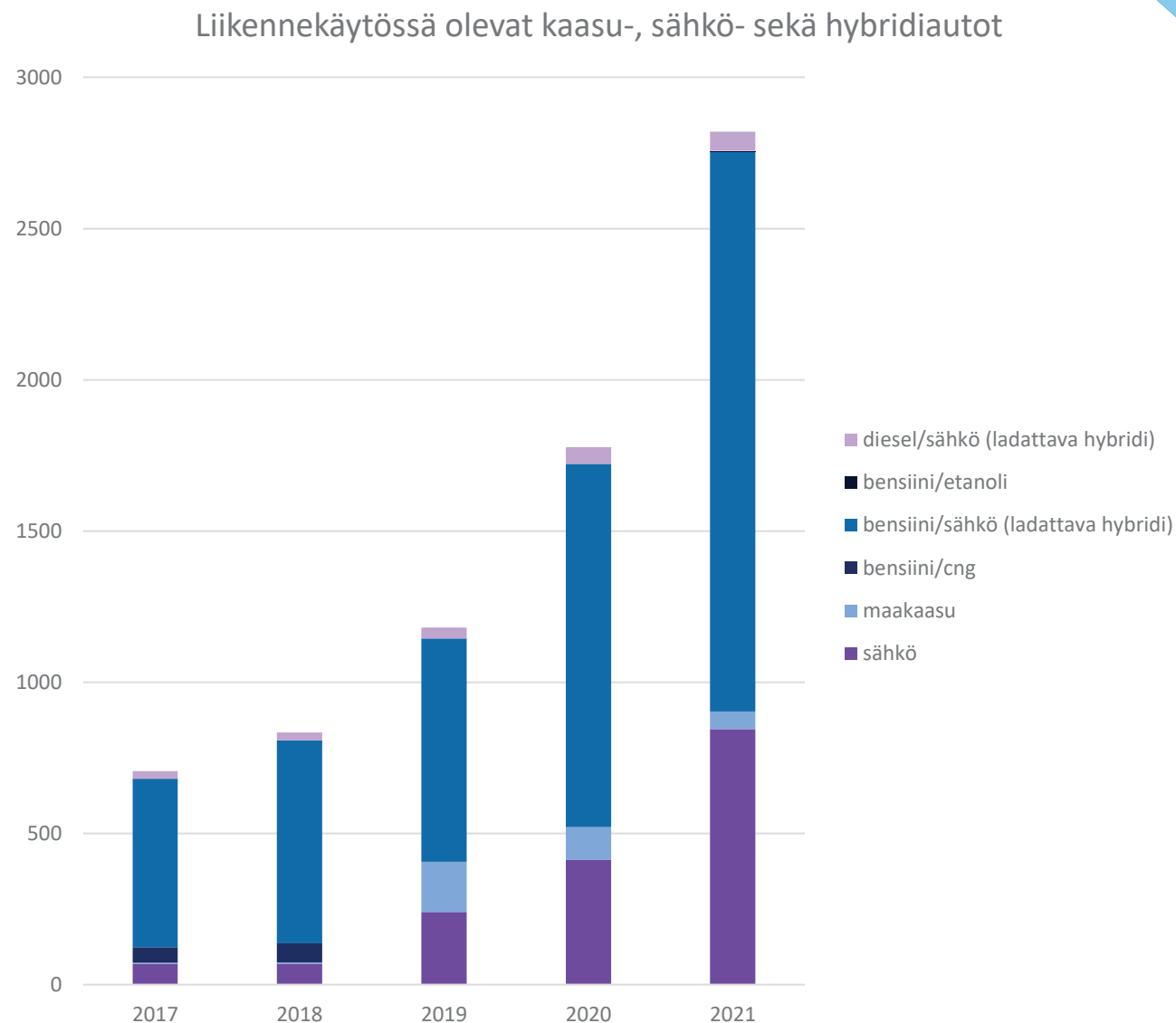
## Henkilöautotiheys 1991–2021



Lähde: Traficom, Tilastokeskus ja Väylävirasto

# Kaasu-, sähkö- sekä hybridiautojen määrä Vantaalla

- Täyssähköautojen määrä on noussut **105 %** vuodessa
- Ladattavien bensahybridien määrä on noussut **54 %** vuodessa
- Yhteensä kaasu-, sähkö- ja hybridiautojen määrä on kasvanut **300 %** viidessä vuodessa



Lähde: Traficom





26 §

## Hankinta / Kiilan vesihuoltoverkoston rakentaminen / HW

VD/4268/02.08.00.00/2022

HW/JK/KS/PH

**Kaupunkiympäristön toimialan Kadut ja puistot palvelualue on kilpailuttanut kevään 2022 aikana ”Kiilan vesihuoltoverkosto”-kokonaisurakan. Urakoitsijaksi esitetään valittavan edullisimman tarjouksen antanut KMS Palvelu Oy vertailuhintaan 3 544 157,00 euroa (alv 0 %).**

Vantaan kaupungin Katujen ja puistojen palvelualue on pyytänyt 8.4.2022 päivätyn tarjouspyynnön mukaiset kokonaisurakan urakkatarjoukset ”Kiilan vesihuoltoverkosto” -urakan toteuttamisesta.

Kyseessä on rakennusurakka, joka sisältää jätevesiviemäri- ja vesijohtoverkoston rakentamisen Katriinantiellä, Myllykyläntiellä, Aurinkotiellä, Kuutamotiellä, Täysikuuntiellä, Tähtitaivaantiellä, Tähtitaivaankujalla ja Nykullantiellä sekä paikoin yksityisillä kiinteistöillä. Lisäksi urakkaan kuuluu kolmen jätevesipumppaamon rakentaminen sekä kaapelisuoja putkien asentaminen. Kohteet sisältyvät Katujen ja puistojen palvelualueen hyväksyttyyn rakentamishjelmaan.

”Kiilan vesihuoltoverkosto” -urakka on kokonaisuudessaan vesihuollon rakentamista. Vesihuollon suunnittelun ja rakennuttamisen palvelusopimuksen Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän ja Vantaan kaupungin välisen sopimuksen perusteella Vantaa hoitaa hankkeen rakennuttamisen.

Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta. Urakkaa koskeva kansallinen hankintailmoitus on jätetty Tarjouspalvelu.fi -sivustolle ja Hilmaan 8.4.2022. Tarjousten jättöaika päättyi 29.4. klo 12.00. Tarjoukset tuli jättää Tarjouspalvelu.fi -sivustolla.

Määräaikaan 20.4.2022 klo 12.00 mennessä tullessiin lisäselvityspyyntöihin on vastattu tarjouspalvelu.fi – portaalissa. Määräaikaan mennessä ei tullut lisäselvityspyyntöjä.

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjousten tarkastaminen ja vertailu on toteutettu kolmessa vaiheessa:

- tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen
- tarjoajien kelpoisuuden arviointi
- tarjousten vertailu

Määräaikaan mennessä saapuneet tarjoukset, yhteensä 3 kpl, on avattu Vantaan kaupungin Katujen ja puistojen palvelualueella. Avaustilaisuudesta on laadittu pöytäkirja ja saaduista hyväksytyistä tarjouksista on laadittu vertailutaulukko.

Määräaikaan 29.4.2022 klo 12.00 mennessä hyväksytyn tarjouksen jättivät seuraavat yritykset:

- GRK Infra Oyj
- KMS Palvelu Oy
- VM Suomalainen Oy

Kaikki tarjoukset ovat tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisia ja siten hyväksyttäviä.





Hyväksyttävien tarjouksen antaneiden yritysten tilaajavastuulain mukaiset tilaajan selvitysvelvollisuuteen kuuluvat urakoitsijan velvoitteet ja todistukset on tarkastettu ja niiden on todettu olevan hyväksyttäviä.

Kokonaistaloudellisen edullisuuden perustana on halvin hinta. Tarjouksista valitaan halvin kokonaishinta, arvonlisäveroton urakkahinta.

Saadut hyväksyttävät tarjoukset ovat hintajärjestyksessä (alv 0 %):

- |    |                |
|----|----------------|
| 1) | 3 544 157,00 € |
| 2) | 3 609 000,00 € |
| 3) | 4 087 000,00 € |

Edullisimman tarjouksen antoi KMS Palvelut Oy (Y-tunnus 2211445–5).

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 15 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaan euroa maksavien hankkeiden osalta.

## **Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 26**

### **Kaupungininsinöörin esitys:**

Päätetään

- valita ”Kiilan vesihuoltoverkosto” -kokonaisurakan urakoitsijaksi KMS Palvelu Oy,
- hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettaviksi Vantaan kaupungin Katujen ja puistojen palvelualueen ja valitun tarjoajan kanssa 3 544 157,00 euron (alv 0 %) vertailuhinnalla, ja
- todeta, että varsinainen sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla urakkasopimuksella.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Vertailutaulukko/Hankinta/Kiilan vesihuoltoverkoston rakentaminen

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 040 041 7436,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



## TARJOUSTEN VERTAILUTAULUKKO

### VD/4268/02.08.00.00/2022 / Kiilan vesihuoltoverkosto

Halvin hinta

**Vertailuun valittuja tarjouksia yhteensä: 3**

**Tähän vertailunäkymään valittuja tarjouksia yhteensä: 3**

| Kiilan vesihuoltoverkosto    |  | GRK Infra Oyj           |  | Kms palvelu oy KMS_Kiilan vesihuolto |  | VM Suomalainen Oy       |  |
|------------------------------|--|-------------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------------|--|
| Urakan kokonaishinta alv 0 % |  | Annettu tieto           |  | Annettu tieto                        |  | Annettu tieto           |  |
| Yksikköhinta                 |  | 4087000,00<br>EUR / kpl |  | 3544157,00<br>EUR / kpl              |  | 3609000,00<br>EUR / kpl |  |
| Hankittava määrä 1 kpl       |  | 4087000,00<br>EUR       |  | 3544157,00<br>EUR                    |  | 3609000,00<br>EUR       |  |
| Kokonaishinta yhteensä       |  | 4087000,00<br>EUR       |  | 3544157,00<br>EUR                    |  | 3609000,00<br>EUR       |  |

[ ] Sijoitus 3.

[ ] Sijoitus 1.

[ ] Sijoitus 2.

| Soveltuvuusvaatimukset                                                                                |  | GRK Infra Oyj |  | Kms palvelu oy KMS_Kiilan vesihuolto |  | VM Suomalainen Oy |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|--|--------------------------------------|--|-------------------|--|
| TEKNISET KELPOISUUSVAATIMUKSET                                                                        |  |               |  |                                      |  |                   |  |
| Valitse 1 kahdesta vaihtoehdoista A-B.<br>Vaadittu ladattava asiakirja on esitetty tässä sarakkeessa. |  |               |  |                                      |  |                   |  |
| Vaihtoehto A                                                                                          |  |               |  |                                      |  |                   |  |



|                                                                                                                                      |  |                                                             |  |                                                                                                                |  |                                                                |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------|--|
| - Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoajalla on pääurakoisija RALA-pätevyys tarjouspyynnön mukaiselta toimialalta |  | RALA-Raportti-GRK<br>Infra Oyj-<br>0533768-1-<br>280422.pdf |  |                                                                                                                |  | RALA-Raportti-VM<br>Suomalainen<br>Oy-0398184-4<br>-290422.pdf |  |
| Vaihtoehto B                                                                                                                         |  |                                                             |  |                                                                                                                |  |                                                                |  |
| - Muu selvitys teknisestä pätevyydestä Yritysreferenssit maa- ja vesirakentamisen sekä infrastruktuurirakentamisen toimialalta       |  |                                                             |  | RALA-Raportti-KMS<br>PALVELU<br>OY-2211445-5<br>-280422.pdf<br>Referenssiluettelo_KMS<br>Palvelu_29.4.2022.pdf |  |                                                                |  |
| Henkilöstötiedot ja referenssit<br>Henkilöstötiedot ja referenssit, urakassa käytettävä vastaava työnjohtaja                         |  |                                                             |  | Selvitys vastaavan työnjohtajan tiedot ja referenssit.pdf                                                      |  |                                                                |  |
| Selvitys työhön käytettävästä kalustosta<br>Selvitys työhön käytettävästä kalustosta                                                 |  |                                                             |  | Selvitys urakassa käytettävästä kalustosta_KMS.pdf                                                             |  |                                                                |  |



|                                                                                                                                                      |  |                                                                            |  |                                                                                            |  |                                                                                |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|--|
| Selvitys yrityksen laadunvarmistuksesta<br>Selvitys yrityksen laadunvarmistuksesta                                                                   |  |                                                                            |  | Selvitys yrityksen laadun sekä työturvallisuuden ja ympäristöasioiden hallinnasta_K MS.pdf |  |                                                                                |  |
| Selvitys ympäristöasioiden ja työturvallisuuden hallinnan menettelyistä.<br>Selvitys ympäristöasioiden ja työturvallisuuden hallinnan menettelyistä. |  |                                                                            |  | Selvitys yrityksen laadun sekä työturvallisuuden ja ympäristöasioiden hallinnasta_K MS.pdf |  |                                                                                |  |
| TALOUELLISET VAATIMUKSET<br>Valitse 1 kolmesta vaihtoehdoista A-C.<br>Vaadittu ladattava asiakirja on esitetty tässä sarakkeessa.                    |  |                                                                            |  |                                                                                            |  |                                                                                |  |
| Vaihtoehto A                                                                                                                                         |  |                                                                            |  |                                                                                            |  |                                                                                |  |
| - Tarjoaja on liittynyt Tilajavastuu.fi / Luotettava Kumppani-palveluun<br>Tilajavastuu.fi-yritysraportti                                            |  | GRK Infra<br>Oyj_0533768-1_Luotettava_Kumppani_ra<br>portti_2022-04-28.pdf |  | FIN_2211445-5_Luotettava_Kumppani_ra<br>portti_2022-04-29.pdf                              |  | VM<br>Suomalainen Oy_0398184-4_Luotettava_Kumppani_ra<br>portti_2022-04-29.pdf |  |
| Vaihtoehto B                                                                                                                                         |  |                                                                            |  |                                                                                            |  |                                                                                |  |



- Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen. Kaupparekisteriote toimitettava.  
Kaupparekisteriote, josta selviää yrityksen rekisteriin merkitsemisaika, toimiala, hallitus, muu johto, nimenkirjoittajat, tilintarkastajat, vastuuhenkilöiden henkilötiedot sekä onko viimeisimmät tilinpää-tösasiakirjat toimitettu lainmukaisesti rekisteriviranomaisille sekä merkintä tai selvitys ettei yritystä tai sen toimihenkilöitä ole määrätty liiketoimintakieltoon

Vaihtoehto C

- Tarjoajan on oltava rekisteröitynä kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonnäköverolain mukaiseen arvonnäkövelvollisten rekisteriin, mikäli lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.  
Kaupparekisteriote, josta selviää yrityksen rekisteriin merkitsemisaika, toimiala, hallitus, muu johto, nimenkirjoittajat, tilintarkastajat, vastuuhenkilöiden henkilötiedot sekä onko viimeisimmät tilinpää-tösasiakirjat toimitettu lainmukaisesti rekisteriviranomaisille sekä merkintä tai selvitys ettei yritystä tai sen toimihenkilöitä ole määrätty liiketoimintakieltoon



Todistus tai selvitys  
ennakkoperintärekisteriin kuulumisesta  
Todistus tai selvitys  
ennakkoperintärekisteriin kuulumisesta.  
Edellä mainittuina todistuksina ja  
selvityksinä hyväksytään myös muut kuin  
viranomaisen antamat todistukset ja  
selvitykset, jos ne on antanut yleisesti  
luotettavana pidetty muu arvioija tai  
tietojen ylläpitäjä.

Todistus tai selvitys työnantajarekisteriin  
kuulumisesta  
Todistus tai selvitys työnantajarekisteriin  
kuulumisesta. Edellä mainittuina  
todistuksina ja selvityksinä hyväksytään  
myös muut kuin viranomaisen antamat  
todistukset ja selvitykset, jos ne on  
antanut yleisesti luotettavana pidetty muu  
arvioija tai tietojen ylläpitäjä.

Todistus tai selvitys  
arvonlisäverovelvollisten rekisteriin  
kuulumisesta  
Todistus tai selvitys  
arvonlisäverovelvollisten rekisteriin  
kuulumisesta. Edellä mainittuina  
todistuksina ja selvityksinä hyväksytään  
myös muut kuin viranomaisen antamat  
todistukset ja selvitykset, jos ne on  
antanut yleisesti luotettavana pidetty muu  
arvioija tai tietojen ylläpitäjä.



- Tarjoaja on maksanut verot tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty.

- Tarjoaja on ottanut työntekijöilleen työntekijän eläkelain mukaisen eläkevakuutusturvan, sekä suorittanut siihen liittyvät maksut Todistus eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty.

- Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista.  
Tarjoajan on ladattava selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä sopimusehdoista.

- Todistus tapaturmavakuutuksesta.  
Todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta

-Selvitys lakisääteisen työterveyshuollon järjestämisestä  
Tarjoajan on ladattava selvitys lakisääteisen työterveyshuollon järjestämisestä







27 §

## Vantaan ratikan katusuunnittelun lisätyöt 2 välillä Tikkurila - Länsimäki / HW

VD/4049/02.08.00.00/2020

HW/TH/SH

**Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 9.9.2020 § 13 valita "Vantaan ratikka – katusuunnittelu: Tikkurila - Länsimäki" työn tekijäksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen WSP Finland Oy:n. Suunnittelutyön edetessä on ilmennyt, että hyväksytyn yleissuunnitelman mukaisia ratkaisuja tulee tarkistaa ja täydentää, mikä lisää konsultin työmääriä verrattuna alkuperäiseen hankintasopimukseen. Hankittavien lisätöiden 16–32 kustannukset ovat yhteensä 179 535 euroa (alv 0 %).**

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 9.9.2020 § 13 valita "Vantaan ratikka – katusuunnittelu: Tikkurila - Länsimäki" työn tekijäksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen WSP Finland Oy hintaan 2 238 500 euroa (alv 0 %). Vantaan kaupunki, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, WSP Finland Oy, Afry Finland Oy ja Finnmap Infra Oy ovat allekirjoittaneet suunnittelupalvelun sopimuksen 13.11.2020 (sopimusnro 67/2020).

Kaupunkitalautakunta päätti 10.11.2021 § 17 hankkia WSP Finland Oy, Afry Finland Oy ja Finnmap Infra Oy yhteenliittymältä Vantaan kaupungin osuuden Vantaan ratikan Tikkurila - Länsimäki katusuunnittelun Vantaan lisätöistä 1–15 hintaan 162 929 euroa (alv 0 %). Suunnittelutoimeksiannossa noudatetaan Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013). Hankintasopimuksen mukaisesti palkkiomuotona on KSE 2013 kohdan 5.2.1 mukainen kokonaishinta 1 578 920 euroa (alv. 0 %) ja suunnittelutyön aikaisten lisä- ja muutostöiden osalta palkkiomuotona on aikapalkkio henkilöryhmittäin (KSE 2013 5.2.3.).

Suunnittelutoimeksianto sisältää Vantaan ratikan katu- ja alustavan rakennussuunnittelun Tikkurilasta Länsimäkeen Helsingin kaupungin rajalle ulottuvalla osuudella, sekä Lahdentien siirron suunnittelun Kehä III:lta pohjoiseen. Suunnittelutyön edetessä on ilmennyt, että hyväksytyn yleissuunnitelman ratkaisuja joudutaan tarkistamaan ja täydentämään mahdollisimman toimivan, kustannustehokkaan ja toteuttamiskelpoisen lopputuloksen varmistamiseksi. Muutokset johtuvat maankäytön suunnitelmien etenemisestä ja uusista yhteensovitustarpeista, erilaisten selvitysten tuomista uusista lähtötiedoista sekä muista, tarjouspyynnön jättämishetken jälkeen ilmenneistä tekijöistä.

Lisätyöt 16-32 sisältävät:

- Yleissuunnitelman muutoksia
  - Liikennejärjestelyiden muutokset Kyytitiellä Ponikujan kohdalla
  - Radan päällystemuutokset vaihdealueella.
  - Santaradan tasoristeyssuunnittelu
  - Länsimäentien muutokset Valion kohdalla
  - Suunnittelualueen laajentuminen Heidehofintiellä, hulevesitarkastelut kaavoituksen pohjaksi sekä HSY:n vesihuoltoverkoston muutokset.
  - Siltojen yleissuunnitelmien päivitykset sekä siltojen mallinnus uusilta osiltaan
- Maankäytön suunnittelun etenemisestä johtuvia muutoksia
  - K-Market Kuusikon suunnitelmien yhteensovittaminen
  - Kyytitien pengerosuuden tukiseinärakenteiden ja niiden integrointi paalulaattaan
- Valmistuneista selvityksistä johtuvia muutoksia
  - Runkomelun vaimentamistoimenpiteiden suunnittelu.



- Maaperän pilaantuneisuuden selvittäminen: Länsimäentien täyttömäen tarkastelut sekä kynnysarvomaiden määrien tarkastelut.
- Meluselvityksen täydennykset: Lisääntynyt melusuojaus.
- Vieraslajiselvitys ja niistä laaditut karttapiirustukset
- Tilavaraussuunnitelmien numeroinnin muutokset
- Kustannuslaskentaohjelmisto IHKU:n käyttöönotto ja laskelmapohjien rakentaminen sekä kustannusvertailut FORE:n kanssa
- Lähtötietomallin päivitys lähtötietojen päivittyessä
- Samassa yhteydessä kilpailutetun Lahdentien siirron lisätöitä (eivät kuulu raitiotien suunnittelukustannuksiin)
  - Suunnittelun laajentuminen ja muutokset (mm. kadunvarsipysäköinnin lisääminen, melusteiden vaihtoehtotarkastelut, kortteleiden yhteensovitus, kaistajärjestelyt korttelien liittymissä ja teknisen huollon työnaikaiset järjestelyt)
  - Pitkäsentien AK:n uusimiseen liittyvän katusuunnittelun muutokset
  - Vesihuoltolinjojen ja muun teknisen huollon johtojen siirrot pois tulevilta asuinkortteleilta. Lahdentien jätevesiviemärien vaihtoehtojen lisätarkastelut ja Liinakopuiston pumppaamovaihtoehdon erilliselvitys ja vesihuollon vaihteisuuden tarkastelu. (HSY)

Em. tekijät johtavat lisäyötarjouksessa tarkemmin eriteltyihin työsuorituksiin, jotka tilaaja on katsonut välttämättömiksi ja tarkoituksenmukaiseksi tilata ko. suunnitteluhanketta tekevältä konsulttiryhmittymältä teknisistä ja taloudellisista syistä. Hankintasopimuksen yhtenä osapuolena HSY Vesihuolto maksaa suoraan oman osuutensa suunnittelusta ja siten myös lisätöistä konsulteille.

WSP Finland Oy:n esittämän Vantaan kaupungin vastuulle kohdistuvan lisätöiden 16–32 kustannus on 179 535 euroa (alv 0 %). Tämän suuruinen lisätyö EU-kynnysarvon ylittävään alkuperäiseen 1,57892 miljoonan euron palveluhankintasopimukseen voidaan tulkita hankintalain 136 §:n mukaan olennaiseksi sopimusmuutokseksi. Sopimuksen muuttaminen on mahdollista EU-kynnysarvon ylittävissä hankinnoissa hankintalain 136 §:n 2 momentin perusteella muun ohella tilanteissa, joissa alkuperäisen sopimuskumppanin on tarpeen suorittaa lisätöitä tai -palveluja taikka ylimääräisiä tavarantoimituksia, jotka eivät sisällyneet alkuperäiseen sopimukseen, ja jos sopimuskumppanin vaihtaminen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäisyyttä hankintayksikölle tai muutoksen tarve johtuu olosuhteista, joita huolellinen hankintayksikkö ei ole voinut ennakoida eikä muutos vaikuta hankintasopimuksen yleiseen luonteeseen. Hankintapäätöksen jälkeen katujen ja puistojen palvelualue julkaisee sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen julkisten hankintojen ilmoituskanavassa Hilmassa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 15 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaan euroa maksavien hankkeiden osalta.

## **Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 27**

### **Kaupungininsinöörin esitys:**

Päätetään

- a) hankkia WSP Finland Oy:n, Afry Finland Oy:n ja Finnmap Infra Oy:n yhteenliittymältä Vantaan kaupungin osuudet Vantaan ratikan katusuunnittelun Tikkurila-Länsimäki Vantaan lisätöistä 16–32 hintaan 179 535 euroa (alv 0 %),
- b) maksaa Lahdentiehen kohdistuvan suunnittelun (lisätyöt 23 ja 25) kustannukset, yhteensä 21 675 euroa (alv 0 %), kustannuspaikalta 145093180 ja sisäiseltä tilausnumerolta 581997022, sekä



Vantaan ratikan suunnittelun kustannukset, yhteensä 157 860 euroa (alv 0 %), kustannuspaikalta 145093800 ja sisäiseltä tilausnumerolta 518010088.

- c) valtuuttaa kaupungininsinööri allekirjoittamaan a-kohdassa mainittujen lisätöiden tilausasiakirjat, ja
- d) todeta, että lisätöiden tilaukset voidaan tehdä vasta sitten, kun hankintasopimuksen muutos on saanut lainvoiman.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

**Lisätiedot:**

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



## Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkilautakunnalle

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkilautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

### Vantaan kaupunkilautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa

(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihte)

Sähköpostiosoite: [kirjaamo@vantaa.fi](mailto:kirjaamo@vantaa.fi)

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus>



## Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

### Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

### Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



---

## Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

**3.1.** Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.  
(Kuntalaki 136 §)

**3.2.** Tähän päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua, ei saa hakea muutosta.  
(Hankintalaki 135 §)

-----



## Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

### I Hankintaoikaisuohje

#### Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

#### Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

#### Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

#### Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

## Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö



Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

## Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo  
Kaupunginhallitus  
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki  
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi  
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

## II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

### Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

### Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

### Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.





## Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

## Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

## Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

## Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

## Muutoksenhakuaika suoramääräyksessä

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suoramääräystä koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suoramääräyksestä jälki-ilmoituksen, mutta ei suoramääräystä koskevaa ilmoitusta, suoramääräystä koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suoramääräyksestä on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suoramääräyksestä ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suoramääräystä koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

## Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

## Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.



## Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

## Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähtetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

## Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

## Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

## Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 120 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 240 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 350 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa.

## Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus  
Sörnäistenkatu 1



---

00580 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



## Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

### Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

### Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



## Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

### Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

### Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15