

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 26.10.2022

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HW	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HW	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HW	5
4 § Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HW	6
5 § Kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelman hyväksyminen / HW	10
6 § Kiinteistöt ja tilat palvelualueen määrärahamuutosesitykset vuoden 2022 talousarvioon / AK	12
7 § Kaskelan päiväkoti I, tarveselvityksen hyväksyminen / AK	14
- KaskelanPK_tarveselvitys_valmis20220830_liitteineen	16
8 § Aviapoliksen päiväkoti II tarveselvityksen hyväksyminen / AK	48
- Aviapoliksen päiväkoti II TS UR 26.8.2022	50
9 § Kivistön päiväkoti III tarveselvityksen hyväksyminen / AK	86
- Kivistön päiväkoti III tarveselvityksen hyväksyminen	88
10 § Hakunilan lisäoppimistilat peruskorjaus- ja tilamuutoshanke, tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen / AK	118
- Hakunilan lisäoppimistilat peruskorjaus- ja tilamuutoshanke, tarveselvitys-hankesuunnitelma	121
11 § Korson päiväkodin kokonaisurakoitsijan valinta ja tavoitehinnan tarkistaminen / AK	179
12 § Rakennusten kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset ja muut rakennusterveyden asiantuntijapalvelut / AK	181
- Tarjousten vertailutaulukko, osa-alue 1	184
- Tarjousten vertailutaulukko, osa-alue 2	185
13 § Tonttivaraus Myllymäen kaupunginosan teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten tonttiin 92-25-97-4 / Map Medical Technologies Oy ja NCC Suomi Oy / AK	186
- Tonttivarauksen 92-25-97-4 liitekartta	189
14 § Tonttivaraus Myyrmäen kaupunginosaan kortteliin 15409 tonttiin 4 / Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalo / AK	190
- Liitekartta, Myyrmäen kaupunginosa tontti 15409/4 - Myyrmäen Monttu	192
- Hakemus tontin varaamiseksi "Myyrmäen montun" tontti 92-15-409-4 Iskostiellä / Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalo - hävitetty	193
15 § Hämevaaran päiväkotitontin 11043/1 varausajan jatkaminen sekä vuokranmaksun ja vuokra-alueen uudelleen määrittäminen / Plus Hoivakiinteistöt Oy ja Erikoisrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistö / AK	194
- liitekartta 11043-1 vuokra-alue	198
16 § Maa-alueen vuokraaminen Vehkalasta VTK Kiinteistöt Oy:lle Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan pysäköintialuetta varten / AK	199
- Kohdekartta vuokra-alueesta	203
- Vuokrasopimusluonnos (II)	204
17 § Vantaankosken myllyalueen vuokraaminen ja rakennusten myyminen / Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy / AK	210
18 § Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-25-98-3 Myllymäki / AK	211
- Liitekartta/ Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-25-98-3 Myllymäki	214
- Liitekartta/ Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-25-98-3 Myllymäki	215

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 26.10.2022

19 § Kivistön tapahtuma-areena / maanvuokrasopimus / Arena 3.3 Oy / AK	216
- Arena 3.3 Oy - Tapahtuma-areenan maanvuokrasopimus	220
- Liite 1 - Kartta tapahtuma-areenan ja hotellin vuokra-alueidenn muodostumisesta asemakaavakartalla	231
- Liite 2 - Tapahtuma-areenan luonnossuunnitelmat 14.10.2022	232
20 § Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvä hotelli / maanvuokrasopimus / Arena 3.3 Oy / AK	242
- Arena 3.3 Oy - Hotellin maanvuokrasopimus	245
- Liite 1 - Kartta tapahtuma-areenan ja hotellin vuokra-alueidenn muodostumisesta asemakaavakartalla	256
- Liite 2 - Hotellin luonnossuunnitelmat 14.10.2022	257
21 § Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvä pysäköintilaitos / maanvuokrasopimus / Kivistön Parkki Oy / AK	265
- Kivistön Parkki Oy - maanvuokrasopimus	269
- Liite 1 - Kartta pysäköintilaitoksen vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla	279
- Liite 2 - Pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmat 14.10.2022	280
- Liite 3 - Ajoyhteys Kivistön Parkki Oy:n kautta palvelukeskittymään Kivistön Parkki Oy:n maanvuokrasopimus	287
- Liite 4 - LVI-asemapiirustus-väliaikaispysäköinti-LVI-G0-001 Kivistön Parkki Oy:n maanvuokrasopimus	288
22 § Liike- ja toimistotontin 92-52-108-4 myynti Veromies / AK	289
- Karttaliite: Liike- ja toimistotontin 92-52-108-4 myynti Veromies	292
23 § Valittujen ulkopaikkakunnilla sijaitsevien kiinteistöjen vapauttaminen myyntiin / AK	293
- Myytäväksi esitettävät ulkopaikkakunnan kiinteistöt	296
24 § Yhteistyösopimukset / AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oyj sekä Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10	305
- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj	310
- liite 1: sopimusalue _AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj	316
- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy	317
- liite 1: sopimusalue_Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy	323
- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10	324
- liite 1: sopimusalue_Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10	331
- Liitekartta: Kiinteistö Oy Tonttipainon omistamat alueet Muuran asemakaavaluonnosalueella	332
25 § Oikaisuvaatimus kiinteistöjohtajan päätökseen § 41/2022 / yksityishenkilö / AK	333
- Oikaisuvaatimus kiinteistöjohtajan päätöksestä § 41/2022 / yksityishenkilö (henkilötiedot peitetty)	335
- As Oy Kurjenpolventie 1 osakesarjan 2914-2948 myyminen	348
26 § Vantaan alueellinen pysäköintitunnus / HW	350
- Käyttäjäkysely pysäköintikokeilusta 06/22	352

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 26.10.2022

- Tuloksia alueellisen pysäköintitunnuskokeilun seurannasta	367
27 § Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2021 / HW	372
- Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2021 raportti	374
28 § Hankinta / Kaupunkiympäristön rakentamis- ja kunnossapitotöiden puitesopimus 2023–2024 / HW	403
- Vertailutaulukko/ Hankinta/Kaupunkiympäristön rakentamis- ja kunnossapitotöiden puitesopimus 2023-2024	405
29 § Hankinta / Elmon urheilupuiston esirakentaminen / HW	416
- Vertailutaulukko/Hankinta/Elmon urheilupuiston esirakentaminen	419
30 § Hankinta/ Manttaalitie ja Pyhtäänkorventie rakentaminen / HW	423
- Vertailutaulukko/ Manttaalitie ja Pyhtäänkorventie rakentaminen	425
31 § Pehtoorinpuisto, 51 Pakkala, puistosuunnitelman hyväksyminen / HW	431
- Muistutus 1 (henkilötiedot poistettu)	435
- Muistutus 2 (henkilötiedot poistettu)	438
- Vetoomus 20.11.2020 (henkilötiedot poistettu)	440
- Vastaus vetoomukseen, kaupunkiympäristön akj (henkilötiedot poistettu)	441
- Pehtoorinpuisto asemapiirustus 59134-1	442
- Pehtoorinpuisto suunnitelmaselostus	443
32 § Rauhalankaari välillä Maitorpantie - Miekkapolku; 23 Kivistö, katusuunnitelman hyväksyminen / HW	447
- Muistutus Rauhalankaari KS (henkilötiedot poistettu)	449
- 58344-1 Rauhalankaari katusuunnitelma	450
- 58344-1 Rauhalankaari katusuunnitelman selostus	451
33 § Oikaisuvaatimus liikennesuunnittelupäällikön päätökseen § 274/2022 / Asunto Oy Pähkinäviiri / HW	453
- Oikaisuvaatimus liikennesuunnittelupäällikön päätökseen § 274/2022 /As Oy Pähkinäviiri (henkilötiedot peitetty)	456
- Lammaskuja/13 Hämeenkylä, LOS 24716_DEFGH	466
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle	468
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	469
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	470
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	471
Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa	476
Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa	477
Muutoksenhakuohje 7. Valitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	478



Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 26.10.2022 klo 17.00–19.22

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	-	Mattila Kari	x
Liutu Topi	x	Haapala Heidi	
Mäkipernaa Aki	-	Liukkonen Pasi	x
Oja Mika	x	Kähärä Kaarlo	
Pajunen Emmi	x	Linkola Maija	
Penttilä Mira	-	Heikkinen Minna	x
Puha Seija	x	Nikkanen Teemu	
Siniketo-Pietilä Katja	x	Vauhkonen Miro	
Toivonen Teija	x	Huuskonen Sanna	
Viilo Mikko	-	Huhta Timo	x
Vähäkangas Jussi	x	Vanhanen Tuomas	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Lundell Kai-Ari	x	Saimen Tuukka	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Reinhardt Julius	x	Pravjot Pannu	
Muut osallistujat			Läsnä
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja		-	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Westlin Henry, kaupungininsinööri, apulaiskaupunginjohtaja vs.		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		-	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Koskela Gilbert, projektijohtaja		x (§:t 1-3, klo 17.00-17.34)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Otso Kivimäki

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 28.10.2022, Kielotie 28, 01300 Vantaa

Seija Puha

Teija Toivonen

Pykälät 11, 25, 29 ja 33 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 31.10.2022 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HW

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Puha Seija ja Toivonen Teija (varalla Siniketo-Pietilä Katja ja Viilo Mikko)
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 28.10.2022 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Puha Seija ja Toivonen Teija, ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 28.10.2022 klo 12.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 19, 20 ja 21 / Kivistön tapahtuma-areenan ja siihen liittyvän hotellin maanvuokrasopimukset / projektijohtaja Gilbert Koskela

Asia 26 / Vantaan alueellinen pysäköintitunnus / kaupungininsinööri Henry Westlin

Asia 31 / Pehtoorinpuisto, 51 Pakkala, puistosuunnitelman hyväksyminen / kaupungininsinööri Henry Westlin

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 §

Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HW

Kaupunkitilalautakunnalle 4.10.2022 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 72/2022 Toisen optiovuoden 2023-2024 käyttöönotto / Korson suuralueen katu- ja viheralueiden hoitourakka, palveluhankinta 2018-2022

Apulaiskaupunginjohtaja vs. Henry Westlin

§ 73/2022 Sopimus Tammisto-Tolkinkylä 110 kV voimajohto-osuuden siirron suunnittelusta / Caruna Oy

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 26/2022 Vuokranhyvitys ajalle 26.3.2022 - 23.7.2022 / 8477

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 82/2022 Nuorisotila Tonttulan teknisen perusparannuksen tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen

§ 83/2022 Hakunilan uimahallin ja Martinlaakson koulun aurinkosähköjärjestelmät

§ 84/2022 Ristipuron päiväkodin sisäilmakorjaus 2022-2023, lisärakennuksen suunnitelmien hyväksyntä ja rakennusurakoitsijan valinta

Tilakeskusjohtaja vs. Juha Vuorenmaa

§ 85/2022 Kulttuuritehdas Vernissan peruskorjauksen esitys- ja teatteritekniikan suunnittelijan hankinta

Kaupungingeodeetti Kimmo Junttila

§ 47/2022 Vantaan kaupungin kairakonekaluston huoltopalveluiden hankinta (100 000 €)

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 12/2022 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen testi- ja mittauskenttää varten Vantaanlaaksosta / Vaisala Oy

§ 13/2022 Kiinteistön 92-412-1-14 ostaminen Myllymäen kaupunginosassa / Leo Hietala ja Tuula Pulkkinen

Toimitilapäällikkö Tarja Ek

§ 70/2022 Käyttökelvottoman varasto-/navettarakennuksen (Kuninkaantie 35) purku-urakka.

§ 71/2022 Tikkurilan apteekkitalon rakennushistoriaselvityksen tilaaminen

§ 73/2022 Tilojen vuokraaminen Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan Perhe- ja sosiaalipalveluiden Kuntouttavan sijaishuollon yksikölle / Vernissakatu 8A, 7. kerros /



P.W.Brandt Oy

Rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa

- § 18/2022 Muutostyöt 1, 2, 4, 6, 9, 11: Hakunilan urheilupuiston huoltorakennus
- § 19/2022 Koivukylän päiväkodin KVR-urakan taloudellinen loppuselvitys
- § 20/2022 Kelokuusen päiväkodin uudisrakennuksen rakentamisaikaisen valvonnan hankinta

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

- § 46/2022 Hankinta/Itä-Hakkilan kentän ulkokuntoilulaitteet
- § 47/2022 Hankinta/Havukosken liikuntapuiston ulkokuntoilulaitteet
- § 48/2022 Hankinta/Pähkinärinteen ulkokuntoilulaitteet
- § 49/2022 Hankinta/Kenraalin kentän ulkokuntoilulaitteet
- § 50/2022 Hankinta/Askiston kentän ulkokuntoilulaitteet

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

- § 28/2022 Hankinta / Formiaattipohjaisen liukkaudentorjuntaliuoksen hankinta talvikaudeksi 2022-2023
- § 29/2022 Hankinta / Kunnossapidon varautumissuunnitelman laadinta

Suunnittelupäällikkö Markus Holm

- § 47/2022 Hankinta Eco-Counter -laskimien ylläpitopalvelu

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 22/2022 Maankäyttölupa-ajan jatkaminen työmaatukikohtaa varten Kivistössä / Fira Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 32/2022 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen mullan ja maa-aineksen varastointiin Petikossa / Oy Rawalde Ab
- § 33/2022 Maanomistajan lupa puupylväälle sekä porttiharukselle Kiilassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- § 34/2022 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien korttelin 92-15-406 tontteja Myyrmäessä
- § 35/2022 Käyttöoikeussopimuksen hyväksyminen koskien AH-tonttia (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) 92-15-406-4 Myyrmäessä

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 70/2022 Kävelyn ja pyöräilyn investointiohjelman valtionavustuksen hakeminen vuonna 2022



Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 43/2022 Ruusupuun päiväkodin liittyminen Kivistön putkijätejärjestelmän piiriin

Kaupungingeodeetti Kimmo Junttila

§ 42/2022 Osallistuminen kiinteistön 92-68-161-13 maanrakennuskustannuksiin

Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta

§ 4/2022 Hämevaaran, Vapaalan ja Ylästön erillispientalotonttien jatkuva haku syksyllä 2022

Asumisen erityisasiantuntija Elina Virtanen

§ 5/2022 Asukasvalinnan hyväksyminen / Aikuisten ja nuorten sosiaalipalvelut

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 11/2022 Esitetään maanvuokrasopimuksen tekemistä Kiinteistö Oy Täkytie 16:sta kanssa teollisuustontin 92-86-163-2 Nikinmäki osalta.

Toimitilapäällikkö Tarja Ek

§ 69/2022 SDP Vantaa on hakenut maankäyttölupaa ja pystyttävät teltan kuntalaisten tapaamisista varten 16.10.2022 klo 9:00 -12:00 Paalutorille Myyrmäkitalon edustalle. Kahvin jakoa ja kuntalaisten tapaamista.

Hankepäällikkö Eija Kivineva

§ 18/2022 Karhunkierroksen päiväkodin tietomallikoordinaattorin hankintaoikaisua koskeva päätös

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 18/2022 Katualueita koskevan korvaussopimuksen hyväksyminen Lapinkylässä / Camilla Vehkonen

§ 19/2022 Maankäyttölupa tilapäiseen työmaapysäköintiin Rajakylässä / Mijorak Oy

§ 20/2022 Määräalan ostaminen tilasta 92-420-2-120 Sotungin kylästä / Brita Blomster

§ 21/2022 Maankäyttölupa pysäköintialueelle Hakunilassa / Hakunilan Kiinteistötalo Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 31/2022 Sopimuksen hyväksyminen koskien rasitealueen käyttöehtoja Myyrmäessä / Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.



Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja vs. täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 46/2022 Vantaan kaupungilta Vantaa-Kerava Hyvinvointialueelle siirtyvien vuokrasopimustietojen luovuttaminen

Kaupungininsinööri Henry Westlin

§ 89/2022 Rekolankuja kiinteistö 415-4-162; kunnossapitotyöstä aiheutuneen vahingon korvaaminen

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 14/2022 Ratsastustoimintaa varten vuokratun tontin (92-92-100-4) maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen ja indeksiehdon muuttaminen Ojangossa / Poni-Haka Oy

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

§ 51/2022 Kadunpitopäätös / Rapsikuja
§ 52/2022 Kadunpitopäätös / Rapsitie
§ 53/2022 Kadunpitopäätös / Puosunkuja
§ 54/2022 Kadunpitopäätös / Kiitoradankuja

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

§ 30/2022 Hankinta / Nostetun hiekoitushiekan seulonta 2022
§ 31/2022 Hankinta / Rappusuolan hankinta liukkaudentorjuntaan talvikaudeksi 2022-2023

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



VD/11094/09.05.00.00/2022

TeA/JH/HW/AK/TLa/MHa/JR

Esitetään hyväksyttäväksi kaupunkiympäristön toimialan päivitetty valmiussuunnitelma. Valmiussuunnitelma on päivitetty vastaamaan kaupunkiympäristön toimialan nykyistä organisaatorakennetta ja valmiussuunnitelman laadinnassa on lisäksi huomioitu Vantaan kaupunkikonsernin vuonna 2021 hyväksytyssä valmiusohjeessa kaupunkiympäristön toimialalle määritetyt avaintehtävät.

Valmiuslaissa määrätään kunnille varautumisvelvollisuus. Laissa todetaan, että kuntien, kuntayhtymien ja muiden kuntien yhteenliittymien tulee valmiussuunnitelmien ja poikkeusoloissa toiminnan etukäteisvalmisteluun sekä muilla toimenpiteillä varmistaa tehtäviensä mahdollisimman hyvä hoitaminen myös poikkeusoloissa.

Nykyisin valmiussuunnittelussa varaudutaan valmiuslain määrittelemien poikkeusolojen ohella varmistamaan yhteiskunnan kokonaisturvallisuus erilaisissa yllättävissä häiriötilanteissa. Valtioneuvosto on määritellyt kokonaisturvallisuuden tavoitetilaksi, jossa valtion itsenäisyyteen, väestön elinmahdollisuuksiin ja muihin elintärkeisiin toimintoihin kohdistuvat uhkat ovat hallittavissa. Tavoitetilan turvaaviin toimiin kuuluvat ukiin varautuminen, häiriötilanteiden ja poikkeusolojen hallinta sekä niistä toipuminen.

Vantaan häiriötilanteisiin ja poikkeusoloihin varautumisen tärkein tavoite on huolehtia asukkaille elintärkeiden kaupungin palveluiden tarjonnan jatkuvuudesta. Vakavissa häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa kaupunkiympäristön toimiala vastaa teiden ja katujen liikennöintikunnosta sekä palvelutuotannolle välttämättömien kiinteistöjen ylläpidosta. Lisäksi toimialan vastuulla on väestönsuojeluun liittyviä tehtäviä yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa.

Kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelma on päivitetty edellisen kerran vuonna 2017. Vuoden 2017 jälkeen toimialan organisaatorakenteessa on tapahtunut muutoksia, jotka on nyt otettu huomioon valmiussuunnitelman päivittämisen yhteydessä. Lisäksi valmiussuunnitelma on päivitetty vastaamaan vuonna 2021 hyväksyttyä kaupunkikonsernin valmiusohjetta. Kunkin palvelualueen yleistilanne sekä toiminnan ja palveluiden kuvaus on muutettu nykytilannetta vastaavaksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 9 mukaan kaupunginhallitus päättää valmiussuunnitelman hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi liitteen mukainen kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelma.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:



- Kaupunkiympäristön toimialan valmiussuunnitelma 2022 liitteineen (salassa pidettävä, JulkL 24 § 1 mom kohta 8)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hallintoasiantuntija Jaakko Ranto, puh. 040 706 5126
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



6 §

Kiinteistöt ja tilat palvelualueen määrärahamuutosesitykset vuoden 2022 talousarvioon / AK

VD/11531/02.01.00.04/2022

AK/JH

Esitetään kiinteistöt ja tilat palvelualueen bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon 6,4 miljoonan euron alitusta toimintatuottoihin maanmyyntivoittojen osalta ja 1,5 miljoonan euron ylitystä toimintakuluihin toimitilojen kiinteistönhoitoon ja ylläpitoon sekä kunnossapitoon. Lisäksi esitetään kiinteistöt ja tilat palvelualueen nettoyksiköille 5,2 miljoonan euron alitusta toimintatuottoihin kiinteistö- ja asunto-omaisuuden myynteihin.

Kiinteistöt ja tilat bruttobudjetoidut yksiköt

Maanmyyntivoittojen talousarvio vuodelle 2022 on 34,5 miljoonaa euroa. Maanmyyntivoittotavoite alittuneen noin 6,4 miljoonalla eurolla johtuen vähentyneestä tonttikysynnästä erityisesti asuntotonttien osalta. Epävarma markkinatilanne johtuen mm. Ukrainan sodasta, rakennuskustannusten ja korkojen noususta, inflaatiosta sekä kuluttajien luottamuksen heikentymisestä on johtanut siihen, että asuntokysyntä sekä sijoittajien että oman asunnon ostajien osalta on vähentynyt merkittävästi. Tästä syystä hankkeiden aloitukset ovat siirtyneet ja tonttikauppa on vähentynyt.

Toimitilajohtamisen käyttötalouden palvelujen ostot sisältävät mm. toimitilojen kiinteistönhoidon ja ylläpidon sekä kunnossapidon hankinnat. Lisäkustannuksia on kertynyt mm. viime talven lumitöistä n. 1,1 miljoonaa euroa ja ennakkoimattomista korjauksista n. 0,7 miljoonaa euroa sekä teknisten järjestelmien ylläpidosta. Säästöä on syntymässä henkilöstökuluissa, aineissa ja tarvikkeissa sekä muissa toimintakuluissa arviolta n. 0,3–0,5 miljoonaa euroa. Toimitilajohtamisen ennakoitavissa oleva lisämäärärahan tarve on yhteensä 1,5 miljoonaa euroa.

	EUR	TA 2022	Muutos	Muutettu TA 2022
Kiinteistöt ja tilat bruttoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	43 096 000	-6 400 000	36 696 000
	TOIMINTAKULUT	-25 878 900	-1 500 000	-27 378 900
	TOIMINTAKATE	17 217 100		9 317 100

Kiinteistöt ja tilat nettobudjetoidut yksiköt

Suunniteltujen kiinteistö- ja asunto-omaisuuden myyntien aloituksia ei ole päästy aloittamaan alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Välittäjän kilpailuttaminen yksittäisten asuntojen osalta päästiin käynnistämään 5.9.2022 pidetyn kaupunginhallituksen kokouksen jälkeen. Asuntojen myynnit eivät tule toteutumaan vielä vuoden 2022 aikana, koska tulevien myyntipäätösten lainvoimaisuus siirtyy vuodenvaihteeseen ja kauppohenkilöiden allekirjoitus vuodelle 2023. Kiinteistö- ja asunto-omaisuuden myynteihin on budjetoitu n. 5,2 miljoonaa euroa vuodelle 2022, mutta myyntejä ei ennusteta toteutuvan lainkaan vuonna 2022.

	EUR	TA 2022	Muutos	Muutettu TA 2022
--	-----	---------	--------	---------------------



Kiinteistöt ja tilat nettoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	204 039 000	-5 200 000	198 839 000
	TOIMINTAKULUT	-110 251 400		-110 251 400
	TOIMINTAKATE	93 787 600		88 587 600

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 6

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- alennetaan kiinteistöt ja tilat palvelualueen bruttoyksiköiden toimintatuottoja 6,4 miljoonaa euroa,
- korotetaan kiinteistöt ja tilat palvelualueen bruttoyksiköiden toimintakuluja 1,5 miljoonaa euroa, ja
- alennetaan kiinteistöt ja tilat palvelualueen nettoyksiköiden toimintatuottoja 5,2 miljoonaa euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540,
talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 549 7991,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



7 §

Kaskelan päiväkoti I, tarveselvityksen hyväksyminen / AK

VD/8684/10.03.02.01/2022

TeA/AK/PW/EK/JH

168-paikkainen uudisrakennus Kaskelan päiväkoti I tarvitaan vastaamaan Hakunilan kaupunginosan varhaiskasvatuksen tilatarpeita. Hankkeen kustannusennuste on 10,1 milj. euroa. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2024–2025 ja päiväkoti otetaan käyttöön elokuussa 2025.

Tarveselvitys on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan, kaupunkisuunnittelun ja toimitilajohtamisen kanssa. Vantaan vuoden 2021 virallisen väestöennusteen mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa Hakunilan alueella 176 lapsella. Päiväkotihankkeessa ei ole tarvetta väistötalalle, mikäli hanke etenee suunnitellussa aikataulussa ja toiminta saadaan aloitettua loppukesästä 2025.

Tontin sijainti on vielä avoin. Tarveselvitysvaiheessa on tutkittu useita tonttivaihtoehtoja, joista osa ei selvittelyn jälkeen kuitenkaan olleet sopivia päiväkotirakentamiselle. Kaava-aikataulu ja tontin sijainti tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa.

Noin 1824 brm²:n päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmäaluetta, yhteensä 168 tilapaikkaa. Työntekijöitä on 32.

Kaskelan päiväkoti I:n hankkeen yhteydessä päivitetään parhaillaan varhaiskasvatuksen ja toimitilajohtamisen yhdessä kehittämää päiväkotikonseptin ohjeistusta ja nimeksi on muutettu päiväkotisuunnitteluohje. Ohjetta tullaan noudattamaan tässä hankkeessa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2022–2025 taloussuunnitelmassa on varattu Kaskelan päiväkoti I:lle määrärahaa yhteensä 6,1 milj. euroa. Talousarvioesityksessä 2023 määrärahaesitys kustannusluokkakorjattuna on 6,8 milj. euroa. Investointiesitysvaiheen jälkeen päiväkodin kokoa on ollut tarve kasvattaa ja tarveselvitysvaiheen kustannusennuste on nyt 10,1 miljoona euroa kustannusluokassa KL 119,3 (alv 0 %). Kustannusennuste sisältää varauksia maailmantilanteesta johtuen ja kustannustasoon sisältyy epävarmuutta. Tämän vuoksi investointivaraus tullaan tarkistamaan vasta vuoden 2024 investointisuunnitelmassa vastaamaan sen hetkistä tarvetta.

Hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 30 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hanke-suunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten perusparannushankkeiden tarveselvitys-hankesuunnitelmia.

Kaupunkitalautakunta 21.9.2022 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää Kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Kaskelan päiväkoti I:n 30.8.2022 päivätty tarveselvitys sekä kustannusennuste 10,1 milj. euroa (alv 0 %, KL 119,3) edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

Käsittely:



Kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää Kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Kaskelan päiväkoti I:n 30.8.2022 päivätty tarveselvitys sekä kustannusennuste 10,1 milj. euroa (alv 0 %, KL 119,3) edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunkitilalautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Lautakunta edellyttää, että mikäli kohteessa päädytään maalämpöön, hankesuunnitelmavaiheessa suunnitelmaan lisätään viilennys. Viilennystä tulee harkita myös kaukolämpökohteissa, jos se on kustannustehokkaasti mahdollista.”

Liitteet:

- Kaskelan päiväkoti I:n tarveselvitys 30.8.2022 liitteineen

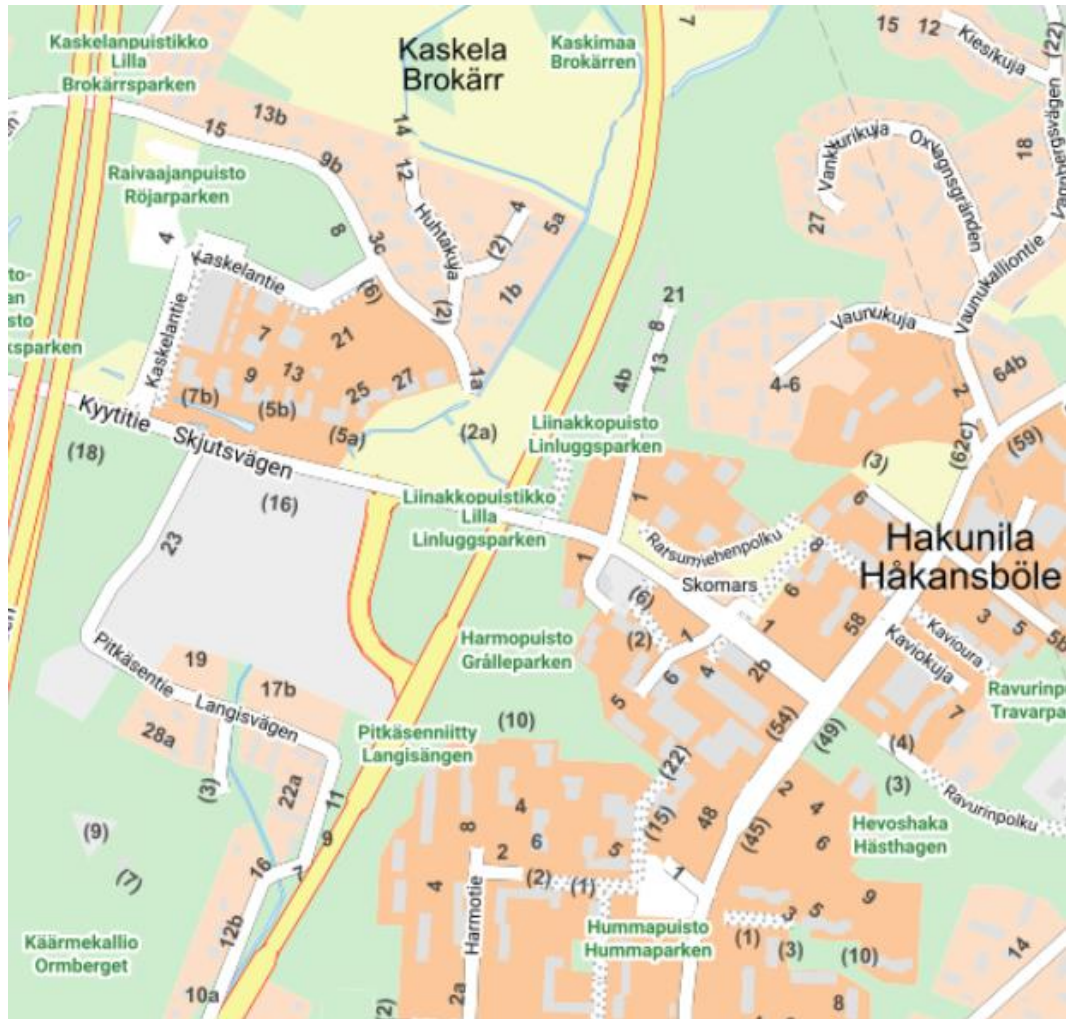
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

UUDISRAKENNUS TARVESELVITYS



30.8.2022 Hava/Jussi Hyvärilä



Vantaa Vanda

SISÄLLYSLUETTELO

1. TARVETIETOKORTTI	4
2. YHTEENVETO.....	5
3. PERUSTELUT TARPEELLE.....	5
3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan	5
3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen	5
3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselitykset)	6
3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset	6
4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET.....	6
4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen	6
4.2 Ateriapalvelun tavoitteet	8
4.3 Puhtauspalvelutavoitteet	8
4.4 Väestönsuoja	9
4.5 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatu- tavoitteet, piha	10
4.6 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet.....	11
4.7 Muut erilliset tavoitteet.....	11
4.8 Tilamitoitustavoitteet htm2 / tilapaikka ja tehokkuustavoitteet	11
4.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)	11
4.10 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveysluku- tavoitteet).....	17
4.11 Sisäilmatavoitteet	18
5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	19
5.1 Sijainti ja hallinta.....	19
5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet	19
5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys	20
5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys	20
5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely	20

6. VÄISTÖTILATARVE	21
7. KUSTANNUKSET	21
7.1 Investointikustannusennuste tontista aiheutuvat kustannukset	21
7.2 €/tilapaikka.....	21
7.3 Purkukustannukset	21
8. RAHOITUS JA AIKATAULU	21
8.1 Rahoitus investointiohjelmassa	21
8.2 Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet)	22
9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET	22
9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto).....	22
9.2 Toimintakustannukset	22
9.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset	22
10.TYÖTURVALLISUUSASIAT	22
11.RISKIT	23
11.1 Aikataulu, kustannukset	23
11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös.....	23
11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit	23
12.TYÖRYHMÄN JÄSENET	24

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /
Toimialajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu
30.8.2022 / rakennuttaja-arkkitehti / Jussi Hyvärilä

Liitteet

Liite: sijaintikartta (viitteellinen)
Liite: ~~asemakaavaote ja määräykset~~ – ei ole
Liite: tilaohjelma
Liite: havat-riskikartta
Liite: kustannusennuste

1. TARVETIETOKORTTI

VD/8684/10.03.02.01/2022

Kohteen nimi: Kaskelan päiväkoti I						
Tarpeen kuvaus: Päiväkoti tarvitaan vastaamaan Hakunilan kaupunginosan varhaiskasvatuksen tilatarpeeseen.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027						
Tarpeen perustelut: Hakunilan alue on kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan Hakunilan alueella 176 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Uudisrakennus tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.						
Käyttäjätoimiala: Kasvatuksen ja Oppimisen toimiala						
Kaupunginosa: 94 Hakunila		Kiinteistötunnus: ei tiedossa			Tontin pinta-ala: ei tiedossa	
Osoite ja tontti: ei tiedossa		Kaavatiedot: ei tiedossa			Rakennusoikeus: m ²	
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)				Investointikustannus		
				brm²	htm²	hym²
				€	€ / brm²	€ / htm²
Uudisrakennus				1824	1431	1266
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus						
Hankkeen tilapaikkamäärä				168		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				60 119 € / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Ei						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 6,4 M€						
Hankkeen toteutusaikataulu: rakentamisaika 2024-2025, käyttöönotto tavoite 08/2025						
Ylläpitokustannukset: 82 941 €/v						
Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle: 1,35 miljoonaa €						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 115 000 €						
Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle:						
Tuleva vuokra 726 204 €/v					42,29 € / m ² / kk	
Vuokravaikutus	60 517 € / kk				726 204 € / v	
Vuokravaikutus / tilapaikka					360 € / kk	
Laatija(t): Jussi Hyvärilä, Satu Turunen					Päivämäärä: 30.8.2022	

2. YHTEENVETO

Kaskelan päiväkotitilauksen uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu toimitilajohtamisessa yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Työntekijöitä on 32. Päiväkoti valmistuu vuonna 2025.

Päiväkodin tontin sijainti ei ole tiedossa, mutta tavoite / tarve on Hakunilan alue. Alueen asemakaavatyö käynnistetään syksyllä 2022.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna myös uusilla asuinalueilla. Kunnallista palveluverkkoa tukevat yksityiset päiväkodit. Varhaiskasvatuksen strategiana on lisätä yksityisen varhaiskasvatuksen osuutta maltillisesti.

Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 160–192 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella.

Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa laatimaa Vantaan kaupungin päiväkotisuunnitteluohjetta, joka valmistuu vuoden 2022 lopulla.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Hakunilan alue on kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan 176 lapsella seuraavan 10-vuotiskauden aikana. Uudisrakennuspäiväkoti tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.

Kaupunginosa	Ikä	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hakunilan suuralue	10kk-6v	2234	2161	2114	2078	2098	2129	2152	2197	2254	2306	2356
90 Länsisalmi	10kk-6v	1	1	1	1	2	2	1	1	1	2	2
91 Länsimäki	10kk-6v	417	404	387	372	372	363	368	387	402	421	439
92 Ojanko	10kk-6v	3	3	4	4	3	4	5	6	5	6	6
93 Vaarala	10kk-6v	216	216	224	224	236	247	255	261	272	279	280
94 Hakunila	10kk-6v	915	905	881	873	890	914	946	971	1007	1046	1091
95 Rajakylä	10kk-6v	321	304	313	313	308	311	305	294	284	272	261
96 Itä-Hakkila	10kk-6v	171	150	139	132	125	125	115	120	119	118	118
97 Kun.mäki	10kk-6v	147	138	129	125	130	132	128	127	132	129	125
98 Sotunki	10kk-6v	44	40	36	33	32	30	29	31	32	34	35

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselitykset)

Kaskelan päiväkoti I on vuonna 2019 valmistuneen 'Hakunilan alueen päiväkoti-kiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu' -nimisen päiväkoti-verkkoselvityksen mukainen uudisrakennuskohde.

3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Kaskelan päiväkoti I:n osalta ei ole aiempia päätöksiä / selvityksiä.

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen

Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu erityisesti pedagogiikka. Varhaiskasvatuslain mukaan päiväkodin oppimisympäristö on kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottava. Oppimisympäristö tukee lasten luontaista uteliaisuutta ja oppimisen halua sekä ohjaa leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen, tutkimiseen sekä taiteelliseen

ilmaisuun ja kokemiseen. Esteettinen ja viihtyisä oppimisympäristö vaikuttaa myönteisesti oppimiseen ja henkiseen hyvinvointiin.

Päiväkodin tilasuunnittelun tehtävänä on tukea Vantaan varhaiskasvatuksen toimintaperiaatteita. Suunnittelulla mahdollistetaan päiväkodin oppimisympäristön muokkaaminen lapsiryhmän tarpeiden mukaiseksi. Joustavat ja muunneltavat oppimisympäristöt tarjoavat lapsille haasteita sekä antavat tilaisuuksia lasten omaehtoiseen pohdintaan, tutkimiseen, ongelmien ratkaisemiseen ja kokeiluun. Varhaiskasvatuksen toiminnassa oppimisympäristöjä rakennetaan yhdessä lasten kanssa. Esillä olevat lasten työt, rakennelmat ja leikit ovat osa oppimisympäristöä ja yksi pedagogisen dokumentoinnin väline.

Kaskelan päiväkotiin tulee 8 ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Kuhunkin lapsiryhmää kuuluu 3 kasvattajaa ja lapset. Kullakin kasvattajalla on laskennallisesti maksimissaan 3 tai 7 lasta. Tilapaikkamäärä on lasten iästä riippuen minimissään yhdeksän (9) ja maksimissaan kaksikymmentäyksi (21). Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat kasvun ja kehityksen tukea. Pienimpien lasten ryhmäalueet pyritään saamaan maantasokerrokseen.

Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 24 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtaja sekä puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa noin 6 henkilöä. Henkilökunnan määrä on yhteensä 32 henkilöä.

Päiväkodin sydämen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Tavoitteena on, että ne ovat yhdistettävissä. Päiväkodissa järjestetään myös koko päiväkodin yhteisiä tapahtumia lapsille ja perheille. Päiväkodissa on rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteiskumppaneiden kanssa sekä henkilökunnan kirjalliseen työskentelyyn.

Sydäna-alue on myös asukkaiden monipuolisessa käytössä päiväkodin käyttöajan ulkopuolella. Tilat tulee rajata päiväkodin muista tiloista ja Iltakäytölle toteutetaan erillinen sisäänkäynti.

Pihaan liittyvät tavoitteet on esitetty kohdassa *4.5 Piha*.

Osallisuuden suunnittelussa ja menetelmien valinnassa lasten lisäksi huomioidaan mahdollisuuksien mukaan päiväkodin henkilöstö, lasten huoltajat ja lähialueen asukkaat sekä mahdolliset muut päiväkodin lähiympäristön toimijat.

Päiväkoti toteutetaan osana toimitilajohtamisen ja varhaiskasvatuksen kehittämää päiväkotisuunnitteluohjetta. Tilamitoitus perustuu Vantaan kaupungin tilasuunnittelun kehityshankkeen myötä kehitettyyn suunnitteluohjeeseen ja päiväkotien yleisiin suunnitteluohjeisiin sekä päiväkotien RT-ohjekorttiin.

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet

Päiväkodin keittiö on palvelukeittiö/kuumennuskeittiö. Keittiössä valmistetaan vain energialisukkeet, erikoisruokavalioannokset ja välipalat. Pääruoka-annokset tuodaan päiväkotiin ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta. Ateriat toimitetaan kuumana tai kylmänä. Aterioiden kuljetukseen varataan verkkovirralla toimivat kevytrakenteiset hygieniamuoviset kylmä/lämpökuljetusvaunut tai ruoka toimitteen lämpökuljetuslaatikoissa.

Keittiö toimii palvelukeittiönä (kuumennuskeittiönä) Cook and Chill vastaanottava.

Huomioitavat ateriapalvelun tilatarpeita suunnitellessa;

- keittiösuunnittelussa käytettävä aina ammattikeittiösuunnittelijaa
- keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä
- keittiöllä on oltava oma tuulikaappi (sisältyy keittiön neliöihin)
- jätehuolto- ja rullakko/laatikkovaraston oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä
- varattava hygieeninen tila kuljetuslaatikoille/vaunuille
- pääruokasalin puolella keittiöseinän vieressä tai keskilattialla tulee olla ateriabuffet (ei avaudu keittiötiloihin)
- päiväkärryjä käytetään pienten lasten ryhmien aterioiden kuljetukseen kotialueille, ryhmien määrä ja sijainti selviävät myöhemmin
- sekä ruokasaliin että kerroksien aulatiloihin asennetaan elektronihanoilla varustetut käsipesualtaat
- ruokasalin kotikeittiön yhteyteen varataan kotitalouskylmäkaappi välipalojen säilytystä varten

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle varhaiskasvatukselle.

Puhtaanapidolla ylläpidetään rakennuksen hygieenisyyttä, siellä työskentelevien

henkilöiden työturvallisuutta, viihtyisyyttä ja rakennuksen edustavuutta.

Puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaana. Yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä.

Tavoitteena on yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävästä, tehokkaasta ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista. Rakennuksen pintojen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettäviä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Lattiapintojen vahauksille ei tule olla tarvetta.

Keskusvarastotavaroiden kuljetukseen ja vastaanottoon tulee olla kulku sisätilojen kautta huoltopihalle.

Siivouskeskus/vaatehuoltotila tulee sijoittaa aina 1. kerrokseen, mikäli se on vain mahdollista. Useamman kerroksen kiinteistöillä tulee jokaisella kerroksella olla oma siivoustila.

Materiaalien päästöluokka M1. Rakentamisen puhtausluokka P1.

Jätehuollon tavoitteet

Päiväkodin jätteille jätepiste huoltopihan yhteyteen. Jätehuolto toteuttaa syväkeräyssäiliöin; sekajätteelle, biojätteelle, kartonkijätteelle ja puolitettu säiliö muovi- ja metallijätteelle. Syväkeräyssäiliöiden malli pyöreät säiliöt, ovat todettu käytössä kestävimiksi. Säiliöt tulee olla lukittavia, lukitus kiinteistön sarjaan ja lukkojen päälle kumiläpät jäätymisen estämiseksi.

Jätepisteiden tulee sijaita lähellä keittiötä ja kulku jätepisteelle pitää olla sisätilojen kautta kaikilla kiinteistön käyttäjillä. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt ja esteetön. Syvässäiliöiden tyhjennyksessä tulee ottaa huomioon jäteauton vaatima kääntösäde, sekä talvilumenpoistoon vaadittava tila.

4.4 Väestönsuoja

Päiväkodin laajuus ylittää pelastuslain 71 § määritellyn väestönsuojan rakentamisvelvoitteen 1200 k-m² ja päiväkotiin rakennetaan väestönsuoja.

Väestönsuojaan sijoitetaan tiloja, joiden toiminnallisuus sen sallii, kuten sosiaalitytöt ja varasto. Tämä tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

4.5 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatutasotavoitteet, piha

Tilat suunnitellaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen suunnitteluohjeen, päiväkodin suunnitteluohjeen ja päiväkodin RT-korttien mukaisesti.

Tilojen tulee olla huollettavia ja helposti ylläpidettäviä. Materiaalivalinnat tehdään tilojen käytön vaatimusten mukaisesti. Tilojen tulee olla monikäyttöisiä, muuntojoustavia, käytettäviä ja viihtyisiä sekä terveelliset että turvalliset.

Tilojen suunnittelun tavoitteena on tilojen toiminnallinen ja tekninen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Tilat muuntuvat tai ovat käytettävissä useampaan käyttötarkoitukseen ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tulevat käyttötarkoituksen muutokset.

Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan 'Vantaan kaupungin ohjeita suunnittelijoille' -dokumentin tavoitteita. Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienimmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi. Muuntojoustavuus tulee huomioida myös LVI- ja sähkötekniikassa niin, että tilojen seinien siirtäminen suunnitelman mukaan on mahdollista. Rakennuksen ikkunoiden sijainti ja koko tulee myös suunnitella mahdollisia tilajakoja huomioiden.

Lasten leikkipihan tavoitteet

Päiväkodin piha-alueen tavoitemitoitus on 20 m²/tilapaikka. Tämän kohteen tavoitteellinen piha-alueen koko on siten 3360m².

Lasten leikkipiha suunnitellaan virikkeelliseksi, monipuoliseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista. Päiväkodin pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus. Liikkumisen ohjaukseen ja valvottavuuteen ja ilkeiltä ehkäiseviin tekijöihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettavaksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa ja ovat myrkyttömiä. Piha toteutetaan Vantaan pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisen huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti. Pihalle sijoitetaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen "piha" -huonekortin mukaiset rakennukset, jotka voivat sijaita myös osana

päiväkotirakennusta: pihavarastot (leikki- ja ulkoiluvälineet), vaunuvarastot, sadekatos/aurinkosuoja. Piha vaatii selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien säilytykseen. Kylmien varastojen katot toteutetaan kasvikattoina.

4.6 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Uudisrakennuksen tulee noudattaa Vantaan arkkitehtuuriohjelman periaatteita ja sen tavoitetta laadukkaasta ja ilmaisuvoimaisesta arkkitehtuurista: ”Luomme ilmaisuvoimaisella ja kekseliäällä arkkitehtuurilla vantaalaista identiteettiä. Anonyymin modernismin sijaan tavoittelemme erilaisuutta ja elämyksiä sekä luomme paikkoja ja tiloja, joissa viihdytään ja jotka palvelevat sosiaalista integroitumista. Luomme arkkitehtuuria teknisesti koetelluin ratkaisuin.” Päiväkodin tulee olla luonteeltaan julkinen rakennus, ja arkkitehtuuriltaan ohjelman periaatteen mukainen.

Päiväkodin arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Pihavarastot- ja rakennukset tulee tehdä kasvikattoisina.

4.7 Muut erilliset tavoitteet

Äänitekniset tavoitteet

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen.

4.8 Tilamitoitustavoitteet htm2 / tilapaikka ja tehokkuustavoitteet

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä tilaohjelman mukaisesti (liite).

Päiväkodin tilat perustuvat päiväkotisuunnitteluohjeen mukaiseen 168-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen.

- päiväkodin huoneistoalatavoite on tilaohjelman mukaisesti
8,44 htm2 / tilapaikka = 1431 htm²
- päiväkodin bruttoalatavoite 1825 brm²

4.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)

Rakennesuunnittelu

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen ´Ohjetta suunnittelijoille´ sekä ´Päiväkotisuunnitteluohjetta´.

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentäviltä osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta. Rakennus on kaksikerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Maanpäälliset kantavat rakenteet tehdään ensisijaisesti puurakenteisina pois lukien väestönsuoja, joka on betonirakenteinen. Myös kantava alapohja voi olla betonirakenteinen

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneelilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

Piharakennusten ja -rakennelmien katot toteutetaan kasvikattoisina.

Rakennus tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin (IV ja lattialämmitys, sekä sähkötekniiset vedot).

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienemmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

LVIA-teknisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energia- tehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laittevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden, sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Lämmitysjärjestelmät

Alustava lämmöntuottotapa on maalämpöjärjestelmä (selvitetään mahdollisuudet), jonka lämmöntuoton peitto vuosittaisesta lämmitysenergian käytöstä kattaa noin 95 %. Lämmityskauden huipputeho tuotetaan sähköenergialla (sähkökattila tai 'lämpöakku'), tai vaihtoehtoisesti kaukolämmöllä.

Hankkeen kustannusarvio sisältää ko. Järjestelmän rakentamiskustannukset.

Hankkeen osana tarkastellaan tarve rakennuksen kesäaikaiselle viilennystoiminnolle. Maalämpöjärjestelmän yhteydessä (mahdollista myöhempää toteutusta varten) toteutetaan vähintään järjestelmä- ja tilavaraus sekä huomioidaan vaatimukset putkieristemateriaaleihin. Hankkeen kustannusennuste käsittää varauksen kesäaikaisen viilennystoiminnon toteutukselle.

Lämmöntuottojärjestelmä tuottaa energiaa; lämmitysjärjestelmään, ilmanvaihdon lämmitykselle, sekä lämpimän käyttöveden valmistukseen. Lämmöntuottolaitteet sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen sille varattavaan tekniseen tilaan.

Pääasiallinen lämmönjakotapa on lattialämmitysjärjestelmä. Tuuli- ja märkäeteiset varustetaan lisäksi lämminkiertoilmakojein.

Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupunki; 'Ohje lattialämmityksen suunnittelusta ja toteutuksesta Vantaan kaupungin rakennuskohteissa'. Lattialämmityspotkistossa käytetään tehdasvalmisteisesta happidiffuusiosuojattua lattialämmitykseen tarkoitettua muoviputkea (valmistaja esim. Uponor Oy).

Lämmitysjärjestelmän ja ilmanvaihdon lämmityksen runkojohdot asennetaan rakennuksen sisälle 'alaslasketun katon' sisään. Runkojohtojen materiaali on teräsputki, putkisto eristetään (jos käytetään mineraalivillakourueristettä, eriste pinnoitetaan). Hankkeen osana tarkastellaan tarvetta kesä aikaiselle jäähdytystoiminnolle. Mikäli lattialämmitysjärjestelmää hyödynnetään kesäaikaisen viilennyksen tuottamiseen, huomioidaan tämä mm. putkieristeiden materiaaleissa ja tiiveydessä (solukumi-eriste, tiiviit saumat).

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Rakennus liitetään kunnallisen vesi- ja viemärijärjestelmien piiriin.

Vesimittari sijoitetaan lämmönjakokeskukseen. Mittari mallia 'ultraääni', liitetään automaatio-ohjelmiston ja etäluennan piiriin. Lämpimän käyttöveden kv-syöttöjohto varustetaan kiinteistöautomaation luennan piiriin liitettävällä veden mittauksella. Tonttivesijohto varustetaan tarvittaessa 'itse säätyvällä' saattolämmityskaapelilla.

Runkovesijohdot tehdään komposiittiputkista ko. putkelle tarkoitetuilla liitosmenetelmillä. Vesijohdot eristetään. Mikäli eristeenä käytetään villakourueristettä, se pinnoitetaan.

Jako- ja kytkentäjohdot tehdään kupariputkesta (näkyviltä osin kromattu kupariputki), tai rakenteiden sisällä suojaputkeen asennettavasta muoviputkesta. Runkojohdot asennetaan 'alaslasketun katon' yläpuolelle.

Mikäli putkia asennetaan rakenteiden sisään, käytetään suojaputkea. Tällöin suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan myös vaatimus vesijohtojen vaihdettavuudesta ja vuotojen havaittavuudesta.

Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella. Järjestelmä suunnitellaan ja varustetaan viivytyjärjestelmällä. Viivytyksen suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia. Viivytyjärjestelmän tyyppi määritetään suunnitteluvaiheen aikana.

Ruokahuoltoa varten; tehdään suunnitelmissa esitettyjä laitteita ja toimintaa varten tarvittavat lvia-asennukset, joilla varmistetaan hyvä tekninen ja toiminnallinen laatu.

Keittiön viemärit varustetaan rasvanerottimella. Astianpesukone on mallia 'LTO' (käyttöveden esilämmitys pesukoneen poistovedellä).

Viileähuoneiden kompressorilauhdutinyksiköt sijoitetaan ulkotiloihin katokseen. Laitteisto suojataan 'pieneläin verkolla'.

Keittiö- ja ruokailutilojen määritykset suunnitellaan keittiöasiantuntijan ohjaamana.

Mikäli rakennuslupa edellyttää, rakennus varustetaan sprinklerijärjestelmällä.

Aluerakentamisella on vaikutus johtoverkon rakentamiseen.

Ilmanvaihtojärjestelmät

Rakennus varustetaan energiatehokkaalla lämmön talteenottolaittein varustetulla koneellisella tulo- ja poistoilmajärjestelmällä.

Ilmanvaihtojärjestelmä toteutetaan hajautetulla ilmanvaihtojärjestelmällä, jossa jokaista vyöhykettä palvelee oma erillinen ilmanvaihtojärjestelmä. Ilmanvaihtokoneet asennetaan palvelualueelle sijoitettavaan pariovilla varustettuihin konetiloihin. Huolto toteutetaan käyttötilojen puolelta.

Palvelualueiden ilmanvaihdon ohjaukseen liitetään ohjaavia olosuhdetekijöitä; TE, CO₂, VOC.

Yhtenäisiin toiminnallisiin tiloihin asennetaan palvelualueen ilmanvaihdon käyntiä ohjaavat lisäaika-ajastinkytkimet (0...3 h), joilla ilmanvaihdon käyttöä voidaan ohjata tilasta käsin, normaalikäyttöaikojen ulkopuolella.

Tilojen ulkopuolelle asetetaan huonetilaa osoittavan kilven alapuolelle tilan raitisilmamäärän mukaista maksimihenkilömäärää osoittava kilpi.

Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti minimivaatimuksen mukaiseen tasoon.

Rakennuksen keittiötyyppi on kuumennuskeittiö. Päätelaitteiden sijoitus tarpeen mukaisiin paikkoihin, laitesijoittelun mukaan. Suunnittelu katsotaan yhteistyössä keittiöasiantuntijan kanssa.

Keittiön ilmanvaihto varustetaan (0...2 h) lisäaikakäyttökytkimellä, sekä ilmanvaihdon tehostustoiminnon kytkimellä, mikä mahdollistaa ilmanvaihdon lisäaika- ja tehostustoiminnon keittiötiloista ohjattuna.

Ilmanvaihtojärjestelmän kanavistot; tehdasvalmisteinen sinkitty kierresaumakanava.

Päätelaitteet; tarkoitukseen sopivia tehdasvalmisteisia tulo- ja poistoilmaelimiä, joissa hyvä ilmavirtojen säädettävyys.

Rakennusautomaatio

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta.

Järjestelmien valvonta ja ohjaus Vantaan kaupungin mallin mukaisesti etätoimintona. Järjestelmä liitetään kaupungin Ethernet-verkon piiriin. Grafiikka toteutetaan ja liitetään Vantaan kaupungin automaatosopimustoimittajan (Fidelix Oy) etävalvomo-ohjelmiston piiriin; yhteensopivuus huomioidaan hankinnoissa. "Pilvipalveluun"

sijoitettu ohjelmisto mahdollistaa valvonnan ja toimintojen ohjaukset etänä pc- tai paikasta riippumatta tablettilaitteella.

Huoltokirja

Huoltokirja-aineisto toimitetaan projektin huoltokirjakoordinaattorille, joka asettaa aineiston Vantaan kaupungin käytössä olevaan huoltokirjaohjelmaan.

Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Sähkötekniisten 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 muuntojoustavuus.

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidulla. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Sähköjärjestelmät (400V)

Rakennus varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA- laitteita, kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Energian kulutuksen seuranta varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Tele- ja turvajärjestelmät

Rakennus varustetaan yleiskaapelointijärjestelmällä, joka palvelee puhelimia, videovalvontaa sekä tietoliikenneyhteyksiä. Lisäksi rakennukseen asennetaan

keskuskellojärjestelmä, ovikellot kaikkiin sisäänkäyntioviin, kuvallinen ovipuhelin pääoveen ja yhteen toimistohuoneeseen sisäänpyyntöjärjestelmä (ns. liikennevalot).

Rakennus varustetaan rikosilmoitin-, videovalvonta-, merkki- ja turvavalaistus- sekä paloilmoitinjärjestelmillä. Lisäksi rakennus varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä mikäli lupaehdot sitä edellyttävät.

Sali varustetaan paikallisella AV-järjestelmällä, joka palvelee mm. juhlatilaisuuksia. Äänilähteet sijoitetaan pyörillä varustettuun tehdasvalmisteiseen AV-vaunuun.

Muut järjestelmät

Rakennuksen pysäköintialue varustetaan sähköajoneuvojen latausasemilla lain 733/2020 mukaisesti.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneelilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

4.10 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet)

Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentävien rakennusosien osalta 50 vuotta. Vahvavirtakaapeliverkon ja sähkökeskusten tekninen tavoiteikä on 40 vuotta. LVI-runkokanava-, putki- ja johtoverkkojen tekninen tavoiteikä 50 vuotta.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakentamisen tasoa. Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI- tekni-
sissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, rakennus-
fysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, ener-
giatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

Energiatehokkuustavoitteet

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1048/2017);
Opetusrakennus ja päiväkotitoiminta (luokka 6) mukaan päiväkodin energiatehokkuuden
vertailuluku saa olla A-luokassa enintään 90 kWhE/(m² a).

Päiväkotirakennuksen tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 80 kWhE/(m² a). Energiatehokkuuden suunnittelu edellyttää kaikkien suunnittelualojen saumatonta yhteistyötä.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavalla tai vesikatolle asennettavalla aurinkosähkövoimalalla, jonka suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle arvioitu kesäaikainen sähkötehon tunneittainen peruskulutus. Kattomuodon on tuettava aurinkosähkövoimalan sijoittumista etelään ja länteen.

Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta asentaa rakennukseen maalämpöjärjestelmä sekä asennetaan LED-valaisimet sekä sähköautojen latausasemat.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seuranta varten se varustetaan sähkön-, lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita tilakeskuksen ohjeen (Mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille, 13.8.2019) mukaisesti.

Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

Elinkaarisuunnittelija selvittää toteutussuunnitteluvaiheessa kustannustehokkaimman energiaratkaisun rakennuksen elinkaarelle huomioiden rakennuksen arkkitehtuurin, massoittelemuksen sekä materiaalit.

Hyödynnetään energiaratkaisun valinnassa elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilaskentaa.

Puurakennuksen kyseessä ollessa lasketaan myös hiilikädenjälki viimeistään myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Tutkitaan kasvikattojen toteuttamismahdollisuudet sekä huleveden imeyttäminen tontilla.

Tiiveysvaatimus

Noudatetaan ympäristöministeriön asetusta uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017). Ilmanpitävyys varmistetaan tiiveysmittauksilla.

4.11 Sisäilmatavoitteet

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti (ei koske lämpötilalärajaa, joka määräytyy S3 mukaan - ei

mukavuusjäähdytystä). Lisää ilmanvaihtoon liittyvistä tavoitteista aikaisemmin kapaleessa; LVIA-tekniset tavoitteet: Ilmanvaihto, paineilma ja erillisjärjestelmät.

Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2018 päästöluokan M1 vaatimukset.

Mikäli lämmöntuottojärjestelmäksi valitaan jokin muu lämmöntuottotapa kuin maalämpö, tai maalämpöjärjestelmällä ei toteuteta viilennystoimintoa, tällöin lämpötilärajaja S3 mukaan.

Rakennus suunnitellaan niin, että erillistä viilennystarvetta ei synny. Viilennys hoidetaan ensisijaisesti mekaanisin keinoin (pimentävät verhot tai sälekaihtimet, auringonsuojakalvot ikkunoihin.) Jos on mahdollista saada "kaupunkiviileää tai maalämmön järjestelmällä viilennys sekä jos tarve voidaan osoittaa laskennallisesti, sitten viilennys on toteutettavissa.

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti ja hallinta

Rakennusalue sijaitsee Hakunilan alueella. Alueella on käynnistymässä kaavamuutos ja tontti pyritään varmistamaan hankesuunnitelmavaiheessa.

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Päiväkodin sijainti on vielä avoin. Alueelle on tekeillä asemakaavamuutos ja kaavoitus on tutkinut tonttivaihtoehtoja päiväkodille. Asemakaavoitustyön edetessä päiväkodille tullaan osoittamaan sille soveltuva tontti, joka mahdollistaa päiväkodin rakentamisen. Sijainti ja kaavoitusaikataulu pyritään tarkentamaan hankesuunnitelmavaiheessa.

Päiväkodin tontin tulee olla riittävän suuri, jotta kaksikerroksisen päiväkotirakennuksen lisäksi sille mahtuu sijoittumaan pysäköinti, huoltoajon vaatimat ajoreitit ja kääntymissäteet sekä leikkipihan toiminnot. Kaavassa merkityn rakennusalueen rajan sijainnin tulee mahdollistaa kaksikerroksisen päiväkodin sijoittaminen niin, että päiväkotia voidaan suunnitteluohjeiden mukaisesti sille sijoittaa. Kaksikerroksisen päiväkodin tontin arvioitu koko on n. 7400 m². Tontin muoto, mahdolliset rasitteet ja mm. ajoliittymien sijainnit vaikuttavat, kuinka iso tontin tulee olla.

5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys

Päiväkodin sijaintia ei ole vielä päätetty, sijainti tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa. Alustavat perustamisolosuhtediedot saadaan hankesuunnitteluvaiheessa, kuten myös rakennuspaikan pima-kartoitustarve.

5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Päiväkodin sijainti on vielä avoin, joten liikenne- ja pysäköintiratkaisut tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa. Samoin kunnallistekniikan ja meluselvityksen vaikutus rakentamiseen selviää hankesuunnitelman yhteydessä.

Tärkeää on, että saatto- ja huoltoliikenne eivät risteä ja päiväkodin kulkuyhteydet ovat turvalliset.

Päiväkoti tullaan liittämään HSY:n vesihuoltoverkkoon, jonka toiminta-alue kattaa Pähkinärinteeseen. Päiväkodin sijainnista riippuen verkkoa saatetaan joutua jatkamaan tontille asti. Verkoston jatkaminen ja mitoitus tarkastellaan asemakaavavaiheessa vesihuollon yleissuunnittelun yhteydessä.

5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Kaikessa rakentamisessa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia, jonka periaatteiden mukaisesti hulevesiä viivytetään tontilla.

Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan pääasiassa tonttien omien järjestelmien kautta avo-ojiin. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuuтокsesta johtuvia muutostöitä. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus-sadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien taseaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Rakentamisen aikaiset hulevedet on hallittava ja etenkin kiintoaineen kulkeutuminen vesistöön minimoitava.

Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

6. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilantarvetta.

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste tontista aiheutuvat kustannukset

Tontista aiheutuvat kustannukset tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa.

7.2 €/tilapaikka

60 119 €

7.3 Purkukustannukset

Ei ole tiedossa, sijaitseeko tontilla purettavia rakennuksia. Tämä tarkentuu hankesuunnitelmavaiheessa, tällöin myös vaikutukset kustannuksiin voidaan huomioida.

8. RAHOITUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymässä taloussuunnitelmassa 2022-2025 on Kaskelan päiväkotitoimintaan varattu 6,1 M€ (alv 0%). Summa on korjattu Tila-lautakunnan 01/2022 hyväksymässä työohjelmassa lähemmäksi todellista tarvetta 6,4 M€ (alv 0%).

Päiväkodin kokoa on kasvatettu ja investointivaraus tullaan tarkistamaan vuoden 2024 investointiesityksessä vastaamaan nykyistä tarvetta, kun taloudellinen tilanne on tarkentunut. Kustannusennuste on 10,1 miljoona euroa ja se on laskettu luokassa KL 119,3 (alv 0%) 08/22, kustannusennuste sisältää myös varauksia maailmantilanteesta johtuen.

8.2 Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet)

Päiväkodin hankesuunnittelu käynnistetään heti tarveselvityksen jälkeen, syksyllä 2022. Hankkeen toteutussuunnittelu on vuoden 2023 aikana.

Päiväkodin on suunniteltu valmistuvan kesällä 2025.

Pääosa kustannuksista / rakentaminen on vuosina 2024-2025.

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

82 941 € / vuosi

9.2 Toimintakustannukset

1,35 miljoonaa €

9.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset

Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut ovat noin 115 000 €.

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennustyön turvallisuus

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, joka on tarveselvityksen liitteenä. Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

11. RISKIT

11.1 Aikataulu, kustannukset

Hankkeen viivästyminen voi aiheuttaa väistötilojen / paviljonkitilojen tarpeen.

Tarveselvitysvaiheessa tontin sijainti on avoin ja näin ollen tontista voi hankesuunnitelmavaiheessa nousta kustannuksia, joita ei ole pystytty kustannusennusteeseen arvioimaan.

Globaalin tilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa.

11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös

Päiväkoti vaatii asemakaavamuutoksen. Rakentamisen kannalta kaavan tulisi olla lainvoimainen Q1/2024. Kaavan myöhästyminen vaikuttaa vastaavasti päiväkodin aikatauluun.

Tontin sijainnin varmistuminen on erityinen riski hankkeelle.

11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit

Mahdolliset rakennuspaikasta aiheutuvat riskit tarkentuvat hankesuunnitelma-vaiheessa, kun tontti on tiedossa. Tarveselvitysvaiheessa kustannusarvio lasketaan keskimääräistä haastavammalla lähtötilanteella (savimaa ja korkeuseroja tontilla).

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala

Sari Utriainen, varhaiskasvatuspäällikkö

Satu Turunen, palveluverkkoasiantuntija

Kaupunkiympäristön palvelualue, Kiinteistöt ja tilat, Toimitilajohtaminen

Jussi Hyvärilä, rakennuttaja-arkkitehti

Eija Kivineva, hankepäällikkö

Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri, työturvallisuuskoordinaattori

Ilkka Poikkimäki, LVI-insinööri

Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri

Sirpa Eskelinen, energia-asiantuntija

Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija

Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija

Petri Kokkonen, kustannusinsinööri

Kaupunkiymp. palvelualue, Kaupunkirakenne ja ympäristö, Asemakaavoitus

Mari Jaakonaho, aluearkkitehti

Noora Koskivaara, asemakaava-arkkitehti

Kaupunkiympäristön palvelualue, Kaupunkikuvayksikkö, Rakennusvalvonta

Ilkka Rekonen, lupapäällikkö

Työsuojeluvaltuutettu

Sanna Tilli ja Nina Rintanen, työsuojeluvaltuutettu



30.8.2022 10:27:51



PÄIVÄKOTISUUNNITTELUOHJE				TILAOhjelma	
8 ryhmäaluetta					
Kaskelan päiväkotii / laskentaa varten 1.8.2022				168	
ryhmäalueet A, B, C, D ja E , jossa on á 21 lapsen ryhmä (tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta)					
tilapaikat yhteensä 168 lasta.				21	Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa
	Yhteensä hym2	/ lapsi	Käsin laskettu		
Ryhmäalue A, 21 lasta					muuta
märkäeteinen	8	0,38	7,98		21 lapselle, voi tehdä kahdelle ryhmälle yhteisenä, silloin tila 16m2 (2x8m2)
eteistilat A	13	0,6	12,6		osana toimintatila
wc-pesutilat A	10	0,46	9,66		yleisesti wc-tiloihin: 3 wc-istuinta wc tilaa kohden, eriot, etuhuoneellinen pesutila
toimintatila /suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätilaa/ varastotilat A	79	3,75	78,75		Rauhallista tilaa käytetään myös lepotilana, kooltaan 42 m² (2 m2 / 21 lasta), varastotila 2m2/ryhmä, kaapistoja tai yksittäinen varasto
ryhmäalue A yht	109,0		108,99		
Ryhmäalue B, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat B					osana käytävää
wc-pesutilat B					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue B yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue C, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat C					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue C yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue D, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue D yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue E, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat E					osana käytävää
wc-pesutilat E					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue E yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue F, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat F					osana käytävää
wc-pesutilat F					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue F yht	109		108,99		ohjeellinen

Ryhmäalue G, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat G					osana käytävää
wc-pesutilat G					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue G yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue H, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat H					osana käytävää
wc-pesutilat H					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue H yht	109		108,99		ohjeellinen
wc	2		2		yhdellä ryhmäalueella, helposti ulkoa saavutettava
Ryhmätilat yhteensä	873,9		873,92		
Yhteiset tilat:					
kotikeittiö / neuvottelu	6		6		neuvottelutilan yhteydessä, kotikeittiövarustelu, toimii henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana, lasten tilana, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, salin läheisyyteen.
työpaja	15		15		huom. hiekanerotuskaivo
pienryhmä / kerros	15		15		2-kerroksinen ratkaisu
liikuntasali ja väline/patjavarastovarasto	80		80		toimii myös henkilökunnan koulutustilana, lasten lepotilana, varasto 6 m2, syvyys n.2m, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa
ruokailutila	78	0,3	78		yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, erillinen sis.käynti asukkaille liikuntasaliin ja ruokailutilaan
ruuanjakelulinjaston vaatima tila	6		6		
wc-tila ruokasalin yhteyteen	2		2		
vararuokavarasto	2		2		lukittava kaapisto tai varasto lähelle ruokailutilaa
inva-wc / kerros	16,5		16,5		3-kerroksinen ratkaisu
Yhteiset tilat. yhteensä:	221		220,5		
Lasten toiminta-tilat yhteensä:	1094,4	hym2	1094,42		
	76,6	7 % toimint	76,6094		
	1171,0		1171,0294		
	6,97		6,9704		toiminta-alaa / tilapaikka
Henkilökunnan tilat, työ- ja sos.tilat					
toimisto / johtaja	12		12		monikäyttöinen toimistotila
neuvottelutila	15		15		kotikeittiön yhteydessä
henkilökunnan työhuone	12		12		
perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10		10		sijoitetaan johtajan huoneen viereen
henk.kunnan wc:t 2kpl	6		6		1 kpl wc/kerros, miehille ja naisille
henk.kunnan suihkutila	3		3		Voi olla yhteinen (mahdollista pukeutumaan, tarvitsee tason vaatteille)
henk.kunnan pukutila, 24h x 0,8m2	19		19		Voi olla yhteinen, sisältää kaksi WC:tä, lisäksi suihkutilassa pukeutumismahdollisuus
Toimintatilat tilat yhteensä:	77,0		77,0		

Huoltotilat					
palvelukeittiö aputiloiineen	66	0,34	66		keittiön wc, keittiö aputiloiineen pois luk. rullakoiden ja pahvin säilytystilat
siivouskeskus ja vaateluoltotila	16		16		yhdistetty tila, huom. likainen ja puhdas puoli
siivouskomero	3		3		
keskusvarasto	10	0,05	10		
Keittiötilat yhteensä	95,0		95,0		
Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:	1266,4	hym2			
Tekniset tilat			1266,42		
iv-konehuone 7% bruttoalasta		x			
sähköpääkeskus		x			
Käytävätilat					
Käytävät, poistumistieitit		x			
Porrashuoneet		x			
tuulikaapit		x			
bruttoalataavoite 1645 brm2					
mitoitustavoite 8,5 htm2/lapsi (1360htm2)					
YHTEENSÄ					
Vantaan kaupunki, tilakeskus, hankevalmistelu					
hyötyalasta huoneistoalaksi kerroin:	1,12	1418,3904	1418,39	htm2	RT-kortin mukainen
		8,4428	8,4428		huoneistoalaa/tilapaikka
	1,13	1431,1	1431,1	htm2	Vantaa
					huoneistoalaa/tilapaikka (RT 9 htm2/tilapaikka; RT-taulukossa iso liikuntasali)
hyötyalasta bruttoalaksi kerroin:	1,32	1671,6744	1671,674	brm2	RT-kortin mukainen (1,12 - 1,5)
	1,44	1823,6448	1823,645	brm2	Vantaa

Rakennushankkeen turvallisuusriskit, HAVAT Riskikartta

KOHDE: Kaskelan päiväkoti

Rakennushankkeen ominaisuudet

- ☐ Koko
- ☐ Muoto
- ☐ Suuruus
- ☐ Mitat
- ☐ Poikkeuksellisuus
- ☐ Ainutkertaisuus
- ☐ Materiaalivalinnat
- ☐ Tekniset ratkaisut
- ☐ Runkoratkaisu
- ☐ Ajankohta
- ☐ Suunnitteluratkaisut
- ☐ Vaativuus
- ☐ Rakennuksen kunto
- ☐ Talotekniikka
- ☒ Muu, kustannustason nousu, rakennusmateriaalien saatavuus, kaavoituksen aikataulu

Työturvallisuutta ja terveyttä koskevat tiedot

- ☐ Mikrobit (Home)
- ☐ Pöly
- ☐ Kaasut
- ☐ Muut ilman epäpuhtaudet
- ☒ Melu, värinä, raitiotien läheisyys
- ☐ Kuumuus/kylmyys
- ☐ Säteily
- ☐ Häikäisy
- ☐ Happipitoisuus, hapen puute
- ☐ Myrkyt
- ☐ Vaaralliset aineet
- ☐ Altistuminen
- ☐ Ergonomia, hankalat työasennot
- ☐ Vaaralliset työt
- ☐ Räjähdyt
- ☐ Syttyminen
- ☒ Muu, mahdollinen PIMA

PÄIVÄYS: 21.06.2022

LAATIJAT: Jussi Hyvärilä, Jukka Tuhkanen

Rakennushankkeen luonne

- ☐ Työmaan johtamisen erityispiirteet
- ☐ Yhteensovittamisen erityispiirteet
- ☐ Aikataulu
- ☐ Urakoitsijoiden määrä
- ☐ Urakkarajat
- ☐ Erillistoimitukset
- ☐ Töiden läheisyys/peräkkäisyys
- ☐ Töiden päällekkäisyys
- ☐ Tiedonkulun erityispiirteet
- ☐ Työmenetelmien reunaehdot
- ☐ Muu

Rakennushankkeen olosuhteet

- ☐ Varottavat rakenteet
- ☐ Vaaralliset johdot
- ☐ Varottavat toiminnot
- ☐ Asukkaat, asiakkaat, tilaajan henkilöstö, vuokralaiset, käyttäjät
- ☐ Liikenne, liikennemuodot
- ☐ Työkoneiden käyttö
- ☐ Työvälineiden käyttö
- ☐ Materiaalit ja aineet
- ☐ Vaaralliset jätteet
- ☐ Teollinen toiminta lähellä, prosessit
- ☐ Tilojen rakennusaikainen käyttö
- ☐ Muu toiminta
- ☐ Herkät laitteet ja laitteistot
- ☐ Muut ympäristötekijät,
- ☐ Purettavat rakenteet
- ☐ Sähkökaapelit/kaasuputket
- ☐ Muu

Työhön liittyviä vaaroja

- ☐ Arvioitava aina VNp629/94 liitteen 2 mukaista erityistä vaaraa sisältävät työt
- ☐ Rakennusratkaisuihin liittyvät vaarat

Kaskelan päiväkotii

94 Hakunila, Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	1 824 brm2
hyötyala	1 266 hym2
huoneistoala	1 431 htm2
tilavuus	7 435 rm3
tehokkuusluku	1,44

Rakennuskustannukset	Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>	1 200 000	657,89	947,87	161,40
suunnittelu	700 000			
rakennuttaminen	400 000			
liittymismaksut	100 000			
<u>Rakennustekniset työt</u>	6 800 000	3 728,07	5 371,25	914,59
rakennusteknilliset työt				
- sis.pihatyt				
<u>LVI-työt</u>	900 000	493,42	710,90	121,05
<u>Sähköttyt</u>	500 000	274,12	394,94	67,25
<u>Erillishankinnat</u>	200 000	109,65	157,98	26,90
Muutos- ja lisätyövaraus	500 000	274,12	394,94	67,25
KUSTANNUSARVIO (alv 0%)	10 100 000	5 537,28	7 977,88	1 358,44
KUSTANNUSARVIO (alv 24%)	12 524 000	6 866,23	9 892,58	1 684,47

Hintataso KL 119,3 (8/22)

Arvio sisältää:

- Ulkoseinien CLT-rakenne
- Välipohjien toteutus ontelolaatoilla
- Paalutus 15 m syvyyteen
- Piha-alueen stabilointi
- Rakennusaikainen sääsuojaus
- Lattialämmitys
- Aurinkopaneelijärjestelmä
- S1-väestönsuoja 35 m2
- Hulevesien hidastusrakenteet
- Sähköautojen latauspisteet 5 kpl
- Henkilöhissi
- Piharakennusten viherkatot

Arvio ei sisällä:

- Sumuprinkler 200 000 € (alv 0%)
- Maalämpöjärjestelmä 145 000 € (alv 0%)
- Maalämpöjärjestelmän viilennystoiminto 30 000 € (alv 0%)
- Mahdolliset pilaantuneisiin maa-aineksiin liittyvät kustannukset
- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 26.8.2022

Petri Kokkonen
Kustannusinsinööri

26.8.2022

Kaskelan päiväkoti I

Hankkeen huoneistoala

1 431 htm2

Hankkeen jälleenhankinta-arvo

10 100 000 €

-hankkeen kustannukset (talousarviohinta)

10 100 000

-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2

7 058,00

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0 Yhteistehtävät	6010,20	4,20	0,35
1 Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	25071,12	17,52	1,46
2 Lämpöhuolto	7899,12	5,52	0,46
3 Sähköhuolto	8929,44	6,24	0,52
4 Vesihuolto	7899,12	5,52	0,46
5 Erityislaitehuolto	1202,04	0,84	0,07
6 Siivous	0,00	0,00	0,00
7 Jätehuolto	6010,20	4,20	0,35
9 Kunnossapito	19919,52	13,92	1,16
0-9 Yhteensä	82 941	57,96	4,83

Pääomakustannukset:

Korjausvastike	3	303 000	211,74	17,65
Korko %	3	303 000	211,74	17,65
Pääomakustannukset yhteensä		606 000	423,49	35,29

Tontin vuokra

37 263 26,04 2,17

Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä

726 204 507,49 42,29

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan



VD/7940/10.03.02.01/2022

TeA/AK/PW/EK/HK

Aviapoliksen päiväkoti II on Veromiehen kaupunginosan varhaiskasvatuksen kasvavaa tilantarvetta vastaamaan toteutettava uudisrakennus. Veromiehen alue kehittyy voimakkaasti. Vuoden 2021 virallisen väestöennusteen mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä Aviapoliksen suuralueella kasvaa 442 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Aviapoliksen päiväkotiin tulee 168 tilapaikkaa ja hankkeen kustannusennuste on 10,0 milj. euroa (KL 119,3).

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna myös uusilla asuinalueilla. Kunnallista palveluverkkoa tukevat yksityiset päiväkodit. Varhaiskasvatuksen strategiana on lisätä yksityisen varhaiskasvatuksen osuutta maltillisesti.

Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 160–192 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella. Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa laatimaa Vantaan kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta, joka valmistuu vuoden 2022 lopulla.

Aviapoliksen II päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu Toimitilajohtamisessa yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä asemakaavoituksen asiantuntijoiden kanssa. Päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa ja 32 työntekijää. Päiväkodin laajuus on noin 2000 brm². Päiväkotihankkeessa ei ole tarvetta väistötalalle.

Päiväkodin tontista on parhaillaan käynnissä kaavamuutos Aviapoliksen suuralueella Veromiehen kaupunginosassa. Tontti sijoitetaan osoitteisiin Tikkurilantie 129/Rälssitie 11–13 kaavoitettavaan kortteliin. Vireillä olevan kaavan numero on 002519. Tontin maa on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2022–2025 taloussuunnitelmassa on varattu Aviapoliksen päiväkoti II:lle määrärahaa yhteensä 7,1 milj. euroa. Talousarvioesityksessä 2023 määrärahaesitys kustannusluokkakorjattuna on 8,0 milj. euroa. Investointiesitysvaiheen jälkeen päiväkodin kokoa on ollut tarve kasvattaa ja tarveselvitysvaiheen kustannusennuste on nyt 10,0 miljoona euroa kustannusluokassa KL 119,3 (alv 0 %). Kustannusennuste sisältää varauksia maailmantilanteesta johtuen ja kustannustasoon sisältyy epävarmuutta. Tämän vuoksi investointivaraus tullaan tarkistamaan vasta vuoden 2024 investointisuunnitelmassa vastaamaan sen hetkistä tarvetta.

Hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 30 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten perusparannushankkeiden tarveselvitys-hankesuunnitelmia.

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Aviapoliksen päiväkotii II:n 26.8.2022 päivätty tarveselvitys sekä kustannusennuste 10 000 000 euroa (alv 0 %, KL 119,3) edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

Käsittely:

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 8**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Aviapoliksen päiväkotii II:n 26.8.2022 päivätty tarveselvitys sekä kustannusennuste 10 000 000 euroa (alv 0 %, KL 119,3) edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunkitilalautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Lautakunta edellyttää, että mikäli kohteessa päädytään maalämpöön, hankesuunnitelmavaiheessa suunnitelmaan lisätään viilennys. Viilennystä tulee harkita myös kaukolämpökohteissa, jos se on kustannustehokkaasti mahdollista.”

Liitteet:

- Aviapoliksen päiväkotii II:n 26.8.2022 päivätty tarveselvitys liitteineen

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Heidi Kivistö, puh. 040 620 7283
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

AVIAPOLIKSEN PÄIVÄKOTI II

- UUDISRAKENNUKSEN TARVESELVITYS



26.8.2022 Hava / HK



Vantaa
Vanda

SISÄLLYSLUETTELO

1. TARVETIETOKORTTI	4
2. YHTEENVETO	5
3. PERUSTELUT TARPEELLE	5
3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan	5
3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen.....	5
3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen(toimitilaverkkoselvitykset)	6
3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset	6
4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET	6
4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen.....	6
4.2 Ateriapalvelun tavoitteet,	7
4.3 Puhtauspalvelutavoitteet,	8
4.4 Väestönsuoja	8
4.5 Muut erilliset tavoitteet.....	9
4.6 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatu- tasotavoitteet, piha	9
4.7 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet	10
4.8 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)	10
4.9 Tilamitoitustavoitteet htm2 (huoneistoala)/ tilapaikka,	11
4.10 Tavoitetunnusluvut hm2/brm2, m3, tilatehokkuus	11
4.11 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)	11
4.12 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveysluku- tavoitteet)	18
4.13 Sisäilmatavoitteet.....	18
5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA.....	19
5.1 Sijainti ja hallinta.....	19
5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet.....	19
5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys	20
5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys	21

5.5	Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely	22
6.	VÄISTÖTILATARVE	23
7.	KUSTANNUKSET.....	23
7.1	Investointikustannusennuste	23
7.2	Tontista aiheutuvat kustannukset.....	23
7.3	€/tilapaikka	23
7.4	Väistötilakustannukset.....	23
7.5	Purkukustannukset.....	23
8.	RAHOITUS JA AIKATAULU	23
8.1	Rahoitus investointiohjelmassa.....	23
8.2	Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet).....	23
9.	HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET	24
9.1	Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)	24
9.2	Toimintakustannukset	24
10.	TYÖTURVALLISUUSASIAT	24
11.	RISKIT	24
11.1	Aikataulu, kustannukset.....	24
11.2	Kaavamuutos / poikkeamispäätös	25
11.3	Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit	
12.	TYÖRYHMÄN JÄSENET	25

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /
Toimitilajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu
pvm 26/08/2022 Rakennuttaja arkkitehti / Heidi Kivistö

Liitteet:

- Liite 1: Sijaintikartta
- Liite 2: Asemakaavaote ja määräykset
- Liite 3: Tilaohjelma
- Liite 4: Havat-riskikartta
- Liite 5: Kustannusennuste

1. TARVETIETOKORTTI

VD/7940/10.03.02.01/2022

Kohteen nimi: Aviapoliksen päiväkoti II						
Tarpeen kuvaus: Päiväkoti tarvitaan vastaamaan Veromiehen kaupunginosan varhaiskasvatuksen tilatarpeeseen.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027						
Tarpeen perustelut: Veromiehen alue on voimakkaasti kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan Aviapoliksen suuralueella 442 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Uudisrakennuspäiväkoti tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.						
Käyttäjätöimiala: Kasvatuksen ja oppimisen toimiala						
Kaupunginosa: 52 Veromies (Aviapolis)	Kiinteistötunnus: 92-52-307-1 (nykyinen)			Tontin pinta-ala: Koko nykyisen tontin koko 41638 m ² , pk tontin tavoitteellinen koko on 8400 m ²		
Osoite ja tontti: Tikkurilantie 129 / Rälssitie 11-13	Kaavatiedot: Kaavoitus vireillä, kaavan nro 002519			Rakennusoikeus: Ei tiedossa vielä		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus		
				€	€ / brm ²	€ / htm ²
Uudisrakennus	1824			10 M	5482	6988
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus						
Hankkeen tilapaikkamäärä				168		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				59 524 € / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Ei väistötilan tarvetta						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 8 M€						
Hankkeen toteutusaikataulu: TS 5-9/2022, HS 10-12/2022, Suunnittelu 2–12/2023, Rakentaminen 4/2024–6/2025, Valmis kesällä 2025						
Ylläpitokustannukset: 82 941 €/a						
Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle: 1,35 miljoonaa €						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 115 000 €						
Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle:						
Tuleva vuokra				41,94 € / m ² / kk		
Vuokravaikutus	60 017 € / kk			720 204 € / v		
Vuokravaikutus / tilapaikka				357,2 € / kk		
Laatija(t): Heidi Kivistö, Satu Turunen				Päivämäärä: 26.8.2022		

2. YHTEENVETO

Aviapoliksen II päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu Toimitilajohtamisessa yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Työntekijöitä on 32. Päiväkoti valmistuu vuonna 2025.

Päiväkodin tontin sijainti on tiedossa. Tontti tulee Aviapoliksen suuralueelle, Veromiehen kaupunginosaan, osoitteisiin Tikkurilantie 129/Rälssitie 11–13 kaavoitettavaan kortteliin. Tontista on parhaillaan käynnissä kaavamuutos, jonka kaavan numero on 002519.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna myös uusilla asuinalueilla. Kunnallista palveluverkkoa tukevat yksityiset päiväkodit. Varhaiskasvatuksen strategiana on lisätä yksityisen varhaiskasvatuksen osuutta maltillisesti.

Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 160–192 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella

Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa laatimaa Vantaan kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta, joka valmistuu vuoden 2022 lopulla.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Veromiehen alue on voimakkaasti kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan Aviapoliksen suuralueella 442 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana.

Uudisrakennuspäiväkoti tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.

Kaupunginosa	Ikä	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Aviapolis	10kk-6v	1743	1640	1610	1604	1607	1696	1795	1913	2005	2097	2185
40 Ylästö	10kk-6v	422	389	365	372	362	376	376	401	406	409	412
41 Viinikkala	10kk-6v	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
50 Tammisto	10kk-6v	313	304	303	283	266	263	277	273	275	274	271
51 Pakkala	10kk-6v	937	857	817	785	746	749	748	761	760	764	768
52 Veromies	10kk-6v	71	90	124	163	233	308	392	477	563	649	733
53 Lentokenttä	10kk-6v	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Aviapoliksen päiväkotii II on vuonna 2018 valmistuneen Aviapoliksen alueen päiväkotiiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu- nimisen päiväkotiverkkoselvityksen mukainen uudisrakennuskohde.

3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Aviapoliksen päiväkotii II:n osalta ei ole aiempia päätöksiä/selvityksiä.

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen

Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu erityisesti pedagogiikka. Varhaiskasvatustilain mukaan päiväkodin oppimisympäristö on kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottava. Oppimisympäristö tukee lasten luontaista uteliaisuutta ja oppimisen halua sekä ohjaa leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen, tutkimiseen sekä taiteelliseen ilmaisuun ja kokemiseen. Esteettinen ja viihtyisä oppimisympäristö vaikuttaa myönteisesti oppimiseen ja henkiseen hyvinvointiin.

Päiväkodin tilasuunnittelun tehtävänä on tukea Vantaan varhaiskasvatustilain toimintaperiaatteita. Suunnittelulla mahdollistetaan päiväkodin oppimisympäristön muokkaaminen lapsiryhmän tarpeiden mukaiseksi. Joustavat ja muunneltavat oppimisympäristöt tarjoavat lapsille haasteita sekä antavat tilaisuuksia lasten omaehtoiseen pohdintaan, tutkimiseen, ongelmien ratkaisemiseen ja kokeiluun. Varhaiskasvatustilain toiminnassa oppimisympäristöjä rakennetaan yhdessä lasten kanssa. Esillä olevat lasten työt, rakennelmat ja leikit ovat osa oppimisympäristöä ja yksi pedagogisen dokumentoinnin väline.

Aviapoliksen päiväkotiiin tulee 8 ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Kuhunkin lapsiryhmään kuuluu 3 kasvattajaa ja lapset. Kullakin kasvattajalla on laskennallisesti maksimissaan 4 tai 7 lasta. Tilapaikkamäärä on lasten iästä riippuen minimissään kaksitoista (12) ja maksimissaan kaksikymmentäyksi (21).

Ryhmässä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat kasvun ja kehityksen tukea. Pienimpien lasten ryhmäalueet pyritään saamaan maan tasolle.

Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 24 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtaja sekä puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa noin 6 henkilöä. Henkilökunnan määrä on yhteensä 32 henkilöä.

Päiväkodin sydämen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Tavoitteena on, että ne ovat yhdistettävissä. Päiväkodissa järjestetään myös koko päiväkodin yhteisiä tapahtumia lapsille ja perheille. Päiväkodissa on rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteiskumppaneiden kanssa sekä henkilökunnan kirjalliseen työskentelyyn.

Sydänalue on myös asukkaiden monipuolisessa käytössä päiväkodin käyttöajan ulkopuolella. Tilat tulee rajata päiväkodin muista tiloista ja lltakäytölle toteutetaan erillinen sisäänkäynti.

Pihaan liittyvät tavoitteet on esitetty kohdassa 4.6.

Osallisuuden suunnittelussa ja menetelmien valinnassa lasten lisäksi huomioidaan mahdollisuuksien mukaan päiväkodin henkilöstö, lasten huoltajat ja lähialueen asukkaat sekä mahdolliset muut päiväkodin lähiympäristön toimijat.

Päiväkotitoimitus toteutetaan osana toimitilajohtamisen ja varhaiskasvatuksen kehittämää päiväkotisuunnitteluohjetta. Tilamitoitus perustuu Vantaan kaupungin tilasuunnittelun kehityshankkeen myötä kehitettyyn suunnitteluohjeeseen ja päiväkotien yleisiin suunnitteluohjeisiin sekä päiväkotien RT-ohjekorttiin.

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet

Päiväkodin keittiö on palvelukeittiö/kuumennuskeittiö. Keittiössä valmistetaan vain energialisukkeet, erikoisruokavalioannokset ja välipalat. Pääruoka-annokset tuodaan päiväkotiin ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta. Ateriat toimitetaan kuumana tai kylmänä. Aterioiden kuljetukseen varataan verkkovirralla toimivat kevytrakenteiset hygieniamuoviset kylmä/lämpökuljetusvaunut tai ruoka toimitteen lämpökuljetuslaatikoissa.

Keittiö toimii palvelukeittiönä (kuumennuskeittiönä) Cook and Chill vastaanottavana.

Huomioitavat ateriapalvelun tilatarpeita suunnitellessa;

- keittiösuunnittelussa käytettävä aina ammattikeittiösuunnittelijaa
- keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä
- keittiöllä on oltava oma tuulikaappi (sisältyy keittiön neliöihin)
- jätehuolto- ja rullakko/laatikkovaraston oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä

- varattava hygieeninen tila kuljetuslaatikoille/vaunuille
- pääruokasalin puolella keittiöseinän vieressä tulee olla ateriabuffet (ei avaudu keittiötiloihin)
- päiväkärryjä käytetään pienten lasten ryhmien aterioiden kuljetukseen kotialueille, ryhmien määrä ja sijainti selviävät myöhemmin
- sekä ruokasaliin että kerroksien aulatiloihin asennetaan elektronihanoilla varustetut käsipesualtaat
- ruokasalin kotikeittiön yhteyteen varataan kotitalouskylmäkaappi välipalojen säilytystä varten

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Puhtauspalvelujen tavoitteet

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle varhaiskasvatukselle.

Puhtaanapidolla ylläpidetään rakennuksen hygieenisyyttä, siellä työskentelevien henkilöiden työturvallisuutta, viihtyisyyttä ja rakennuksen edustavuutta.

Puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaana. Yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä.

Tavoitteena on yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävästä, tehokkaasta ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista. Rakennuksen pintojen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettäviä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Lattiapintojen vahauksille ei tule olla tarvetta.

Keskusvarastotavaroiden kuljetukseen ja vastaanottoon tulee olla kulku sisätilojen kautta huoltopihalle. Siivouskeskus/vaatehuoltotila tulee sijoittaa aina 1. kerrokseen, mikäli se on vain mahdollista. Useamman kerroksen kiinteistöillä tulee jokaisella kerroksella olla oma siivoustila.

Materiaalien päästöluokka M1. Rakentamisen puhtausluokka P1.

Jätehuollon tavoitteet

Päiväkodin jätteille jätepiste huoltopihan yhteyteen. Jätehuolto toteuttaa syväkeräyssäiliöin; sekajätteelle, biojätteelle, kartonkijätteelle ja puolitettu säiliö muovi- ja metallijätteelle.

Syväkeräyssäiliöiden malli pyöreät säiliöt, ovat todettu käytössä kestävimmiiksi.

Jätepisteiden tulee sijaita lähellä keittiötä ja kulku jätepisteelle pitää olla sisätilojen kautta kaikilla kiinteistön käyttäjillä. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt ja esteetön.

Syvässäiliöiden tyhjennyksessä tulee ottaa huomioon jäteauton vaatima kääntösäde, sekä talvilumenpoistoon vaadittava tila.

4.4 Väestönsuoja

Päiväkodin laajuus ylittää pelastuslain 71 § määritellyn väestönsuojan rakentamisvelvoitteen 1200 k-m² ja päiväkotiin rakennetaan väestönsuoja.

Kohteeseen rakennetaan Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisesti väestönsuoja. Väestönsuojaan sijoitetaan tiloja, joiden toiminnallisuus sen sallii, kuten sosiaalityöt ja varasto. Tämä tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

4.5 Muut erilliset tavoitteet

Äänitekniset tavoitteet

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen.

4.6 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatuolosuhteet, piha

Tilat suunnitellaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen suunnitteluohjeen, päiväkodin suunnitteluohjeen ja päiväkodin RT-korttien mukaisesti.

Tilojen tulee olla huollettavia ja helposti ylläpidettäviä. Materiaalivalinnat tehdään tilojen käytön vaatimusten mukaisesti. Tilojen tulee olla monikäyttöisiä, muuntojoustavia, käytettäviä ja viihtyisiä sekä terveelliset että turvalliset.

Tilojen suunnittelun tavoitteena on tilojen toiminnallinen ja tekninen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Tilat muuntuvat tai ovat käytettävissä useampaan käyttötarkoitukseen, ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tulevat käyttötarkoituksen muutokset. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan Vantaan kaupungin ohjeita suunnittelijoille – dokumentin tavoitteita. Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinillä.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienimmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi. Muuntojoustavuus tulee huomioida myös LVI ja sähkötekniikassa niin, että tilojen seinien siirtäminen suunnitelman mukaan on mahdollista. Rakennuksen ikkunoiden sijainti ja koko tulee myös suunnitella mahdollisia tilajakoja huomioiden.

Lasten leikkipihan tavoitteet

Päiväkodin piha-alueen tavoitemitoitus on 20 m²/tilapaikka. Tämän kohteen tavoitteellinen piha-alueen koko on siten 3360m².

Lasten leikkipiha suunnitellaan virikkeelliseksi, monipuoliseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista. Päiväkodin pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus. Liikkumisen ohjaukseen ja valvottavuuteen ja ilkeältä ehkäiseviin tekijöihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettavaksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa ja ovat myrkyttömiä. Piha toteutetaan Vantaan pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisena huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti. Pihalle sijoitetaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen "piha"-huonekortin mukaiset rakennukset, jotka voivat sijaita myös osana päiväkotirakennusta: pihavarastot (leikki- ja ulkoiluvälineet), vaunuvarastot, sadekatos/aurinkosuoja. Piha vaatii selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien säilytykseen. Kylmien varastojen katot toteutetaan viherkattoina.

4.7 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Rakennuksen arkkitehtuurissa noudatetaan asemakaavassa annettuja määräyksiä ja tavoitteita sekä noudatetaan Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 Apolin strategisia linjauksia.

Uudisrakennuksen tulee noudattaa Vantaan arkkitehtuuriohjelman periaatteita ja sen tavoitetta laadukkaasta ja ilmaisuvoimaisesta arkkitehtuurista: "Luomme ilmaisuvoimaisella ja kekseliäällä arkkitehtuurilla vantaalaista identiteettiä. Anonyymin modernismin sijaan tavoittelemme erilaisuutta ja elämyksiä sekä luomme paikkoja ja tiloja, joissa viihdytään ja jotka palvelevat sosiaalista integroitumista. Luomme arkkitehtuuria teknisesti koetelluin ratkaisuin." Päiväkodin tulee olla luonteeltaan julkinen päiväkotirakennus, ja arkkitehtuuriltaan ohjelman periaatteen mukainen. Rakennuksen tulee sopeutua alueen arkkitehtoniseen ilmeeseen sekä tuoda ulkoasussaan esiin päiväkodin toimintaa.

Päiväkodin arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Pihavarastot- ja rakennukset tulee tehdä kasvikattoisina.

4.8 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentävien rakennusosien osalta 50 vuotta. Vahvavirtakaapeliverkon ja sähkökeskusten tekninen tavoiteikä on 40 vuotta. LVI-runkokanava-, putki- ja johtoverkkojen tekninen tavoiteikä 50 vuotta.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakentamisen tasoa. Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI-teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, rakennusfysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

4.9 Tilamitoitustavoitteet htm2 (huoneistoala)/ tilapaikka

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisesti.

Päiväkodin tilat perustuvat päiväkotikonseptin mukaiseen 168-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen. Päiväkodin huonetilaohjelma liitteenä. (KS Liite 3 Tilaohjelma.)

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä alustavan tilaohjelman mukaisesti.

4.10 Tavoitetunnusluvut hm2/brm2, m3, tilatehokkuus

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä alustavan tilaohjelman mukaisesti.

4.11 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)

Rakennesuunnittelu

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen Ohjetta suunnittelijoille sekä Päiväkotisuunnitteluohjetta.

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentäviltä osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta. Rakennus on kaksikerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Maanpäälliset kantavat rakenteet tehdään ensisijaisesti puurakenteisina pois lukien väestönsuoja, joka on betonirakenteinen. Myös kantava alapohja voi olla betonirakenteinen.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneelilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

Piharakennusten ja -rakennelmien katot toteutetaan kasvikattoisina.

Rakennus tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta

kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin (IV ja lattialämmitys, sekä sähkötekniset vedot).

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienemmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

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

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

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden, sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Lämmitysjärjestelmät

Alustava lämmöntuottotapa on maalämpöjärjestelmä (selvitetään mahdollisuudet), jonka lämmöntuoton peitto vuosittaisesta lämmitysenergian käytöstä kattaa noin 95 %. Lämmityskauden huipputeho tuotetaan sähköenergialla (sähkökattila tai 'lämpöakku'), (tai vaihtoehtoisesti kaukolämmöllä).

Hankkeen kustannusarvio sisältää ko. Järjestelmän rakentamiskustannukset.

Hankkeen osana tarkastellaan tarve rakennuksen kesäaikaiselle viilennystoiminnoille. Maalämpöjärjestelmän yhteydessä (mahdollista myöhempää toteutusta varten) toteutetaan vähintään järjestelmä- ja tilavaraus, ja huomioidaan vaatimukset putkieristemateriaaleihin. Hankkeen kustannusarvio käsittää varauksen kesäaikaisen viilennystoiminnon toteutukselle.

Lämmöntuottojärjestelmä tuottaa energiaa; lämmitysjärjestelmään, ilmanvaihdon lämmitykselle, sekä lämpimän käyttöveden valmistukseen. Lämmöntuottolaitteet sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen sille varattavaan tekniseen tilaan.

Pääasiallinen lämmönjakotapa on lattialämmitysjärjestelmä. Tuuli- ja märkäeteiset varustetaan lisäksi lämminkiertoilmakojein.

Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupunki; Ohje lattialämmityksen suunnittelusta ja toteutuksesta Vantaan kaupungin rakennuskohteissa. Lattialämmityspotkistossa käytetään tehdasvalmisteisesta happidiffuusiosuojattua lattialämmitykseen tarkoitettua muoviputkea (valmistaja esim. Uponor Oy).

Lämmitysjärjestelmän ja ilmanvaihdon lämmityksen runkojohdot asennetaan rakennuksen sisälle 'alas lasketun katon' sisään. Runkojohtojen materiaali on teräsputki, putkisto eristetään (jos käytetään mineraalivillakourueristettä, eriste pinnoitetaan). Hankkeen osana tarkastellaan tarvetta kesä aikaiselle jäähdytystoiminnolle. Mikäli lattialämmitysjärjestelmää hyödynnetään kesäaikaisen viilennyksen tuottamiseen, huomioidaan tämä mm. putkieristeiden materiaaleissa ja tiiveydessä (solukumieriste, tiiviit saumat).

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Rakennus liitetään kunnallisen vesi- ja viemärijärjestelmien piiriin.

Vesimittari sijoitetaan lämmönjakokeskukseen. Mittari mallia 'ultraääni', liitetään automaatio-ohjelmiston ja etäluennan piiriin. Lämpimän käyttöveden kv-syöttöjohto varustetaan kiinteistöautomaation luennan piiriin liitettävällä veden mittauksella. Tonttivesijohto varustetaan tarvittaessa 'itse säätyvällä' saattolämmityskaapelilla.

Runkovesijohdot tehdään komposiittiputkista ko. putkelle tarkoitetuilla liitosmenetelmillä. Vesijohdot eristetään. Mikäli eristeenä käytetään villakourueristettä, se pinnoitetaan.

Jako- ja kytkentäjohdot tehdään kupariputkesta (näkyviltä osin kromattu kupariputki), tai rakenteiden sisällä suojaputkeen asennettavasta muoviputkesta. Runkojohtot asennetaan 'alaslasketun katon' yläpuolelle.

Mikäli putkia asennetaan rakenteiden sisään, käytetään suojaputkea. Tällöin suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan myös vaatimus vesijohtojen vaihdettavuudesta ja vuotojen havaittavuudesta.

Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella. Järjestelmä suunnitellaan ja varustetaan viivytyksjärjestelmällä. Viivytyksen suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia. Viivytyksjärjestelmän tyyppi määritetään suunnitteluvaiheen aikana.

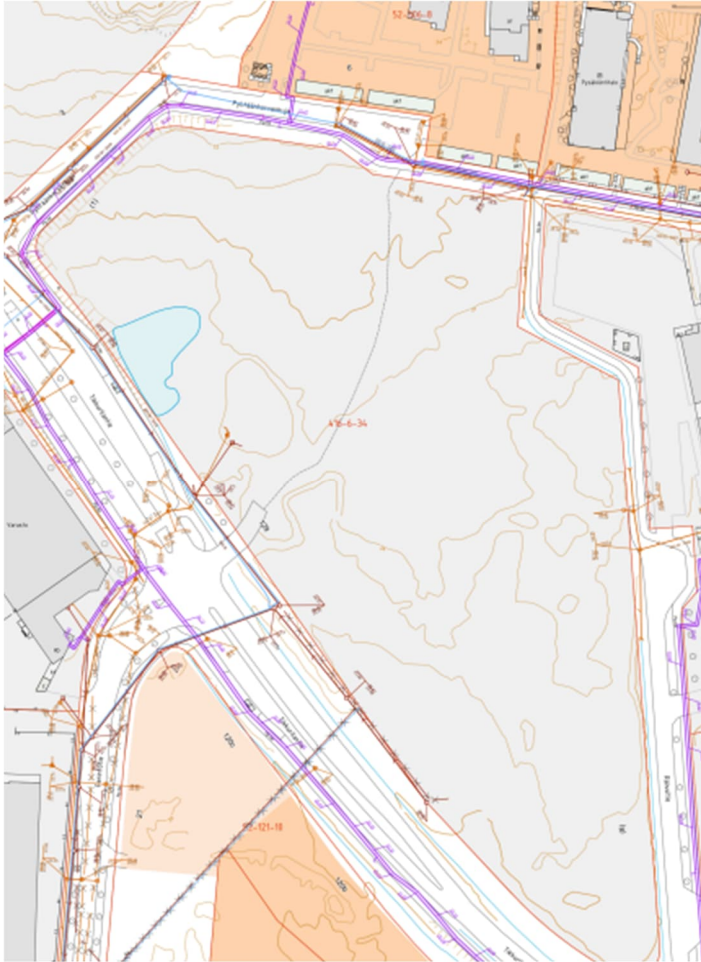
Ruokahuoltoa varten; tehdään suunnitelmissa esitetyjä laitteita ja toimintaa varten tarvittavat lvia-asennukset, joilla varmistetaan hyvä tekninen ja toiminnallinen laatu.

Keittiön viemärit varustetaan rasvanerottimella. Astianpesukone on mallia 'LTO' (käyttöveden esilämmitys pesukoneen poistovedellä).

Viileähuoneiden kompressori/lauhdutinyksiköt sijoitetaan ulkotiloihin katokseen. Laitteisto suojataan 'pieneläin verkolla'.

Keittiö- ja ruokailutilojen määritykset suunnitellaan keittiöasiantuntijan ohjaamana.

Mikäli rakennuslupa edellyttää, rakennus varustetaan sprinklerijärjestelmällä.



Kuva 1; Alueen johtokarttaote, vesi-, viemäri-, hulevesi-, kaukolämpöjohdot

Ilmanvaihtojärjestelmät

Rakennus varustetaan energiatehokkaalla lämmön talteenottolaittein varustetulla koneellisella tulo- ja poistoilmajärjestelmällä.

Ilmanvaihtojärjestelmä toteutetaan hajautetulla ilmanvaihtojärjestelmällä, jossa jokaista vyöhykettä palvelee oma erillinen ilmanvaihtojärjestelmä.

Ilmanvaihtokoneet asennetaan palvelualueelle sijoitettavaan pariovilla varustettuihin konetiloihin. Huolto toteutetaan käyttötilojen puolelta.

Palvelualueiden ilmanvaihdon ohjaukseen liitetään ohjaavia olosuhdetekijöitä; TE, CO₂, VOC.

Yhtenäisiin toiminnallisiin tiloihin asennetaan palvelualueen ilmanvaihdon käyntiä ohjaavat lisäaika-ajastinkytkimet (0...3 h), joilla ilmanvaihdon käyttöä voidaan ohjata tilasta käsin, normaalikäyttöaikojen ulkopuolella.

Tilojen ulkopuolelle asetetaan huonetilaa osoittavan kilven alapuolelle tilan raitisilmamäärän mukaista maksimihenkilömäärää osoittava kilpi.

Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti minimivaatimuksen mukaiseen tasoon.

Rakennuksen keittiötyyppi on kuumennuskeittiö. Päätelaitteiden sijoitus tarpeen mukaisiin paikkoihin, laitesijoittelun mukaan. Suunnittelu katsotaan yhteistyössä keittiöasiantuntijan kanssa.

Keittiön ilmanvaihto varustetaan (0... 2 h) lisäaikakäyttökytkimellä, sekä ilmanvaihdon tehostustoiminnon kytkimellä, mikä mahdollistaa ilmanvaihdon lisäaika- ja tehostustoiminnon keittiötiloista ohjattuna.

Ilmanvaihtojärjestelmän kanavistot; tehdasvalmisteinen sinkitty kierresaumakanava.

Päätelaitteet; tarkoitukseen sopivia tehdasvalmisteisia tulo- ja poistoilmaelimiä, joissa hyvä ilmavirtojen säädettävyys.

Rakennusautomaatio

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta.

Järjestelmien valvonta ja ohjaus Vantaan kaupungin mallin mukaisesti etätoimintona. Järjestelmä liitetään kaupungin Ethernet verkon piiriin. Grafiikka toteutetaan ja liitetään Vantaan kaupungin automaatio sopimustoimittajan (Fidelix Oy) etävalvomo-ohjelmiston piiriin; yhteensopivuus huomioidaan hankinnoissa. "Pilvipalveluun" sijoitettu ohjelmisto mahdollistaa valvonnan ja toimintojen ohjaukset etänä pc- tai paikasta riippumatta tablettilaitteella.

Huoltokirja

Huoltokirja-aineisto toimitetaan projektin huoltokirjakoordinaattorille, joka asettaa aineiston Vantaan kaupungin käytössä olevaan huoltokirjaohjelmaan.

Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Sähkötekniisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laittevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.

Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muuntojoustavuus.

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidulla. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin (kaukovalvontajärjestelmään) pilvivalvomopalveluun. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Sähköjärjestelmät (400V)

Rakennus varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA- laitteita, kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Energian kulutuksen seurantaan varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Tele- ja turvajärjestelmät

Rakennus varustetaan yleiskaapelointijärjestelmällä, joka palvelee puhelimia, videovalvontaa sekä tietoliikenneyhteyksiä. Lisäksi rakennukseen asennetaan keskuskellojärjestelmä, ovikellot kaikkiin sisäänkäyntioviin, kuvallinen ovipuhelin pääoveen ja yhteen toimistohuoneeseen sisäänpyyntöjärjestelmä (ns. liikennevalot).

Rakennus varustetaan rikosilmoitin-, videovalvonta-, merkki- ja turvavalistus- sekä paloilmoitinjärjestelmillä. Lisäksi rakennus varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä mikäli lupaehdot sitä edellyttävät.

Sali varustetaan paikallisella AV-järjestelmällä, joka palvelee mm. juhlatilaisuuksia. Äänilähteet sijoitetaan pyörillä varustettuun tehdasvalmisteiseen AV-vaunuun.

Muut järjestelmät

Rakennuksen pysäköintialue varustetaan sähköajoneuvojen latausasemilla lain 733/2020 mukaisesti.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneelilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen

peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä

4.12 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet)

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1048/2017); Opetusrakennus ja päiväkodi (luokka 6) mukaan päiväkodin energiatehokkuuden vertailuluku saa olla A-luokassa enintään 90 kWhE/ (m², a).

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen (nyk. toimitilajohtamisen) suunnitteluohjetta sekä päiväkodin suunnitteluohjetta.

Päiväkotirakennuksen tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 80 kWhE/m², a.

Rakennukselle asetetun vertailuluvun raja-arvon saavuttamiseksi tutkitaan jatkosuunnittelun aikana mahdollisuudet tuottaa uusiutuvaa omavaraisenergiaa, joka tyypillisesti on aurinkosähköä ja/tai maalämpöä.

Lisäksi rakennuksiin asennetaan kattavasti LED-valaisimet ja sähköautojen latausasemat (voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti).

Ilmanvuotoluku q50 saa olla korkeintaan 1 (m³ /hm²), joka varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seurantaan varten se varustetaan sähkön-, lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita tilakeskuksen ohjeen (Mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille, 13.8.2019) mukaisesti.

Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

Elinkaarisuunnittelija selvittää toteutussuunnitteluvaiheessa kustannustehokkaimman energiaratkaisun rakennuksen elinkaarelle huomioiden rakennuksen arkkitehtuurin, massoittelemisen sekä materiaalit.

Hyödynnetään energiaratkaisun valinnassa elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilaskentaa. Puurakennuksen kyseessä ollessa lasketaan myös hiilikädenjälki viimeistään myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Tutkitaan viherkattojen toteuttamismahdollisuudet sekä huleveden imeyttäminen tontilla.

4.13 Sisäilmatavoitteet

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti (ei koske lämpötilaylärajaa, joka määräytyy S3 mukaan - ei mukavuusjäähdytystä). Lisää ilmanvaihtoon liittyvistä tavoitteista

aikaisemmin kappaleessa; LVIA-tekniset tavoitteet: Ilmanvaihto, paineilma ja erillisjärjestelmät.

Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2018 päästöluokan M1 vaatimukset.

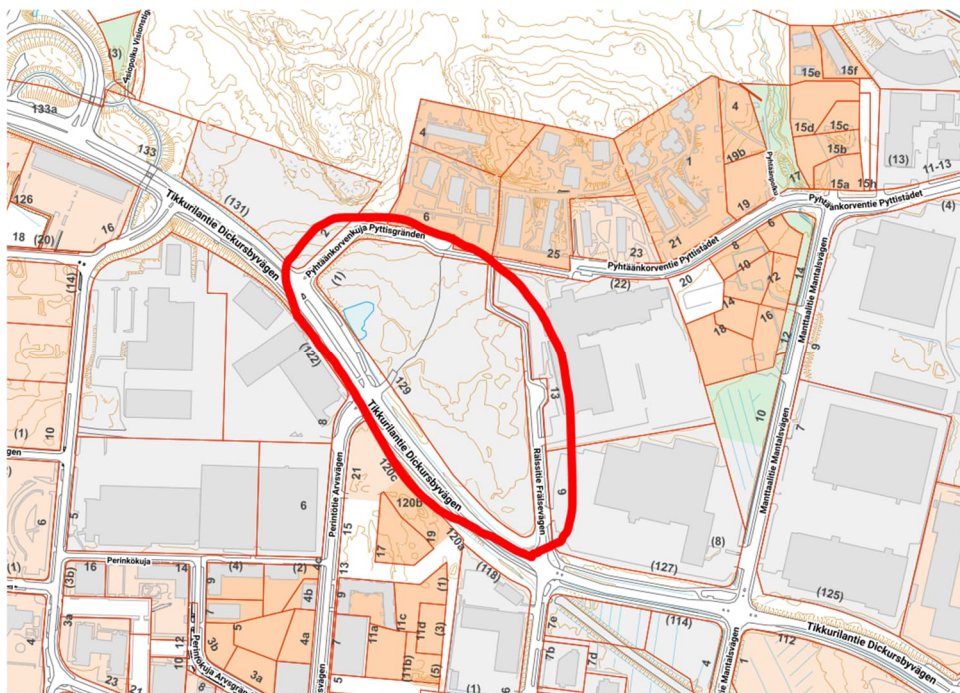
Sisäilmaluokka S2. Mikäli lämmöntuottojärjestelmäksi valitaan jokin muu lämmöntuottotapa kuin maalämpö, tai maalämpöjärjestelmällä ei toteuteta viilennystoimintoa, tällöin lämpötilaläraja S3 mukaan.

Rakennus suunnitellaan niin, että erillistä viilennystarvetta ei synny. Viilennys hoidetaan ensisijaisesti mekaanisin keinoin (pimentävät verhot tai sälekaihtimet, auringonsuojakalvot ikkunoihin.) Jos on mahdollista saada "kaupunkiviileää" tai maalämmön järjestelmällä viilennys sekä jos tarve voidaan osoittaa laskennallisesti, sitten viilennys on toteutettavissa.

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti ja hallinta

Tontti sijaitsee Aviapoliksen suuralueella, Veromiehen kaupunginosassa. Maa on Vantaan kaupungin omistuksessa.



5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Päiväkodin tontti tulee osoitteisiin Tikkurilantie 129/Rälssitie 11-13 kaavoitettavaan kortteliin (Kiinteistö 92-52-307-1). Tontista on käynnissä kaavamuutos (Kaavan numero: 002519). Alustavassa kaavaluonnoksessa päiväkotitoimitus on sijoitettu tontin pohjoisosaan, jotta se olisi mahdollisimman kaukana vilkkaasta Tikkurilantiestä.

Alueella myös on vanhaa puustoa (mäntyjä ja suuri tammi), joka pyritään säilyttämään osana päiväkodin pihaa. Päiväkodin tontin tavoitteellinen ala on 8400 m².



5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys

Rakennusalue on maalajikarttojen mukaan hiekkaa. Rakennuspaikasta on tilattu alustavat perustamisolosuhteet.

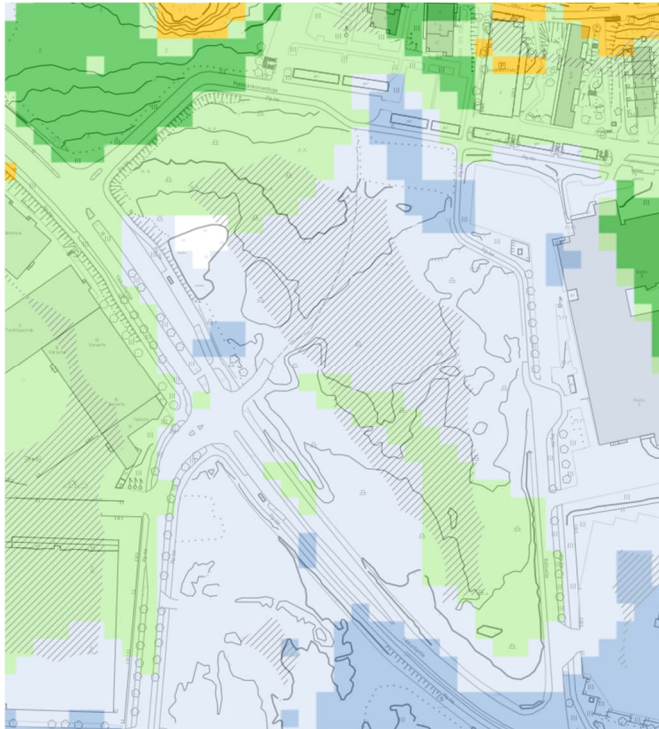
Maaperätutkimusten mukaan maaperässä todetut haitta-aineiden pitoisuudet ovat alhaisia eikä niiden arvioida alustavan riskiarvioinnin perusteella aiheuttavan kohteen suunnitellussa käytössä haitallisia altistumisia. Kohteessa todettujen pitoisuuksien ei arvioida aiheuttavan kulkeutumis- eikä terveysriskiä suunnitellussa käytössä. Kohteen maaperää ei luokitella pilaantuneeksi eikä kohteessa ole pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta.

Kohteen maaperässä todettu arseenipitoisuus ja jätejakeet on otettava kuitenkin huomioon mm. kaivumassojen sijoittamisessa.

Pitoisuudeltaan kynnysarvon ja alemman ohjearvon välissä olevat jätteettömät maat voidaan usein sijoittaa luvalliselle maankaatopaikalle. Maankäyttöpaikalla saattaa

kuitenkin olla rajoituksia kynnysarvon ylittävien tai haisevien maa-ainesten vastaanotolle.

Rakennettavuuskartalla (alla) tontin pohjoisosassa on luokiteltu osittain normaalisti rakennettavaksi ja osittain vaikeasti rakennettavaksi.



5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Kortteli rajautuu Tikkurilantien, Rälssitien ja Pyhtäänkorvenkujan väliin.

Tontin huoltoliikenne ja lasten saattoliikenne eivät saa ristettä. Tontilla käy 12 m pitkä jakeluauto, jonka kääntyminen tulee mahdollistaa ilman, että siitä aiheutuu riskiä lapsille. Henkilökunnan pysäköinti tulee järjestää tontille. Tontille toteutetaan myös päiväkotisuunnitteluohjeen mukaiset pyöräpaikat katoksineen, sekä jätehuolto ja keittiön tarvitsemat liikennetilat. Tarkemmat kuvaukset Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeessa.

Tieliikenteen melualue päivällä on tontin pohjoisosassa 50-55 dB. Lentomelun osalta koko alue kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen 3. (*Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB) Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.*)

Rakennuslupavaiheessa tehdään päiväkotitontin osalta tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

6. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilantarvetta.

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Aviapoliksen päiväkotii:n uudisrakennukselle laskettu tavoitehinta on 10 000 000 € (KL 119,3 (8/22)).

7.2 Tontista aiheutuvat kustannukset

Tontista aiheutuvat kustannukset tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa.

7.3 €/tilapaikka

59 524 €

7.4 Väistötilakustannukset

Ei väistötilakustannuksia. Kohde vastaa alueen lapsimäärän kasvuun.

7.5 Purkukustannukset

Ei purkukustannuksia. Tontilla ei ole olemassa olevia rakennuksia.

8. RAHOITUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Vantaan kaupungin valtuuston hyväksymässä taloussuunnitelmassa 2022-2025 on Aviapoliksen päiväkotii:lle varattu 7,1 M€ (alv 0%). Summa on korjattu Tila-lautakunnan 1/2022 hyväksymässä työohjelmassa lähemmäksi todellista tarvetta 8,0 M€ (alv 0%).

8.2 Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet)

Päiväkodin hankesuunnittelutyö käynnistetään heti tarveselvitystyön jälkeen, syksyllä 2022.

Päiväkotihankkeelle on varattu:

vuodelle 2023: 100 000 €,

vuodelle 2024: 3,40M €,

vuodelle 2025: 4,45M €,

vuodelle 2026: 50 000 €.

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

82 941 €/vuosi

9.2 Toimintakustannukset

1,35 miljoonaa €

9.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset

Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut ovat n. 115 000 €.

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennustyön turvallisuus

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, joka on tarveselvityksen liitteenä.

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

11. RISKIT

11.1 Aikataulu, kustannukset

Kohteen aikataulu muodostaa riskin, sillä toteutusajankohta on laskettu alueen varhaiskasvatusikäisten kasvun mukaan.

Rakennusmateriaalien saanti, Ukrainan sodan jatkuessa, voi vaikeutua ja nostaa kohteen rakennuskustannuksia yli nyt lasketun.

11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös

Kaavaprosessin viivästyminen muodostaa riskin hankkeen valmistumisaikataululle.

11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit

Mikäli maaperä osoittautuu oleellisesti nyt ajateltua huonommaksi, joudutaan perustamiseen varaamaan ennakoitua enemmän rahaa.

Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, joka on tarveselvityksen liitteenä (liite 4).

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

Kaupunkiympäristön toimiala

Kiinteistöt ja tilat palvelualue / Toimitilajohtaminen:

Kivistö Heidi, Rakennuttaja-arkkitehti/ Hava (Aviapolis-projektin vetäjä)

Ryytty Merja, Hankekehitysarkkitehti/ Hava (Kivistö-projektin vetäjä)

Hyvärilä Jussi, Rakennuttaja-arkkitehti/ Hava (Kaskela-projektin vetäjä)

Kivineva Eija, Hankepääällikkö/ Hava

Tuhkanen Jukka, Rakenneinsinööri/ Suha (Työturvallisuuskoordinaattori)

Jaakkola Yrjö, Sähköinsinööri/ Suha

Kujala Pasi, Sähköinsinööri/ Suha

Rosenblad Jonna, Sähköinsinööri/ Suha

Kujala Pasi, Sähköinsinööri/ Suha

Hällström Ari, LVI-Insinööri/ Suha

Poikkimäki Ilkka, LVI-Insinööri/ Suha

Aaltola Tarja, Keittiöasiantuntija/ Suha

Valkeapää Anne, Puhtauspalveluasiantuntija/ Suha

Petri Kokkonen, Kustannusinsinööri/ Suha

Suotula Marika, Pihavastaava/ Kupi

Eskelinen Sirpa, Energian erityisasiantuntija/ Kihy

Kiinteistöt ja tilat palvelualue / Mittaus- ja geopalvelut:

Kangas Heikki, Geotekniikkapääällikkö/ Geotekniikka

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus:

Rajala Johanna, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Aviapolis

Agon Shala, Kaavoitusinsinööri/ Asemakaavoitus/ Aviapolis

Anna-Riitta Kujala, ~~Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Kivistö~~

Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Itä-Vantaa

Kallaluoto Timo, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Länsi-Vantaa

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Rakennusvalvonta:

Rekonen Ilkka, Lupapäällikkö/ Kaupunkikuvayksikkö

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala

Talous- ja hallintopalvelut:

Turunen Satu, Palveluverkkoasiantuntija

Lehtinen Petra, Kalusteasiantuntija

Varhaiskasvatus:

Karlsson Lena, Varhaiskasvatuspäällikkö (Keskinen palv.yksik.)

Korpisalo Sanna, ~~Varhaiskasvatuspäällikkö (Läntinen palv.yksik.)~~

Utriainen Sari, ~~Varhaiskasvatuspäällikkö (Kaakkoinen palv.yksik.)~~

Työsuojelu:

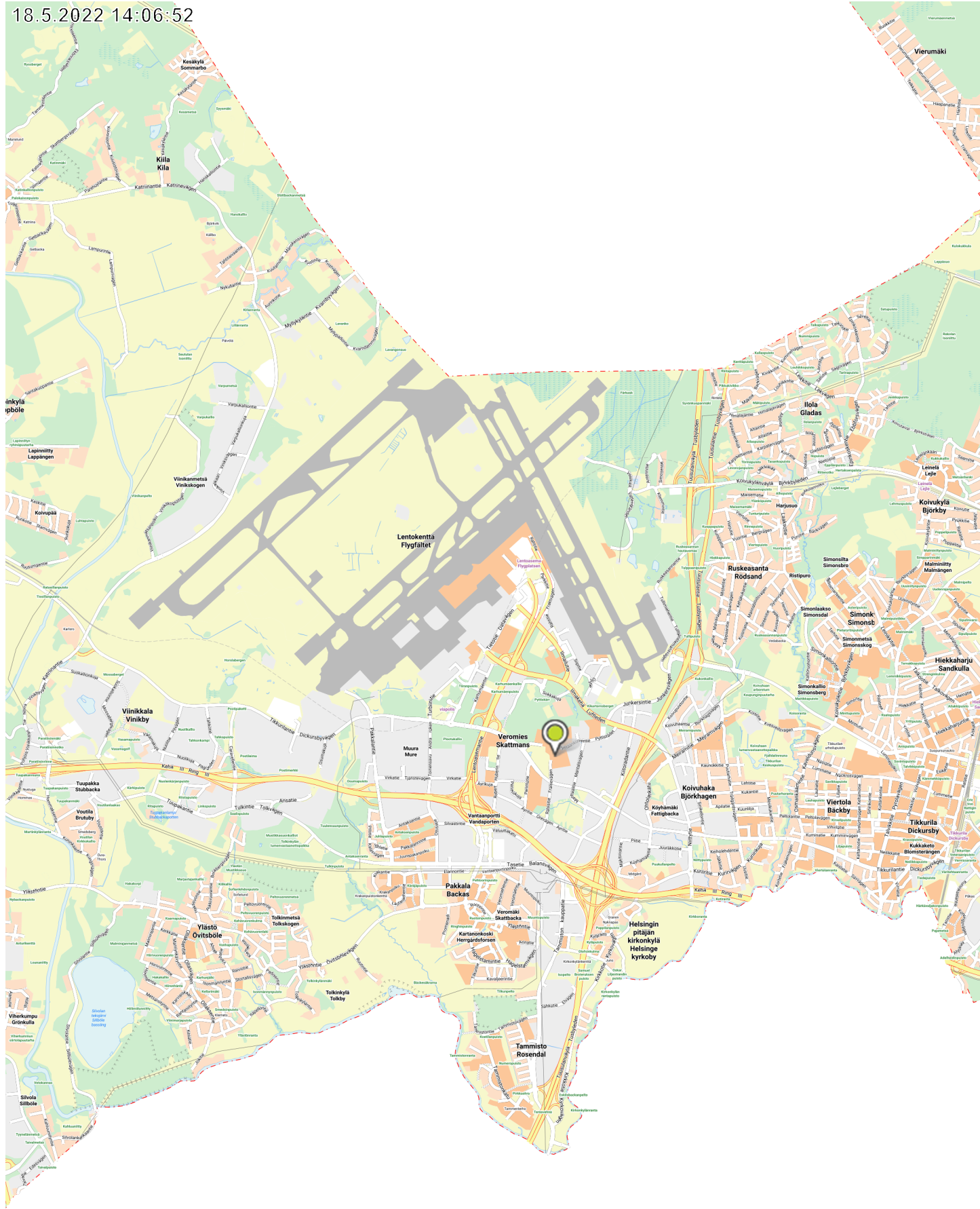
Tilli Sanna, Työsuojeluvaltuutettu

Rintanen Nina, Työsuojeluvaltuutettu



Liite 1: Sijaintikartta

18.5.2022 14:06:52



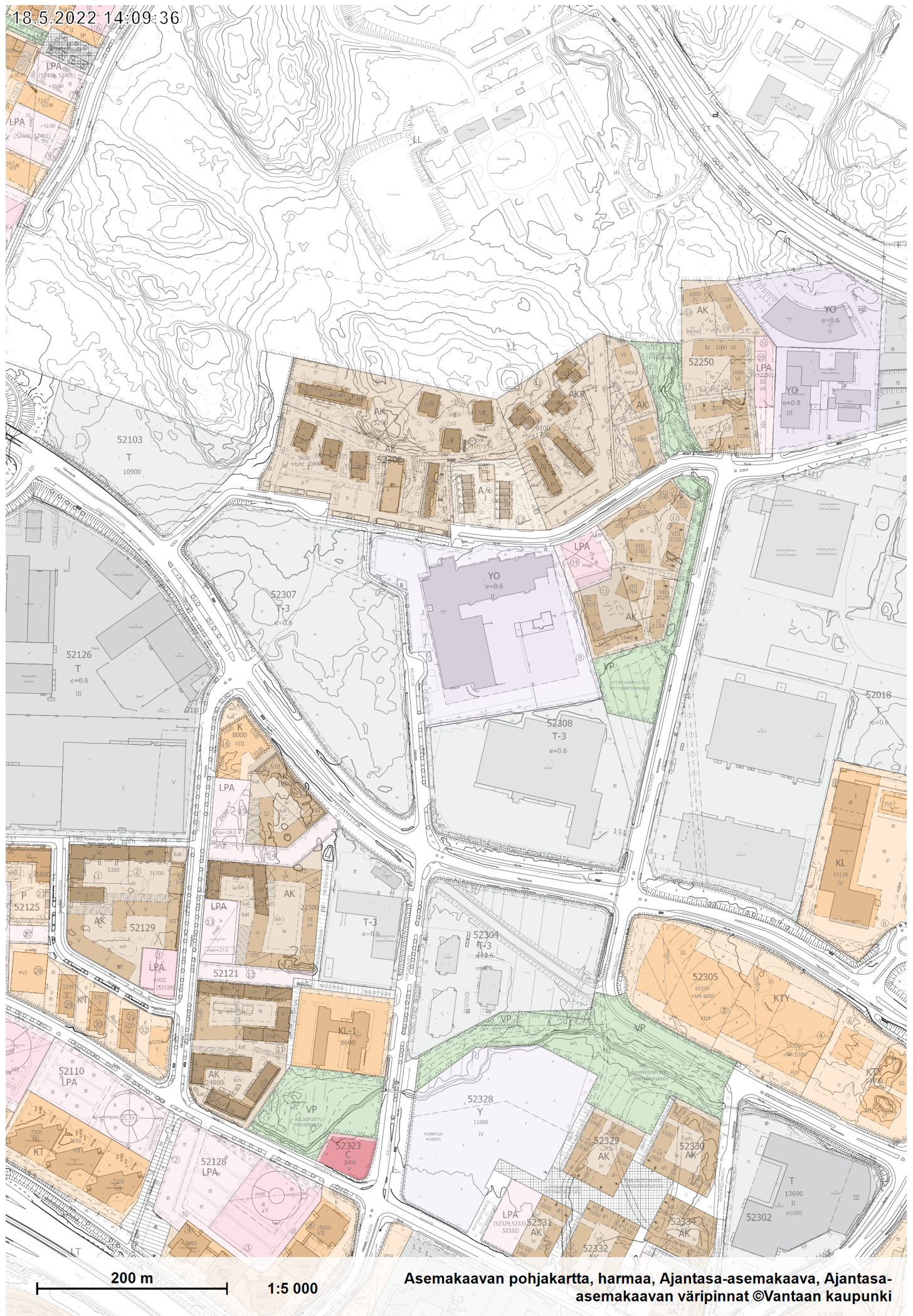
2 km

1:50 000

Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

Liite 2: Asemakaavaote ja -määräykset

18.5.2022 14:09:36





Vantaan kaupunki

VEROMIES 2B

Asemakaava

52. kaupunginosa, Veromies.

Korttelit: 52302 - 52309,
osa kortteleista 52121 ja 52301
sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.

52. kaupunginosa

VEROMIES

Asemakaavan muutos

Osa korttella 52301

(Voimassa olevan asemakaavan kortteli 52301)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

- 3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- A** Asuinrakennusten korttelialue.
- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
- T-3** Teollisuus- ja varastorakennusten ja laitojen korttelialue. Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 metriä, ellei erillisin kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.
- T-Y** Ympäristössä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue.
- VP** Puisto.
- LL** Lentokenttäalue.
- LHK** Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue.
- Kaupungin tai kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- 52 VER** Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 52121** Kaupunginosan numero.
- ÄYRITIE** Kaupunginosan nimi.
- II** Korttelin numero.
- e=0,60** Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
- Roomalainen numero** osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Tehokkuusluku** eli kerrosluvun suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.**
- Istutettava alueenosa.**
- Istutettava puurivi.**
- Istutettava alueen osa,** jolla tulee olla vähintään 5 puita ja 10 pemsasta kutakin 100 m² kohden. Istutettavista puista on vähintään puolet oltava havupuita. Lehtipuiden on oltava vähintään 2,5 metrin ja havupuiden vähintään 0,5 metrin korkuisia.
- Katu.**
- Jalankululle varattu katu.**
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.**
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.**
- Maanalaista johtoa varten varattu alueenosa, jolle ei saa istuttaa puuta.**
- Avo-oja.**
- Eritasoristeyks.**
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.**
- Valtion tarkoituksiin varattu alueen osa, joka on tarkoitettu lentotoiminnan suoja-alueeksi, jolla sallitaan yleinen ukolluotoiminta. Alueelle saa rakentaa lentotoimintaan liittyviä vähäisiä rakenteita ja laitteita.**

AUTOPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 autopaikka/ 85 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ap/ asunto
Yleiset rakennukset	1 autopaikka/150 k-m ²
Liikerakennukset	1 autopaikka/ 50 k-m ²
Teollisuus	1 autopaikka/150 k-m ²
Huoltoasemat	6 autopaikkaa/ huoltopaikka

LKH korttelialueelle rakennettavat autopaikat on ympäröitävä puu- ja pensastutuksin.

Rakennuslautakunta voi myöntää poikkeuksen autopaikkojen määrästä, mikäli niiden tarve osoitetaan pienemmäksi.

HUOLTOASUNNOT

Yleisten-, teollisuus-, huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueille saa tontille kiinteistöhoitoa kannalta tarpeelliseksi huolto- ja hälytystshenkilökunnalle rakentaa enintään 2 asuntoa.

MELUSUOJAUS

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristyskykyyn lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

Toimisto- ja työhuoneissa vastaavan arvoin tulee olla vähintään 20 dB.

MUUTA

Korttelissa 52306 rakennusten korkeus saa olla enintään 10 metriä.

Korttelialueilla rakennusten korkeus saa olla enintään 12 metriä.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita.

Vantaalla 13.2.1985

VANTAAN KAUPUNGIN KAAVOITUS- JA KIINTEISTÖVIRASTO, Kaavoitusosasto

Liisa Harjo, kaavoitusarkkitehti vs.

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset. Karttoituksen on suorittanut vuonna 1967-71 ja 1978 Ilmailuhallituksen lentokenttäosasto ja vuosina 1972-73 Karttakonsultit.

Vantaan kaupungin mittausosasto on täydentänyt pohjakarttaa.

Vantaalla 13.2.1985

Martti Tanskanen, kaupungingeodeetti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1/4/1985

Vahvistettu ympäristöministeriössä 13/8/1985

Vanda stad

SKATTMANS 2B

Stadsplan

52. stadsdelen, Skattmans.

Kvarteren: 52302 - 52309,
del av kvarteren 52121 ock 52301
samt gatu-, rekreations- ock trafikområdena.

52. stadsdelen

SKATTMANS

Ändring av stadsplan

Del av kvarteret 52301

Den gällande stadsplanens kvarter 52301)

1:2000

STADSPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Linje 3 meter utanför det planeområde som fastställes gällar.

Kvartersområde för bostadshus.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Kvartersområde för industri-, lager- och affärsbyggnader. Byggnadernas höjd får vara högst 12 meter om ej med särskilda planebeteckningar annat anvisat.

Kvartersområde för byggnader för icke miljöstörande industri.

Park.

Flygplatsområde.

Kvartersområde för servicestationer och affärsbyggnader.

Stadens eller stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdegräns.

Gräns mellan områdesdelar för vilka skilda planebestämmelser är gällande.

Riktgivande tontgräns.

Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvarternummer.

Namn på gata, öppen plats, torg eller park.

Romerak siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som bör planteras.

Del av område som bör planteras och på vilken bör finnas minst 5 träd och 10 buskar per varje 100 m². Minst hälften av de planterade träderna bör vara barrträd. Lövträderna bör vara minst 2,5 meter och barrträderna minst 0,5 meter.

Gata.

För gångtrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där service- trafik är tillåten.

För underjordisk ledning reserverad del av område, på vilken inte får planteras öppet dike.

Planskild korsning.

Del av gatuområdes gräns där utfart inte får byggas.

För statens ändamål reserverad del av område avsedd som skyddsområde för flygverksamheten och tillåten, för allmän friluftsansamling. På området får byggas till flygverksamheten hörande snävre konstruktioner och anläggningar.

BILPLATSER

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bilplats/ 85 m ² -vy, minst 1 bp/bostad
Allmänna byggnader	1 bilplats/150 m ² -vy
Affärsbyggnader	1 bilplats/ 50 m ² -vy
Industri	1 bilplats/150 m ² -vy
Servicestationer	6 bilplats/serviceplats

LKH bilplatserna, som skall anläggas på kvartersområdet, bör omges med planterings av träd och buskar.

Byggnadsnämnden kan medge undantag angående antalet bilplatser, om behovet bevisas mindre.

BOSTÄDER FÖR SERVICEPERSONAL

På kvartersområdena för allmänna byggnader, industri servicestation och affärsbyggnader får på tomten högst två bostäder för fastighetens skötset nödvändig service och alarmpersonal.

BULLERSKYDD

Bostadsrummens ytterhöljes ljudisoleringsförmåga mot flygbuller bör vara minst 30 dB.

Mötsvarande värde i kontors- och arbetsrum bör vara minst 20 dB.

ANNAT

På kvartersområde 52306 byggnaderna höjd vara högst 10 meter.

På kvartersområdena byggnaderna höjd vara högst 12 meter.

Mot utohuslagren bör byggas tillräckligt högt staket som skydd mot insyn.

Vanda 13.2.1985

VANDA STADS PLANE- OCH FASTIGHETSVÄRK, Planeavdelningen

Liisa Harjo, planearkitekt tf.

Baskartan fyller de anspråk som författningen 493/82 kräver. Kartläggningen har under åren 1967-71 och 1978 utförts av Ilmailuhallituksen lentokenttäosasto och åren 1972-73 Karttakonsultit.

Vanda stads mättingsavdelning har kompletterat baskartan.

Vanda 13.2.1985

Martti Tanskanen, stadsgeodet

Liite 3: Alustava tilaohjelma

AVIAPOLIKSEN II PÄIVÄKOTI				ALUSTAVA TILAOhjelma	
8 ryhmäaluetta					
26.7.2022				168	
ryhmäalueet A, B, C, D ja E , jossa on á 21 lapsen ryhmä (tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta)					
tilapaikat yhteensä 168 lasta.				21 Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa	
	Yhteensä hym2	/ lapsi	Käsin laskettu		
Ryhmäalue A, 21 lasta					muuta
märkäeteinen	8	0,38	7,98		21 lapselle, voi tehdä kahdelle ryhmälle yhteisenä, silloin tila 16m2 (2x8m2)
eteistilat A	13	0,6	12,6		osana toimintatilaa
wc-pesutilat A	10	0,46	9,66		yleisesti wc-tiloihin: 3 wc-istuinta wc tilaa kohden, eriöt, etuhuoneellinen pesutila
toimintatila /suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätalaa/ varastotilat A	79	3,75	78,75		Rauhallista tilaa käytetään myös lepotilana, kooltaan 42 m² (2 m2 / 21 lasta), varastotila 2m2/ryhmä, kaapistojen tai yksittäinen varasto
ryhmäalue A yht	109,0		108,99		
Ryhmäalue B, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat B					osana käytävää
wc-pesutilat B					voivat olla kaapistojen tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue B yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue C, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat C					osana käytävää
wc-pesutilat					voivat olla kaapistojen tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue C yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue D, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat					osana käytävää
wc-pesutilat					voivat olla kaapistojen tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue D yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue E, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat E					osana käytävää
wc-pesutilat E					voivat olla kaapistojen tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue E yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue F, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat F					osana käytävää
wc-pesutilat F					voivat olla kaapistojen tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue F yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue G, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat G					osana käytävää
wc-pesutilat G					voivat olla kaapistojen tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					

ryhmäalue G yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue H, 21 lasta					
märkäeteinen eteistilat H wc-pesutilat H varastotilat ryhmähuoneet / lepohuone					21 lapselle osana käytävää voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto lepotila suljettavissa
ryhmäalue H yht	109		108,99		ohjeellinen
wc	2		2		yhdellä ryhmäalueella, helposti ulkoa saavutettava
Ryhmätilat yhteensä	873,9		873,92		
Yhteiset tilat:					
kotikeittiö / neuvottelu	6		6		neuvottelutilan yhteydessä, kotikeittiövarustelu, toimii henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana, lasten tilana, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, salin läheisyyteen.
työpaja	15		15		huom. hiekanerotuskaivo
pienryhmä / kerros	15		15		2-kerroksinen ratkaisu
liikuntasali ja väline/patjavarastovarasto	80		80		toimii myös henkilökunnan koulutustilana, lasten lepotilana, varasto 6 m2, syvyys n.2m, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa
ruokailutila	78	0,3	78		yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, erillinen sis.käynti asukkaille liikuntasaliin ja ruokailutilaan
ruuanjakelulinjaston vaatima tila	6		6		
wc-tila ruokasalin yhteyteen	2		2		
vararuokavarasto	2		2		lukittava kaapisto tai varasto lähelle ruokailutilaa
inva-wc / kerros	16,5		16,5		3-kerroksinen ratkaisu
Yhteiset tilat. yhteensä:	221		220,5		
Lasten toiminta-tilat yhteensä:					
	1094,4	hym2	1094,42		
	76,6	7 % toiminta-	76,6094		
	1171,0		1171,029		
	6,97		6,9704		toiminta-alaa / tilapaikka
Henkilökunnan tilat, työ- ja sos.tilat					
toimisto / johtaja	12		12		monikäyttöinen toimistotila
neuvottelutila	15		15		kotikeittiön yhteydessä
henkilökunnan työhuone	12		12		
perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10		10		sijoitetaan johtajan huoneen viereen
henk.kunnan wc:t 2kpl	6		6		1 kpl wc/kerros, miehille ja naisille Voi olla yhteinen (mahdollista pukeutumaan, tarvitsee tason vaatteille)
henk.kunnan suihkutila	3		3		Voi olla yhteinen, sisältää kaksi WC:tä, lisäksi suihkutilassa pukeutumismahdollisuus
henk.kunnan pukutila, 24h x 0,8m2	19		19		
Toimintatilat tilat yhteensä:	77,0		77,0		
Huoltotilat					
palvelukeittiö aputiloineen	66	0,34	66		keittiön wc, keittiö aputiloineen pois luk. rullakoiden ja pahvin säilytystilat
siivouskeskus ja vaatelhuoltotila	16		16		yhdistetty tila, huom. likainen ja puhdas puoli
siivouskomero	3		3		
keskusvarasto	10	0,05	10		
Keittiötilat yhteensä	95,0		95,0		

Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:	1266,4	hym2			
Tekniset tilat iv-konehuone 7% bruttoalasta sähköpääkeskus Käytävätilat Käytävät, poistumistieitit Porrashuoneet tuulikaapit bruttoalataavoite 1645 brm2 mitoitustavoite 8,5 htm2/lapsi (1360htm2) YHTEENSÄ		x x x x x	1266,42		
Vantaan kaupunki, tilakeskus, hankevalmistelu					
hyötyalasta huoneistoalaksi kerroin:	1,12	1418,39	1418,39	htm2	RT-kortin mukainen
		8,4428	8,4428		huoneistoalaa/tilapaikka
	1,13	1431,1	1431,1	htm2	Vantaa
					huoneistoalaa/tilapaikka (RT 9 htm2/tilapaikka; RT-taulukossa iso liikuntasali)
hyötyalasta bruttoalaksi kerroin:	1,32	1671,674	1671,674	brm2	RT-kortin mukainen (1,12 - 1,5)
	1,44	1823,645	1823,645	brm2	Vantaa

Rakennushankkeen turvallisuusriskit, HAVAT Riskikartta

KOHDE: Aviapoliksen päiväkoti

Rakennushankkeen ominaisuudet

- ☐ Koko
- ☐ Muoto
- ☐ Suuruus
- ☐ Mitat
- ☐ Poikkeuksellisuus
- ☐ Ainutkertaisuus
- ☐ Materiaalivalinnat
- ☐ Tekniset ratkaisut,
- ☐ Runkoratkaisu
- ☐ Ajankohta
- ☐ Suunnitteluratkaisut,
- ☐ Vaativuus
- ☐ Rakennuksen kunto
- ☐ Talotekniikka,
- ☒ Muu, **kustannustason nousu, rakennusmateriaalien saatavuus, kaavoituksen aikataulu**

Työturvallisuutta ja terveyttä koskevat tiedot

- ☐ Mikrobit (Home)
- ☐ Pöly
- ☐ Kaasut,
- ☐ Muut ilman epäpuhtaudet,
- ☐ Melu, värinä,
- ☐ Kuumuus/kylmyys
- ☐ Säteily
- ☐ Häikäisy
- ☐ Happipitoisuus, hapen puute
- ☐ Myrkyt
- ☐ Vaaralliset aineet
- ☐ Altistuminen
- ☐ Ergonomia, hankalat työasennot
- ☐ Vaaralliset työt
- ☐ Räjähdyt
- ☐ Syttyminen
- ☐ Muu

PÄIVÄYS: 21.06.2022

LAATIJAT: Heidi Kivistö, Jukka Tuhkanen

Rakennushankkeen luonne

- ☐ Työmaan johtamisen erityispiirteet
- ☐ Yhteensovittamisen erityispiirteet
- ☐ Aikataulu
- ☐ Urakoitsijoiden määrä
- ☐ Urakkarajat
- ☐ Erillistoimitukset
- ☐ Töiden läheisyys/peräkkäisyys
- ☐ Töiden päällekkäisyys
- ☐ Tiedonkulun erityispiirteet
- ☐ Työmenetelmien reunaehdot
- ☐ Muu

Rakennushankkeen olosuhteet

- ☐ Varottavat rakenteet
- ☐ Vaaralliset johdot
- ☐ Varottavat toiminnot
- ☐ Asukkaat, asiakkaat, tilaajan henkilöstö, vuokralaiset, käyttäjät
- ☐ Liikenne, liikennemuodot,
- ☐ Työkoneiden käyttö
- ☐ Työvälineiden käyttö
- ☐ Materiaalit ja aineet
- ☐ Vaaralliset jätteet
- ☐ Teollinen toiminta lähellä, prosessit
- ☐ Tilojen rakennusaikainen käyttö
- ☐ Muu toiminta
- ☐ Herkät laitteet ja laitteistot
- ☐ Muut ympäristötekijät,
- ☐ Purettavat rakenteet
- ☐ Sähkökaapelit/kaasuputket
- ☐ Muu

Työhön liittyviä vaaroja

- ☐ Arvioitava aina VNp629/94 liitteen 2 mukaista erityistä vaaraa sisältävät työt
- ☐ Rakennusratkaisuihin liittyvät vaarat

VANTAAN KAUPUNKI
TOIMITILAJOHTAMINEN
Suunnittelu- ja hankepalvelut
KUSTANNUSENNUSTE
Tarveselvitys
26.8.2022
Avapoliksen päiväkotii

52 Veromies (Aviapolis), Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	1 824 brm2
hyötyala	1 266 hym2
huoneistoala	1 431 htm2
tilavuus	7 435 rm3
tehokkuusluku	1,44

Rakennuskustannukset	Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>	1 200 000	657,89	947,87	161,40
suunnittelu	700 000			
rakennuttaminen	400 000			
liittymismaksut	100 000			
<u>Rakennustekniset työt</u>	6 700 000	3 673,25	5 292,26	901,14
rakennusteknilliset työt				
- sis.pihatyt				
<u>LVI-työt</u>	900 000	493,42	710,90	121,05
<u>Sähköttyt</u>	500 000	274,12	394,94	67,25
<u>Erillishankinnat</u>	200 000	109,65	157,98	26,90
Muutos- ja lisätyövaraus	500 000	274,12	394,94	67,25
KUSTANNUSARVIO (alv 0%)	10 000 000	5 482,46	7 898,89	1 344,99
KUSTANNUSARVIO (alv 24%)	12 400 000	6 798,25	9 794,63	1 667,79

Hintataso KL 119,3 (8/22)

Arvio sisältää:

- Ulkoseinien CLT-rakenne
- Välipohjien toteutus ontelolaatoilla
- Paalutus 15 m syvyyteen
- Rakennusaikainen sääsuojaus
- Lattialämmitys
- Aurinkopaneelijärjestelmä
- S1-väestönsuoja 35 m2
- Hulevesien hidastusrakenteet
- Sähköautojen latauspisteet 5 kpl
- Henkilöhissi
- Piharakennusten viherkatot

Arvio ei sisällä:

- Sumuprinkler
- Maalämpöjärjestelmä
- Maalämpöjärjestelmän viilennystoiminto
- Mahdolliset pilaantuneisiin maa-aineksiin liittyvät kustannukset
- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 26.8.2022

 Petri Kokkonen
 Kustannusinsinööri

26.8.2022

Avapoliksen päiväkotii II

Hankkeen huoneistoala

1 431 htm2

Hankkeen jälleenhankinta-arvo

10 000 000 €

-hankkeen kustannukset (talousarviohinta)

10 000 000

-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2

6 988,12

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0 Yhteistehtävät	6010,20	4,20	0,35
1 Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	25071,12	17,52	1,46
2 Lämpöhuolto	7899,12	5,52	0,46
3 Sähköhuolto	8929,44	6,24	0,52
4 Vesihuolto	7899,12	5,52	0,46
5 Erityislaitehuolto	1202,04	0,84	0,07
6 Siivous	0,00	0,00	0,00
7 Jätehuolto	6010,20	4,20	0,35
9 Kunnossapito	19919,52	13,92	1,16
0-9 Yhteensä	82 941	57,96	4,83
Pääomakustannukset:			
Korjausvastike 3	300 000	209,64	17,47
Korko % 3	300 000	209,64	17,47
Pääomakustannukset yhteensä	600 000	419,30	34,94
Tontin vuokra	37 263	26,04	2,17
Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä	720 204	503,30	41,94

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan



VD/7905/10.03.02.01/2022

TeA/AK/PW/EK/MR

168-paikkainen uudisrakennus Kivistön päiväkotii III tarvitaan vastaamaan Kivistön kaupunginosan varhaiskasvatuksen tilatarpeita. Uusi päiväkotii on tarkoitus ottaa käyttöön vuonna 2025. Hankkeen kustannusennuste on 10,1 milj. euroa.

Kivistön III päiväkodin 26.8.2022 päivätty tarveselvitys on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan, kaupunkisuunnittelun ja toimitilajohtamisen kanssa.

Uudisrakennuspäiväkotii on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 sekä tulevan, lausuntokierroksella olevan, kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2022–2031 mukainen kohde. Kivistön päiväkotii III on vuonna 2019 valmistuneen, Kivistön päiväkotiselvitys - päiväkotikiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu, mukainen kohde.

Kivistön alue on voimakkaasti kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan Kivistön suuralueella 1087 lapsella ja Kivistön kaupunginosassa 873 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Uusi päiväkotii vastaa alueen lapsimäärän kasvuun.

1824 brm2:n uudisrakennuspäiväkotii tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi ja se valmistuu vuonna 2025. Kohteeseen tulee 32 työntekijää.

Päiväkodin tontin sijainti on tiedossa ja se tulee Kivistön Tähden alueelle. Alueen asemakaavatyö käynnistetään uudestaan syksyllä 2022. Aikaisemmin valmistunut asemakaava hylättiin alueen lahoaviosammal-esiintymien vuoksi.

Kaupunginvaltuuston 13.11.2017 § 17 hyväksymässä investointiohjelmassa varattiin Kivistön III päiväkodille määrärahaa yhteensä 7,1 milj. euroa, kustannusluokka 103, joka päivitettiin 8,0 milj. euroon, kun hanke siirrettiin valmistuvaksi vuodelle 2025. Tarveselvitysvaiheen kustannusennuste on 10,1 milj. euroa kustannusluokassa KL 119,3 ja se sisältää normaalia enemmän varauksia maailmantilanteesta johtuen. Määrärahavarausta tullaan tarkistamaan vuoden 2024 investointiesityksessä vastaamaan paremmin sen hetkistä tarvetta, kun taloudellinen tilanne on tarkentunut.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 30 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hanke-suunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusrannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten perusrannushankkeiden tarveselvitys-hanke-suunnitelmia.

Kaupunkitilalautakunta 21.9.2022 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Kivistön III päiväkodin 26.8.2022 päivätty tarveselvitys sekä kustannusennuste 10,1 milj. euroa (alv 0 %, KL 119,3) edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

**Käsittely:**

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 9**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Kivistön III päiväkodin 26.8.2022 päivätty tarveselvitys sekä kustannusennuste 10,1 milj. euroa (alv 0 %, KL 119,3) edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunkitilalautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Lautakunta edellyttää, että mikäli kohteessa päädytään maalämpöön, hankesuunnitelmavaiheessa suunnitelmaan lisätään viilennys. Viilennystä tulee harkita myös kaukolämpökohteissa, jos se on kustannustehokkaasti mahdollista.”

Liitteet:

- Kivistön III päiväkodin tarveselvitys 26.8.2022 liitteineen

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hankekehitysarkkitehti Merja Ryytty, puh. 040 749 2591
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KIVISTÖN PÄIVÄKOTI III

UUDISRAKENNUS TARVESELVITYS



kuva

26.8.2022 Hava/Mry



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYSLUETTELO

1.	TARVETIETOKORTTI	4
2.	YHTEENVETO.....	5
3.	PERUSTELUT TARPEELLE.....	5
4.	TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET.....	7
5.	TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	20
6.	VÄISTÖTILATARVE.....	21
7.	KUSTANNUKSET	21
8.	RAHOITUS JA AIKATAULU	22
9.	HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET	22
10.	TYÖTURVALLISUUSASIAT	23
11.	RISKIT	23
12.	TYÖRYHMÄN JÄSENET	24

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /
Toimialajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu
26.8.2022
Hankekehitysarkkitehti /Merja Ryytty

Liitteet

Liite 1: sijaintikartta (Oletettu sijainti)

Liite 2: asemakaava- ja määräykset / (alueen aikaisempi asemakaava kumottiin ja asemakaavan laadinta alkaa syksyllä 2022)

Liite 3: tilaohjelma

Liite 4: kustannusennuste

1. TARVETIETOKORTTI

Projektin VD-numero / vuosiluku VD/7905/10.03.02.01/2022

Kohteen nimi: Kivistön päiväkotii III						
Tarpeen kuvaus: Päiväkotii tarvitaan vastaamaan Kivistön kaupunginosan varhaiskasvatuksen tilatarpeeseen.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Kivistön päiväkotii III on vuonna 2019 valmistuneen Kivistön alueen päiväkotikiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu- päiväkotiverkkoselvityksen mukainen.						
Tarpeen perustelut: Kivistön alue on voimakkaasti kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan Kivistön suuralueella 1087 lapsella ja Kivistön kaupunginosassa 873 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Uudisrakennus-päiväkotii tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.						
Käyttäjätöimiala: Kasvatuksen ja Oppimisen töimiala						
Kaupunginosa: 23 Kivistö	Kiinteistötunnus: -			Tontin pinta-ala: m ² n. 8400 m ²		
Osoite ja tontti: Kivistön Tähten alue	Kaavatiedot: Asemakaavatyö käynnissä			Rakennusoikeus: m ²		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus		
				€	€ / brm ²	€ / htm ²
Uudisrakennus	1824			10,1 milj.	5 537	
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus						
Hankkeen tilapaikkamäärä				168		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				60 119 € / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Ei						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 8 Milj. € (Budjetin rahavaraus tarkistetaan uuden kustannusluokan mukaiseksi!)						
Hankkeen toteutusaikataulu: rakentamisaika 2024-2025						
Ylläpitökustannukset: 82 941€ /a (alv 0%)						
Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle: 1,35 miljoonaa €						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 115 000 €						
Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle:						
Tuleva vuokra				42,29 € / m ² / kk		
Vuokravaikutus	60 517,0 € / kk			726 204,0 € / v		
Vuokravaikutus / tilapaikka				360,2 € / kk		
Laatija(t): Merja Ryytty, Satu Turunen				Päivämäärä: 26.8.2022		

2. YHTEENVETO

Kivistön päiväkoti III uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu Toimitilajohtamisessa yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Työntekijöitä on 32. Päiväkoti valmistuu vuonna 2025.

Päiväkodin tontin sijainti on tiedossa ja se tulee Kivistöntähten alueelle. Alueen asemakaavatyö käynnistetään uudestaan syksyllä 2022. Aikaisemmin valmistunut asemakaava hylättiin alueen lahopaviosammal-esiintymien vuoksi.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna myös uusilla asuinalueilla. Kunnallista palveluverkkoa tukevat yksityiset päiväkodit. Varhaiskasvatuksen strategiana on lisätä yksityisen varhaiskasvatuksen osuutta maltillisesti.

Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 160–192 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella

Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa laatimaa Vantaan kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta, joka valmistuu vuoden 2022 lopulla.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Kivistön alue on voimakkaasti kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2021 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan Kivistön suuralueella 1087 lapsella ja Kivistön kaupunginosassa 873 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Uudisrakennuspäiväkoti tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.

Ennuste varhaiskasvatusikäisten lasten määrästä, Kivistö 2021-2031

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Muutos 10 vuodessa
21 Piispankylä	33	34	41	39	45	48	51	51	52	54	61	28
22 Keimola	144	162	191	223	248	273	312	334	349	364	377	234
23 Kivistö	827	814	847	905	1 015	1 120	1 237	1 373	1 482	1 589	1 700	873
24 Lapinkylä	109	103	93	93	85	85	82	81	77	81	82	-28
25 Myllymäki	10	7	5	6	8	9	10	12	12	12	12	2
30 Vestra	15	13	13	11	13	13	14	16	18	19	19	3
31 Luhtaanmäki	11	10	10	12	12	13	12	12	12	12	12	2
32 Riipilä	41	41	45	41	36	33	35	33	32	32	32	-9
33 Seutula	44	38	35	35	35	37	36	38	36	35	35	-9
34 Kiila	22	24	23	24	20	20	21	18	18	17	17	-5
Kivistö yhteensä	1 255	1 252	1 303	1 392	1 521	1 650	1 808	1 962	2 085	2 210	2 343	1 088

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

Kivistön päiväkotii III on vuonna 2019 valmistuneen Kivistön alueen päiväkotikiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu- nimisen päiväkotiverkkoselvityksen mukainen uudisrakennuskohde.

3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Kivistön päiväkotii III:n osalta ei ole aiempia päätöksiä/selvityksiä.

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen

Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu erityisesti pedagogiikka. Varhaiskasvatuslain mukaan päiväkodin oppimisympäristö on kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottava. Oppimisympäristö tukee lasten luontaista uteliaisuutta ja oppimisen halua sekä ohjaa leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen, tutkimiseen sekä taiteelliseen ilmaisuun ja kokemiseen. Esteettinen ja viihtyisä oppimisympäristö vaikuttaa myönteisesti oppimiseen ja henkiseen hyvinvointiin.

Päiväkodin tilasuunnittelun tehtävänä on tukea Vantaan varhaiskasvatuksen toimintaperiaatteita. Suunnittelulla mahdollistetaan päiväkodin oppimisympäristön muokkaaminen lapsiryhmän tarpeiden mukaiseksi. Joustavat ja muunneltavat oppimisympäristöt tarjoavat lapsille haasteita sekä antavat tilaisuuksia lasten omaehtoiseen pohdintaan, tutkimiseen, ongelmien ratkaisemiseen ja kokeiluun. Varhaiskasvatuksen toiminnassa oppimisympäristöjä rakennetaan yhdessä lasten kanssa. Esillä olevat lasten työt, rakennelmat ja leikit ovat osa oppimisympäristöä ja yksi pedagogisen dokumentoinnin väline.

Kivistön päiväkotiin tulee 8 ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Kuhunkin lapsiryhmää kuuluu 3 kasvattajaa ja lapset. Kullakin kasvattajalla on laskennallisesti maksimissaan 4 tai 7 lasta. Tilapaikkamäärä on lasten iästä riippuen minimissään kaksitoista (12) ja maksimissaan kaksikymmentäyksi (21). Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat kasvun ja kehityksen tukea. Pienimpien lasten ryhmäalueet pyritään saamaan maan tasolle.

Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 24 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtaja sekä puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa noin 6 henkilöä. Henkilökunnan määrä on yhteensä 32 henkilöä.

Päiväkodin sydämen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Tavoitteena on, että ne ovat yhdistettävissä. Päiväkodissa järjestetään myös koko päiväkodin yhteisiä tapahtumia lapsille ja perheille. Päiväkodissa on

rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteiskumppaneiden kanssa sekä henkilökunnan kirjalliseen työskentelyyn.

Sydänalue on myös asukkaiden monipuolisessa käytössä päiväkodin käyttöajan ulkopuolella. Tilat tulee rajata päiväkodin muista tiloista ja Iltakäytölle toteutetaan erillinen sisäänkäynti.

Pihaan liittyvät tavoitteet on esitetty kohdassa 4.8 Piha

Osallisuuden suunnittelussa ja menetelmien valinnassa lasten lisäksi huomioidaan mahdollisuuksien mukaan päiväkodin henkilöstö, lasten huoltajat ja lähialueen asukkaat sekä mahdolliset muut päiväkodin lähiympäristön toimijat,

Päiväkotitoimitus toteutetaan osana toimitilajohtamisen ja varhaiskasvatuksen kehittämää päiväkotisuunnitteluohjetta. Tilamitoitus perustuu Vantaan kaupungin tilasuunnittelun kehityshankkeen myötä kehitettyyn suunnitteluohjeeseen ja päiväkotien yleisiin suunnitteluohjeisiin sekä päiväkotien RT-ohjekorttiin.

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet,

Päiväkodin keittiö on palvelukeittiö/ kuumennuskeittiö. Keittiössä valmistetaan vain energialisukkeet, erikoisruokavalioannokset ja välipalat. Pääruoka-annokset tuodaan päiväkotiin ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta. Ateriat toimitetaan kuumana tai kylmänä. Aterioiden kuljetukseen varataan verkkovirralla toimivat kevytrakenteiset hygieniamuoviset kylmä/lämpökuljetusvaunut, tai ruoka toimitetaan lämpökuljetuslaatikoissa

Keittiö toimii palvelukeittiönä (kuumennuskeittiönä) Cook and Chill vastaanottavana.

Huomioitavat ateriapalvelun tilatarpeita suunnitellessa;

- Keittiösuunnittelussa käytettävä aina ammattikeittiösuunnittelijaa
- Keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä.
- Keittiöllä on oltava oma tuulikaappi (sisältyy keittiön neliöihin)
- Jätehuolto ja rullakko/laatikko varaston oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä.
- Varattava hygieeninen tila kuljetuslaatikoille/vaunuille.
- Pääruokasalinpuolella keittiöseinän vieressä tulee olla ateriabuffet (ei avaudu keittiötiloihin).
- Päiväkäräjä käytetään pienten lasten ryhmien aterioiden kuljetukseen kotialueille. Ryhmien määrä ja sijainti selviävät myöhemmin.
- Sekä ruokasaliin että kerroksien aulatiloihin asennetaan elektronihanoilla varustetut käsipesualtaat

- ruokasalin kotikeittiön yhteyteen varataan kotitalouskylmäkaappi välipalojen säilytystä varten

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle varhaiskasvatukselle.

Puhtaanapidolla ylläpidetään rakennuksen hygieenisyyttä, siellä työskentelevien henkilöiden työturvallisuutta, viihtyisyyttä ja rakennuksen edustavuutta.

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, tehokkaasta ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista. Rakennuksen pintojen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaina pidettäviä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Lattiapintojen vahauksille ei tule olla tarvetta.

Keskusvarastotavaroiden kuljetukseen ja vastaanottoon tulee olla kulku sisätilojen kautta huoltopihalle.

Siivouskeskus/vaatehuoltotila tulee sijoittaa aina 1. kerrokseen, mikäli se on vain mahdollista. Useamman kerroksen kiinteistöillä tulee jokaisella kerroksella olla oma siivoustila.

Materiaalien päästöluokka M1. Rakentamisen puhtausluokka P1.

Jätehuollon tavoitteet:

Päiväkodin jätteille jätepiste huoltopihan yhteyteen. Jätehuolto toteuttaa syväkeräyssäiliöin; sekajätteelle, biojätteelle, kartonkijätteelle ja puolitettu säiliö muovi- ja metallijätteelle. Syväkeräyssäiliöiden malli pyöreät säiliöt, ovat todettu käytössä kestävimiksi.

Jätepisteiden tulee sijaita lähellä keittiötä ja kulku jätepisteelle pitää olla sisätilojen kautta kaikilla kiinteistön käyttäjillä. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt ja esteetön. Syväsäiliöiden tyhjennyksessä tulee ottaa huomioon jäteauton vaatima kääntösäde, sekä talvilumenpoistoon vaadittava tila.

4.4 Väestönsuoja

Päiväkodin laajuus ylittää pelastuslain 71 § määritellyn väestönsuojan rakentamisvelvoitteen 1200 k-m² ja päiväkotiin rakennetaan väestönsuoja. Suojatilan mitoitusperusteena käytetään 2% rakennuksen kerrosalasta (SM 408/2011 Valtioneuvoston asetus väestönsuojista).

Väestönsuojaan sijoitetaan tiloja, joiden toiminnallisuus sen sallii, kuten sosiaalitilat ja varasto. Tämä tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

4.5 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatutasotavoitteet, piha

Tilat suunnitellaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen suunnitteluohjeen, päiväkodin suunnitteluohjeen ja päiväkodin RT-korttien mukaisesti. Tilojen tulee olla huollettavia ja helposti ylläpidettäviä. Materiaalivalinnat tehdään tilojen käytön vaatimusten mukaisesti. Tilojen tulee olla monikäyttöisiä, muuntojoustavia, käytettäviä ja viihtyisiä sekä terveelliset että turvalliset.

Tilojen suunnittelun tavoitteena on tilojen toiminnallinen ja tekninen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Tilat muuntuvat tai ovat käytettävissä useampaan käyttötarkoitukseen, ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tulevat käyttötarkoituksen muutokset. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan Vantaan kaupungin ohjeita suunnittelijoille – dokumentin tavoitteita. Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienimmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

Muuntojoustavuus tulee huomioida myös LVI ja sähkötekniikassa niin, että tilojen seinien siirtäminen suunnitelman mukaan on mahdollista.

Rakennuksen ikkunoiden sijainti ja koko tulee myös suunnitella mahdollisia tilajakoja huomioiden.

Lasten leikkipihan tavoitteet:

Päiväkodin piha-alueen tavoitemitoitus on 20 m²/tilapaikka. Tämän kohteen tavoitteellinen piha-alueen koko on siten 3360m².

Lasten leikkipiha suunnitellaan virikkeelliseksi, monipuoliseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista. Päiväkodin pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus.

Liikkumisen ohjaukseen ja valvottavuuteen ja ilkkivaltaan ehkäiseviin tekijöihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettavaksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa ja ovat myrkyttömiä. Piha toteutetaan Vantaan pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisen huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti. Pihalle sijoitetaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen "piha"-huonekortin mukaiset rakennukset, jotka voivat sijaita myös osana päiväkotirakennusta: pihavarastot (leikki- ja ulkoiluvälineet), vaunuvarastot, sadekatos/aurinkosuoja. Piha vaatii selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien säilytykseen. Kylmien varastojen katot toteutetaan viherkattoina.

4.6 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Noudatetaan Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 Apolin strategisia linjauksia ja sen tavoitetta laadukkaasta ja ilmaisuvoimaisesta arkkitehtuurista:

"Luumme ilmaisuvoimaisella ja kekseliällä arkkitehtuurilla vantaalaista identiteettiä. Anonyymien modernismin sijaan tavoittelemme erilaisuutta ja elämyksiä sekä luomme paikkoja ja tiloja, joissa viihdytään ja jotka palvelevat sosiaalista integroitumista. Luomme arkkitehtuuria teknisesti koetelluin ratkaisuin." Päiväkodin tulee olla luonteeltaan julkinen rakennus, ja arkkitehtuuriltaan ohjelman periaatteen mukainen.

Päiväkodin arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Julkisivusomittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Pihavarastot- ja rakennukset tulee tehdä kasvikkatoisina.

Rakennuksen arkkitehtuurissa noudatetaan asemakaavassa annettuja määräyksiä ja tavoitteita.

4.7 muut erilliset tavoitteet

Äänitekniset tavoitteet

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen

4.8 Tilamitoitustavoitteet htm² (huoneistoala)/ tilapaikka,

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisesti.

Päiväkodin tilat perustuvat päiväkotikonseptin mukaiseen 168-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen.

Päiväkodin huonetilaohjelma liitteenä.

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä alustavan tilaohjelman mukaisesti.

4.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)

Rakennesuunnittelu

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen Ohjetta suunnittelijoille sekä Päiväkotisuunnitteluohjetta.

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentäviltä osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta. Rakennus on kaksikerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Maanpäälliset kantavat rakenteet tehdään ensisijaisesti puurakenteisina pois lukien väestönsuoja, joka on betonirakenteinen. Myös kantava alapohja voi olla betonirakenteinen

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

Piharakennusten ja -rakennelmien katot toteutetaan kasvikattoisina.

Rakennus tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin (IV ja lattialämmitys, sekä sähkötekniset vedot).

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienemmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

LVI-tekniset tavoitteet

Yleistä

LVI-teknisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laittevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden, sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Lämmitysjärjestelmät

Alustava lämmöntuottotapa on maalämpöjärjestelmä (selvitetään mahdollisuudet), jonka lämmöntuoton peitto vuosittaisesta lämmitysenergian käytöstä kattaa noin 95 %. Lämmityskauden huipputeho tuotetaan sähköenergialla (sähkökattila tai 'lämpöakku'), (tai vaihtoehtoisesti kaukolämmöllä).

Hankkeen kustannusarvio sisältää ko. Järjestelmän rakentamiskustannukset.

Hankkeen osana tarkastellaan tarve rakennuksen kesäaikaiselle viilennystoiminnoille. Maalämpöjärjestelmän yhteydessä (mahdollista myöhempää toteutusta varten) toteutetaan vähintään järjestelmä- ja tilavaraus, ja huomioidaan vaatimukset putkieristemateriaaleihin. Hankkeen kustannusarvio käsittää varauksen kesäaikaisen viilennystoiminnon toteutukselle.

Lämmöntuottojärjestelmä tuottaa energiaa; lämmitysjärjestelmään, ilmanvaihdon lämmitykselle, sekä lämpimän käyttöveden valmistukseen. Lämmöntuottolaitteet sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen sille varattavaan tekniseen tilaan.

Pääasiallinen lämmönjakotapa on lattialämmitysjärjestelmä. Tuuli- ja märkäeteiset varustetaan lisäksi lämminkiertoilmakojein.

Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupunki; Ohje lattialämmityksen suunnittelusta ja toteutuksesta Vantaan kaupungin rakennuskohteissa. Lattialämmitysputkistossa käytetään tehdasvalmisteisesta happidiffuusiosuojattua lattialämmitykseen tarkoitettua muoviputkea (valmistaja esim. Uponor Oy).

Lämmitysjärjestelmän ja ilmanvaihdon lämmityksen runkojohdot asennetaan rakennuksen sisälle 'alas lasketun katon' sisään. Runkojohtojen materiaali on teräsputki, putkisto eristetään (jos käytetään mineraalivillakourueristettä, eriste pinnoitetaan). Hankkeen osana tarkastellaan tarvetta kesä aikaiselle jäähdystoiminnolle. Mikäli lattialämmitysjärjestelmää hyödynnetään kesäaikaisen viilennyksen tuottamiseen, huomioidaan tämä mm. putkieristeiden materiaaleissa ja tiiveydessä (solukumieriste, tiiviit saumat).

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Rakennus liitetään kunnallisen vesi- ja viemärijärjestelmien piiriin.

Vesimittari sijoitetaan lämmönjakokeskukseen. Mittari mallia 'ultraääni', liitetään automaatio-ohjelmiston ja etäluennan piiriin. Lämpimän käyttöveden kv-syöttöjohto varustetaan kiinteistöautomaation luennan piiriin liitettävällä veden mittauksella. Tonttivesijohto varustetaan tarvittaessa 'itse säätyvällä' saattolämmityskaapelilla.

Runkovesijohdot tehdään komposiittiputkista ko. putkelle tarkoitetuilla liitosmenetelmillä. Vesijohdot eristetään. Mikäli eristeenä käytetään villakourueristettä, se pinnoitetaan.

Jako- ja kytkentäjohdot tehdään kupariputkesta (näkyviltä osin kromattu kupariputki), tai rakenteiden sisällä suojaputkeen asennettavasta muoviputkesta. Runkojohtot asennetaan 'alaslasketun katon' yläpuolelle.

Mikäli putkia asennetaan rakenteiden sisään, käytetään suojaputkea. Tällöin suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan myös vaatimus vesijohtojen vaihdettavuudesta ja vuotojen havaittavuudesta.

Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella. Järjestelmä suunnitellaan ja varustetaan viivytyjärjestelmällä. Viivytyksen suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia. Viivytyjärjestelmän tyyppi määritetään suunnitteluvaiheen aikana.

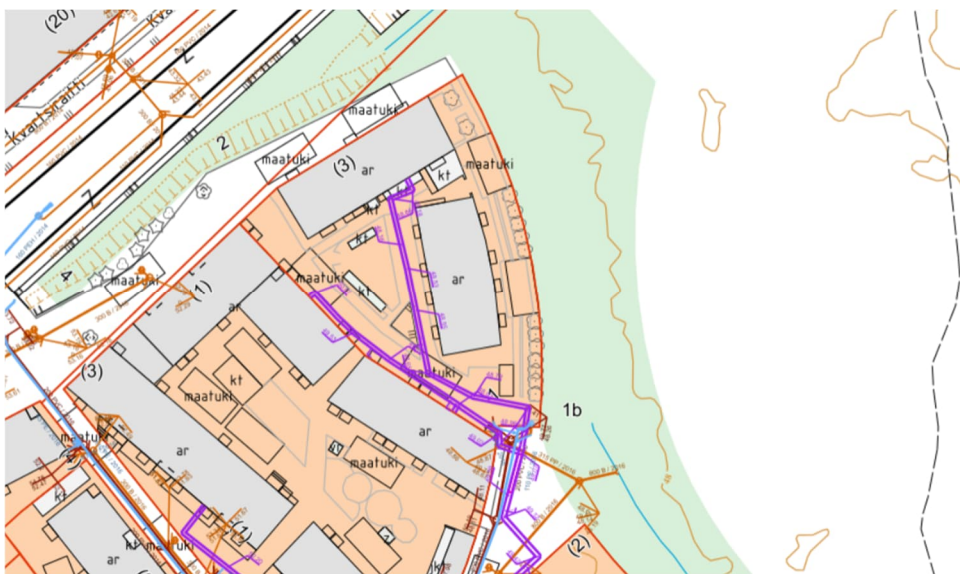
Ruokahuoltoa varten; tehdään suunnitelmissa esitetyjä laitteita ja toimintaa varten tarvittavat lvia-asennukset, joilla varmistetaan hyvä tekninen ja toiminnallinen laatu.

Keittiön viemärit varustetaan rasvanerottimella. Astianpesukone on mallia 'LTO' (käyttöveden esilämmitys pesukoneen poistovedellä).

Viileähuoneiden kompressori/lauhdutinyksiköt sijoitetaan ulkotiloihin katokseen. Laitteisto suojataan 'pieneläin verkolla'.

Keittiö- ja ruokailutilojen määritykset suunnitellaan keittiöasiantuntijan ohjaamana.

Mikäli rakennuslupa edellyttää, rakennus varustetaan sprinklerijärjestelmällä.



Kuva 1; Alueen johtokarttaote, vesi-, viemäri-, hulevesi-, kaukolämpöjohdot

Ilmanvaihtojärjestelmät

Rakennus varustetaan energiatehokkaalla lämmön talteenottolaittein varustetulla koneellisella tulo- ja poistoilmajärjestelmällä.

Ilmanvaihtojärjestelmä toteutetaan hajautetulla ilmanvaihtojärjestelmällä, jossa jokaista vyöhykettä palvelee oma erillinen ilmanvaihtojärjestelmä. Ilmanvaihtokoneet asennetaan palvelualueelle sijoitettavaan pariovilla varustettuihin konetiloihin. Huolto toteutetaan käyttötilojen puolelta.

Palvelualueiden ilmanvaihdon ohjaukseen liitetään ohjaavia olosuhdetekijöitä; TE, CO₂, VOC.

Yhtenäisiin toiminnallisiin tiloihin asennetaan palvelualueen ilmanvaihdon käyntiä ohjaavat lisäaika-ajastinkytkimet (0...3 h), joilla ilmanvaihdon käyttöä voidaan ohjata tilasta käsin, normaalikäyttöaikojen ulkopuolella.

Tilojen ulkopuolelle asetetaan huonetilaa osoittavan kilven alapuolelle tilan raitisilmamäärän mukaista maksimihenkilömäärää osoittava kilpi.

Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti minimivaatimuksen mukaiseen tasoon.

Rakennuksen keittiötyyppi on kuumennuskeittiö. Päätelaitteiden sijoitus tarpeen mukaisesti paikkoihin, laitesijoittelun mukaan. Suunnittelu katsotaan yhteistyössä keittiöasiantuntijan kanssa.

Keittiön ilmanvaihto varustetaan (0... 2 h) lisäaikakäyttökytkimellä, sekä ilmanvaihdon tehostustoiminnon kytkimellä, mikä mahdollistaa ilmanvaihdon lisäaika- ja tehostustoiminnon keittiötiloista ohjattuna.

Ilmanvaihtojärjestelmän kanavistot; tehdasvalmisteinen sinkitty kierresaumakanava.

Päätelaitteet; tarkoitukseen sopivia tehdasvalmisteisia tulo- ja poistoilmaelimiä, joissa hyvä ilmavirtojen säädettävyys.

Rakennusautomaatio

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta. Järjestelmien valvonta ja ohjaus Vantaan kaupungin mallin mukaisesti etätoimintona. Järjestelmä liitetään kaupungin Ethernet verkon piiriin. Grafiikka toteutetaan ja liitetään Vantaan kaupungin automaatio sopimustoimittajan (Fidelix Oy) etävalvomo-ohjelmiston piiriin; yhteensopivuus huomioidaan hankinnoissa. "Pilvipalveluun" sijoitettu ohjelmisto mahdollistaa valvonnan ja toimintojen ohjaukset etänä pc- tai paikasta riippumatta tabletilaitteella.

Huoltokirja

Huoltokirja-aineisto toimitetaan projektin huoltokirjakoordinaattorille, joka asettaa aineiston Vantaan kaupungin käytössä olevaan huoltokirjaohjelmaan.

Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

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

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

Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muuntojoustavuus.

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidulla. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Sähköjärjestelmät (400V)

Rakennus varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA- laitteita, kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Energian kulutuksen seuranta varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. Vikatapauksissa.

Tele- ja turvajärjestelmät

Rakennus varustetaan yleiskaapelointijärjestelmällä, joka palvelee puhelimia, videovalvontaa sekä tietoliikenneyhteyksiä. Lisäksi rakennukseen asennetaan keskuskellojärjestelmä, ovikellot kaikkiin sisäänkäyntioviin, kuvallinen ovipuhelin pääoveen ja yhteen toimistohuoneeseen sisäänpyyntöjärjestelmä (ns. liikennevalot).

Rakennus varustetaan rikosilmoitin-, videovalvonta-, merkki- ja turvalaistus- sekä paloilmoitinjärjestelmillä. Lisäksi rakennus varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä mikäli lupaehdot sitä edellyttävät.

Sali varustetaan paikallisella AV-järjestelmällä, joka palvelee mm. juhlatilaisuuksia. Äänilähteet sijoitetaan pyörillä varustettuun tehdasvalmisteiseen AV-vaunuun.

Muut järjestelmät

Rakennuksen pysäköintialue varustetaan sähköajoneuvojen latausasemilla lain 733/2020 mukaisesti.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän

sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

Rakennus liitetään Kivistön alueen putkijätekeräyksen järjestelmään, jos järjestelmä on tulevan tontin alueella käytössä. Asia varmistuu hankesuunnitelmatyön aikana.

4.10 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet)

Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentävien rakennusosien osalta 50 vuotta.

Vahvavirtakaapeliverkon ja sähkökeskusten tekninen tavoitekäyttöikä on 40 vuotta. LVI-runkokanava-, putki- ja johtoverkkojen tekninen tavoitekäyttöikä 50 vuotta.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakentamisen tasoa. Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, rakennusfysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1048/2017); Opetusrakennus ja päiväkotirakennus (luokka 6) mukaan päiväkodin energiatehokkuuden vertailuluku saa olla A-luokassa enintään 90 kWhE/(m², a).

Päiväkotirakennuksen tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 80 kWhE/m², a.

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen (nyk. toimitilajohtamisen) suunnitteluohjetta sekä päiväkodin suunnitteluohjetta ja noudatetaan ohjeessa asetettuja energiatehokkuustavoitteita. Valitaan ensisijaisesti energiatehokkaat ja mahdollisimman hiilineutraalit laitteet ja järjestelmät, sekä materiaalit.

Rakennukselle asetetun vertailuluvun raja-arvon saavuttamiseksi tutkitaan jatkosuunnittelun aikana mahdollisuudet tuottaa uusiutuvaa omavaraisenergiaa, joka tyypillisesti on aurinkosähköä ja/tai maalämpöä. Kohteeseen toteutetaan aurinkosähköjärjestelmä. Lisäksi rakennukseen

asennetaan kattavasti LED-valaisimet ja sähköautojen latausasemat (voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti).

Ilmanvuotoluku q50 saa olla korkeintaan 1 (m³ /hm²), joka varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seurantaan varten se varustetaan sähkön-, lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita tilakeskuksen ohjeen (Mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille, 13.8.2019) mukaisesti.

Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

Elinkaarisuunnittelija selvittää toteutussuunnitteluvaiheessa kustannustehokkaimman energiaratkaisun rakennuksen elinkaarelle huomioiden rakennuksen arkkitehtuurin, massoittelemuksen sekä materiaalit.

Hyödynnetään energiaratkaisun valinnassa elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilaskentaa. Puurakennuksen kyseessä ollessa lasketaan myös hiilikädenjälki viimeistään myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Tutkitaan viherkattojen toteuttamismahdollisuudet sekä huleveden imeyttäminen tontilla.

4.11 sisäilmatavoitteet

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti (ei koske lämpötilaylärajaa, joka määräytyy S3 mukaan - ei mukavuusjäähdytystä). Lisää ilmanvaihtoon liittyvistä tavoitteista aikaisemmin kappaleessa; LVIA-tekniset tavoitteet: Ilmanvaihto, paineilma ja erillisjärjestelmät.

Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2018 päästöluokan M1 vaatimukset.

Mikäli lämmöntuottojärjestelmäksi valitaan jokin muu lämmöntuottotapa kuin maalämpö, tai maalämpöjärjestelmällä ei toteuteta viilennystoimintoa, tällöin lämpötilayläraja S3 mukaan.

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti ja hallinta

Päiväkoti on ajateltu toteuttaa Kivistöntähden alueelle.
Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Kivistön tähden asemakaava kumottiin hallinto-oikeudessa ja kaavatyö käynnistetään uudestaan 2022 syksyllä.
Tarveselvityksen valmisteluvaiheessa käytetään alustavana aiemmin ajateltua rakennuspaikkaa, joka näkyy alla olevassa kaavassa Y-tonttina.



5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys

Kuvan Y-tontin alue on maaperäkarttojen mukaan savea, joka vaihtuu itään mentäessä hiekan kautta moreeniksi. Moreeni alue osuu tämän tontin koilliskulmaan, jonka jälkeen maasto nousee kuvassa näkyvä kallioiden virkistysalueen kohdalla. Tontti on maastokäyrien osalta hyvin tasainen.

Tarveselvitysvaiheessa lasketaan rakennus perustettavan teräsbetonisilla paaluilla ja länsipuoli tontin pihasta lasketaan stabiloitavaksi (n. 30% tontin pinta-alasta). Tontin tavoitteellinen ala on 8400 m².

Tontille tilataan alustava perustamistapalausunto, tontin paikan varmistuttua hankesuunnitteluvaiheessa.

5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Päiväkodin sijainti on vielä avoin, joten liikenne- ja pysäköintiratkaisut tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa. Samoin kunnallistekniikan ja meluselvityksen vaikutus rakentamiseen selviää hankesuunnitelman yhteydessä.

Tontin huoltoliikenne ja lasten saattoliikenne eivät saa ristettä. Tontilla käy 12m. pitkä jakeluauto, jonka kääntyminen tulee mahdollistaa ilman, että siitä aiheutuu riskiä lapsille. Henkilökunnan pysäköinti tulee järjestää tontille. Tontille toteutetaan myös päiväkotisuunnitteluohjeen mukaiset pyöräpaikat katoksineen, sekä jätehuolto ja keittiön tarvitsemat liikennetilat. Tarkemmat kuvaukset Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeessa.

Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Tontille tehdään hulevesien viivytystä varten kasettijärjestelmä.

Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

6. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilantarvetta.

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Investointikustannus koko hankkeelle 10 100 000 € (alv 0%), KL 119,3 (8/22)

Kustannukset 5 537 € (alv 0%) / brm²

Tontista aiheutuvat kustannukset: Ei eritelty laskelmissa.

7.2 €/tilapaikka

60 119 € (alv 0%)

7.3 Väistöilakustannukset

Ei väistöilakustannuksia. Kohde vastaa alueen lapsimäärän kasvuun.

7.4 Purkukustannukset

Ei purkukustannuksia.

7.5 Elinkaarikustannukset

-

8. RAHOITUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Kivistön päiväkotii III: lle hyväksytyssä investointisuunnitelmassa varattu 8,0 M€ (alv 0%) KL 109. Varattu summa tarkistetaan hankkeen toteutuksen alkaessa silloin käytössä olevaan kustannusluokkaan, yhdessä kustannuslaskentaan tehtyjen riskien varausten kanssa.

8.2 Aikataulu

Päiväkodin hankesuunnittelutyö käynnistetään heti tarveselvitystyön jälkeen, syksyllä 2022.

Hankkeen toteutussuunnittelu on vuoden 2023 aikana.

Päiväkodin on suunniteltu valmistuvan kesällä 2025.

Pääosa kustannuksista / rakentaminen on vuosina 2024–2025

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

82 941 €/a ja 57,96 €/htm2/a sekä 4,83 €/htm2/kk, kaikki luvut alv 0%.

9.2 Toimintakustannukset

Ks. Hanketietokortti

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennustyön turvallisuus

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, joka on tarveselvityksen liitteenä. Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

11. RISKIT

11.1 Aikataulu, kustannukset

Kohteen aikataulu muodostaa riskin, sillä toteutusajankohta on laskettu alueen varhaiskasvatusikäisten kasvun mukaan.

Rakennusmateriaalien saanti, Ukrainan sodan jatkuessa, voi vaikeutua ja nostaa kohteen rakennuskustannuksia yli nyt lasketun.

11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös

Kaavaprosessin viivästyminen muodostaa riskin hankkeen valmistumisaikataululle.

11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit

(työturvallisuustehtävien lista)

Kun kohteen rakennuspaikka ei ole vielä varmuudella tiedossa, muodostaa se hankkeelle perustamiskustannuksien myötä riskin. Jos maaperä on oleellisesti nyt ajateltua huonompaa, joudutaan perustamiseen varaamaan ennakoitua enemmän rahaa.

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

Ryytty Merja, Hankekehitysarkkitehti/ TOTI/ Hava (Kivistö-projektin vetäjä)
Kivistö Heidi, Rakennuttaja-arkkitehti/ TOTI/ Hava (Aviapolis-projektin vetäjä)
Hyvärilä Jussi, Rakennuttaja-arkkitehti/ TOTI/ Hava (Kaskela-projektin vetäjä)
Kivineva Eija, Hankepäällikkö/ TOTI/ Hava
Tuhkanen Jukka, Rakenneinsinööri/ TOTI/ Suha (Työturvallisuuskoordinaattori)
Jaakkola Yrjö, Sähköinsinööri/ TOTI/ Suha
Rosenblad Jonna, Sähköinsinööri/ TOTI/ Suha
Kujala Pasi, Sähköinsinööri/ TOTI/ Suha
Hällström Ari, LVI-Insinööri/ TOTI/ Suha
Poikkimäki Ilkka, LVI-Insinööri/ TOTI/ Suha
Aaltola Tarja, Keittiöasiantuntija/ TOTI/ Suha
Valkeapää Anne, Puhtauspalveluasiantuntija/ TOTI/ Suha
Petri Kokkonen, Kustannusinsinööri/ TOTI/ Suha
Suotula Marika, Pihavastaava/ TOTI/ Kupi
Eskelinen Sirpa, Energian erityisasiantuntija/ TOTI/ Kihy
Kangas Heikki, Geotekniikkapäällikkö/ Mige/ Geotekniikka
Rajala Johanna, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Aviapolis
Kallaluoto Timo, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Länsi-Vantaa
Rekonen Ilkka, Lupapäällikkö/ Rava/ Kaupunkikuvayksikkö
Turunen Satu, Palveluverkkoasiantuntija/ KASO/ Talous- ja hallintopalvelut
Lehtinen Petra, Kalusteasiantuntija/ KASO/ Talous- ja hallintopalvelut
Korpisalo Sanna, Varhaiskasvatuspäällikkö/ KASO/ Vaka (Läntinen palv.yksik.)
Utriainen Sari, Varhaiskasvatuspäällikkö/ KASO/Vaka (Kaakkoinen palv.yksik.)
Karlsson Lena, Varhaiskasvatuspäällikkö/ KASO/ Vaka (Keskinen palv.yksik.)
Tilli Sanna, Työsuojeluvaltuutettu
Rintanen Nina, Vaka/ Työsuojeluvaltuutettu
Agon Shala, Kaavoitusinsinööri/ Asemakaavoitus/ Aviapolis
Anna-Riitta Kujala, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Kivistö
Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Itä-Vantaa



3.6.2022 15:51:35

50 m

1:2 000

Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

PÄIVÄKOTISUUNNITTELUOHJE 8 ryhmäaluetta				TILAOHJELMA ALUSTAVA	KIVISTÖN PÄIVÄKOTI III
16.6.2022				168	
ryhmäalueet A, B, C, D ja E, jossa on á 21 lapsen ryhmä (tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta)					
tilapaikat yhteensä 168 lasta.				21 Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa	
Ryhmäalue A, 21 lasta	Yhteensä hym2	/ lapsi	Käsin laskettu		muuta
märkäeteinen	8	0,38	7,98		21 lapselle, voi tehdä kahdelle ryhmälle yhteisenä, silloin tila 16m2 (2x8m2)
eteistilat A	13	0,6	12,6		osana toimintatila
wc-pesutilat A	10	0,46	9,66		yleisesti wc-tiloihin: 3 wc-istuinta wc tilaa kohden, eriot, etuhuoneellinen pesutila
toimintatila /suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätalaa/ varastotilat A	79	3,75	78,75		Rauhallista tilaa käytetään myös lepotilana, kooltaan 42 m² (2 m2 / 21 lasta), varastotila 2m2/ryhmä, kaapistoja tai yksittäinen varasto
ryhmäalue A yht	109,0		108,99		
Ryhmäalue B, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat B					osana käytävää
wc-pesutilat B					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue B yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue C, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat C					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue C yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue D, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue D yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue E, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat E					osana käytävää
wc-pesutilat E					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue E yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue F, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat F					osana käytävää
wc-pesutilat F					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue F yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue G, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat G					osana käytävää
wc-pesutilat G					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue G yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue H, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat H					osana käytävää
wc-pesutilat H					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue H yht	109		108,99		ohjeellinen
wc	2		2		yhdellä ryhmäalueella, helposti ulkoa saavutettava
Ryhmätilat yhteensä	873,9		873,92		

Yhteiset tilat:					
kotikeittiö / neuvottelu	6		6		neuvottelutilan yhteydessä, kotikeittiövarustelu, toimii henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana, lasten tilana, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, salin läheisyyteen.
työpaja	15		15		huom. hiekanerotuskaivo
pienryhmä / kerros	15		15		2-kerroksinen ratkaisu
liikuntasali ja väline/paivarastovarasto	80		80		toimii myös henkilökunnan koulutustilana, lasten lepotilana, varasto 6 m2, syvyys n.2m, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa
ruokailutila	78	0,3	78		yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, erillinen sis.käynti asukkaille liikuntasaliin ja ruokailutilaan
ruuanjakelulinjaston vaatima tila	6		6		
wc-tila ruokasalin yhteyteen	2		2		
vararuokavarasto	2		2		lukittava kaapisto tai varasto lähelle ruokailutilaa
irva-wc / kerros	16,5		16,5		3-kerroksinen ratkaisu
Yhteiset tilat. yhteensä:	221		220,5		
Lasten toiminta-tilat yhteensä:	1094,4	hym2	1094,42		
	76,6	7 % toimint	76,6094		
	1171,0		1171,029		
	6,97		6,9704		toiminta-alaa / tilapaikka
Henkilökunnan tilat, työ- ja sos.tilat					
toimisto / johtaja	12		12		monikäyttöinen toimistotila
neuvottelutila	15		15		kotikeittiön yhteydessä
henkilökunnan työhuone	12		12		
perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10		10		sijoitetaan johtajan huoneen viereen
henk.kunnan wc:t 2kpl	6		6		1 kpl wc/kerros, miehille ja naisille
henk.kunnan suihkut	3		3		Voi olla yhteinen (mahdollava pukeutumaan, tarvitsee tason vaatteille)
henk.kunnan pukutila, 24h x 0,8m2	19		19		Voi olla yhteinen, sisältää kaksi WC:tä, lisäksi suihkutilassa pukeutumismahdollisuus
Toimintatilat tilat yhteensä:	77,0		77,0		
Huoltotilat					
palvelukeittiö aputiloineen	66	0,34	66		keittiön wc, keittiö aputiloineen pois luk. rullakoiden ja pahvin säilytystilat
siivouskeskus ja vaatelhuoltotila	16		16		yhdistetty tila, huom. likainen ja puhdas puoli
siivouskomero	3		3		
keskusvarasto	10	0,05	10		
Keittiötilat yhteensä	95,0		95,0		
Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:	1266,4		hym2		
Tekniset tilat			1266,42		
iv-konehuone 7% bruttoalasta		x			
sähköpääkeskus		x			
Käytävätilat					
Käytävät, poistumistieitit		x			
Porrashuoneet		x			
tuulikaapit		x			
bruttoalataavoite 1645 brm2					
mitoitustavoite 8,5 htm2/lapsi (1360htm2)					
YHTEENSÄ					
Vantaan kaupunki, tilakeskus, hankevalmistelu					
hyötyalasta huoneistoalaksi kerroin:	1,12	1418,39	1418,39	htm2	RT-kortin mukainen
		8,4428	8,4428		huoneistoalaa/tilapaikka
	1,13	1431,1	1431,1	htm2	Vantaa
					huoneistoalaa/tilapaikka (RT 9 htm2/tilapaikka; RT-taulukossa iso liikuntasali)
hyötyalasta bruttoalaksi kerroin:	1,32	1671,674	1671,674 brm2		RT-kortin mukainen (1,12 - 1,5)
	1,44	1823,645	1823,645 brm2		Vantaa

Kivistön päiväkoti III

23 Kivistö, Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	1 824	brm2
hyötyala	1 266	hym2
huoneistoala	1 431	htm2
tilavuus	7 435	rm3
tehokkuusluku	1,44	

Rakennuskustannukset	Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>	1 200 000	657,89	947,87	161,40
suunnittelu	700 000			
rakennuttaminen	400 000			
liittymismaksut	100 000			
<u>Rakennustekniset työt</u>	6 800 000	3 728,07	5 371,25	914,59
rakennusteknilliset työt				
- sis.pihatytöt				
<u>LVI-työt</u>	900 000	493,42	710,90	121,05
<u>Sähkötyöt</u>	500 000	274,12	394,94	67,25
<u>Erillishankinnat</u>	200 000	109,65	157,98	26,90
Muutos- ja lisätyövaraus	500 000	274,12	394,94	67,25
KUSTANNUSARVIO (alv 0%)	10 100 000	5 537,28	7 977,88	1 358,44
KUSTANNUSARVIO (alv 24%)	12 524 000	6 866,23	9 892,58	1 684,47

Hintataso KL 119,3 (8/22)

Arvio sisältää:

- Ulkoseinien CLT-rakenne
- Välipohjien toteutus ontelolaatoilla
- Paalutus 15 m syvyyteen
- Piha-alueen stabilointi
- Rakennusaikainen sääsuojaus
- Lattialämmitys
- Aurinkopaneelijärjestelmä
- S1-väestönsuoja 35 m2
- Hulevesien hidastusrakenteet
- Sähköautojen latauspisteet 5 kpl
- Henkilöhissi
- Piharakennusten viherkatot

Arvio ei sisällä:

- Sumuprinkler 200 000 € (alv 0%)
- Maalämpöjärjestelmä 145 000 € (alv 0%)
- Maalämpöjärjestelmän viillennystoiminto 30 000 € (alv 0%)
- Mahdolliset pilaantuneisiin maa-aineksiin liittyvät kustannukset
- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 26.8.2022

Petri Kokkonen
Kustannusinsinööri

26.8.2022

Kivistön päiväkotii III

Hankkeen huoneistoala

1 431 htm2

Hankkeen jälleenhankinta-arvo

10 100 000 €

-hankkeen kustannukset (talousarviohinta)

10 100 000

-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2

7 058,00

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0 Yhteistehtävät	6010,20	4,20	0,35
1 Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	25071,12	17,52	1,46
2 Lämpöhuolto	7899,12	5,52	0,46
3 Sähköhuolto	8929,44	6,24	0,52
4 Vesihuolto	7899,12	5,52	0,46
5 Erityislaittehuolto	1202,04	0,84	0,07
6 Siivous	0,00	0,00	0,00
7 Jätehuolto	6010,20	4,20	0,35
9 Kunnossapito	19919,52	13,92	1,16
0-9 Yhteensä	82 941	57,96	4,83

Pääomakustannukset:

Korjausvastike	3	303 000	211,74	17,65
Korko %	3	303 000	211,74	17,65
Pääomakustannukset yhteensä		606 000	423,49	35,29

Tontin vuokra

37 263 26,04 2,17

Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä

726 204 507,49 42,29

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan



10 § Hakunilan lisäoppimistilat peruskorjaus- ja tilamuutoshanke, tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen / AK

VD/10531/10.03.02.01/2022
AK/PW/EK/JC

Rajakylän kouluun tarvitaan lisäoppimistila. Tarve muodostuu mm. pienryhmätilojen, iltapäiväkerhon ja vanhemmille järjestettävän toiminnan tilojen sekä ruokailutilan riittämättömyyden vuoksi. Toimintoja siirretään pääkoulurakennuksesta asuntolaan tilamuutoksin. Asuntolassa toteutetaan myös rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja peruskorjaus. Hankkeen on suunniteltu valmistuvan kesällä 2025. Hankkeen tavoitehintaa on 2,01 milj. euroa (alv 0 %, KL 119).

Rajakylän koulu sijaitsee Rajakylän kaupunginosassa Hakunilan suuralueella. Rajakylän koulu on vuosiluokkien 1.–4. koulu, ja se kuuluu Vantaan kaupunkitasoiseen palvelu- verkkosuunnitelmaan 2018–2027. Koulun yhteydessä oleva neuvola on lakkautettu syksyllä 2020 ja vanha koulurakennus on koulun käytössä.

Koulun erityispiirteinä ovat monikulttuurisuus, vanhempi/perheryhmille järjestettävä toiminta ja poikkeuksellisen suuret iltapäiväkerhon lapsimäärät, koska koulussa on suuri alkuopetuksen oppilasmäärä. Noin puolet koulun oppilasmäärästä on oikeutettu aamu- ja iltapäivätoimintaan koulun ollessa 1.–4. -luokkalaisten koulu.

Rajakylän koulun asuntola on valmistunut vuonna 1957 ja se on osittain korjattu vuonna 2003–2004. Tontilla oleva koulun vanha rakennus on kytketty avokatoksella asuntolaan. Koulun lisärakennus on rakennettu vuonna 2004 ja paviljonkipäiväkotina on rakennettu vuonna 2019. Kohde sijaitsee osoitteessa Latukuja 1, 01520 Vantaa. Rakennus on Vantaan kouluinventoinnin mukaan kulttuurihistoriallisesti merkittävä R2.

Tällä hetkellä asuntola toimii vuokra-asuntona. Nykyiset vuokrasopimukset tullaan irtisanomaan.

Hankesuunnitelma koskee asuntolarakennuksen käyttötarkoituksen muutosta asumiskäytöstä opetuskäyttöön ja peruskorjausta. Samassa yhteydessä on selvitetty uuteen oppimisympäristöön / opetussuunnitelmaan liittyviä tilamuutoksia sekä niistä aiheutuvia rakennusteknisiä muutoksia.

Tarveselvitys-hankesuunnitelma ei koske Rajakylän koulun muita rakennuksia eikä leikkiharakennelmia.

Vanhaan asuntolaan suunnitellaan oppimistiloja noin 75 oppilaille ja oppimishuollontilat. Tilat suunnitellaan monikäyttöisiksi, kuten iltapäiväkerhoille ja ”Vanhemmat mukana”-ryhmille.

Vanhaan asuntolaan parannetaan esteettömyyttä ja lisätään muun muassa hissi, LE-WC ja ulkoluiska. Tilamuutosten ja korjausten myötä tiloista tulee turvalliset ja terveelliset käyttäjille.

Toimitilajohtamisen tarveselvitys-hankesuunnittelussa on hankkeelle laskettu 13.9.2022 päivätty tavoitehintaa 2 010 000 euroa (alv 0 %), KL 119.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on osaltaan hyväksynyt tarveselvitys-hankesuunnitelman 4.10.2022 § 7. Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan käsittelyn yhteydessä asiaan jätettiin seuraava pöytäkirjalausuma:



"Hakunilan lisäoppimistilojen peruskorjaus- ja tilamuutoshankkeessa on hyvä selvittää, onnistuuko tilojen viilennyksen toteuttaminen kustannustehokkaasti. Lisäksi peruskorjauksen yhteydessä on hyvä selvittää, millaisia energiasäästöjä ja äly sähköratkaisuja olisi mahdollista kehittää rakennuksen valaistus- ja sähkösuunnittelun osalta. Älykkäillä sähköratkaisuilla voidaan säästää energiakuluissa ja hukka sähkönkäyttöä ehkäistä esimerkiksi iltaikäytön osalta/tyhjien luokkahuoneiden automaattisesti pois päältä menevillä valaisimilla. Lisäksi lautakuntaryhmä toivoo, että peruskorjauksen yhteydessä myös rakennuksen ulkoalueita tarkastellaan siten, että ne toimisivat koulun käyttöä tukevasti, olisivat turvallisia ja viihtyisiä."

Toimitilajohtaminen toteaa, että ko. asiat voidaan ottaa huomioon hankkeen suunnitteluvaiheessa ja toteutusratkaisut tarkentuvat tavoitehinnan puitteissa.

Rakennukset on kytketty Vantaan Energian kaukolämpöverkostoon. Hankesuunnitelman mukaan asuntolan lämpöjohdot ja patterit uusitaan kokonaisuudessaan. Painovoimainen ilmanvaihto korvataan uudella koneellisella tulo- ja poistojärjestelmällä. Opetustiloihin ei ole suunniteltu koneellista jäähdytystä yleisen käytännön mukaisesti, mutta viilennyksen tarve ja toteutusmahdollisuudet voidaan tarkistaa hankkeen suunnitteluvaiheessa.

Rakennuksen valaistus modernisoidaan LED-tekniikalle kaikissa mahdollisissa tiloissa. Hankesuunnitelman mukaan energiatehokkuus tulee huomioida valaistusohjauksissa. Valaistusohjaukset voidaan toteuttaa mm. soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia, valoisuusantureita, läsnäolotunnistimia, himmentimiä ja järkevää valaistusryhmitystä.

Ulkotilan osalta hankesuunnitelma sisältää sisäänkäynnin muutostyöt liikuntaesteisille ja eteläpiha-alueen siistimisen. Muilta osin koulun pihan turvallisuudesta ja viihtyisyydestä huolehditaan erillisinä kunnossapitotöinä.

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 26.10.2022 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Hakunilan lisäoppimistilojen 20.9.2022 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma ja sen tavoitehinta 2 010 000 euroa (alv 0 %, KL 119).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Hakunilan lisäoppimistilat peruskorjaus- ja tilamuutoshankkeen tarveselvitys-hankesuunnitelma 20.9.2022 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

HAKUNILAN LISÄOPPIMISTILAT (RAJAKYLÄN KOULUN ASUNTOLA) PERUSKORJAUS JA TILAMUUTOSHANKE

Latukuja 1, 01280 Vantaa



20.9.2022

VD/10531/10.03.02.01/2022



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYSLUETTELO

1.	HANKETIETOKORTTI	4
2.	YHTEENVETO.....	5
3.	PERUSTELUT TARPEELLE.....	7
4.	RAKENNUKSEN KUNTO	9
5.	TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET.....	22
6.	TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	47
7.	VÄISTÖTILATARVE.....	48
8.	KUSTANNUKSET	48
9.	RAHOITUS JA AIKATAULU	49
10.	HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET.....	49
11.	TYÖTURVALLISUUSASIAT	49
12.	RISKIT	50
13.	TYÖRYHMÄN JÄSENET	51

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /
Toimialajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu 20.9.2022
Rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche

Liitteet

Liite 1: sijaintikartta

Liite 2: ilmakuva

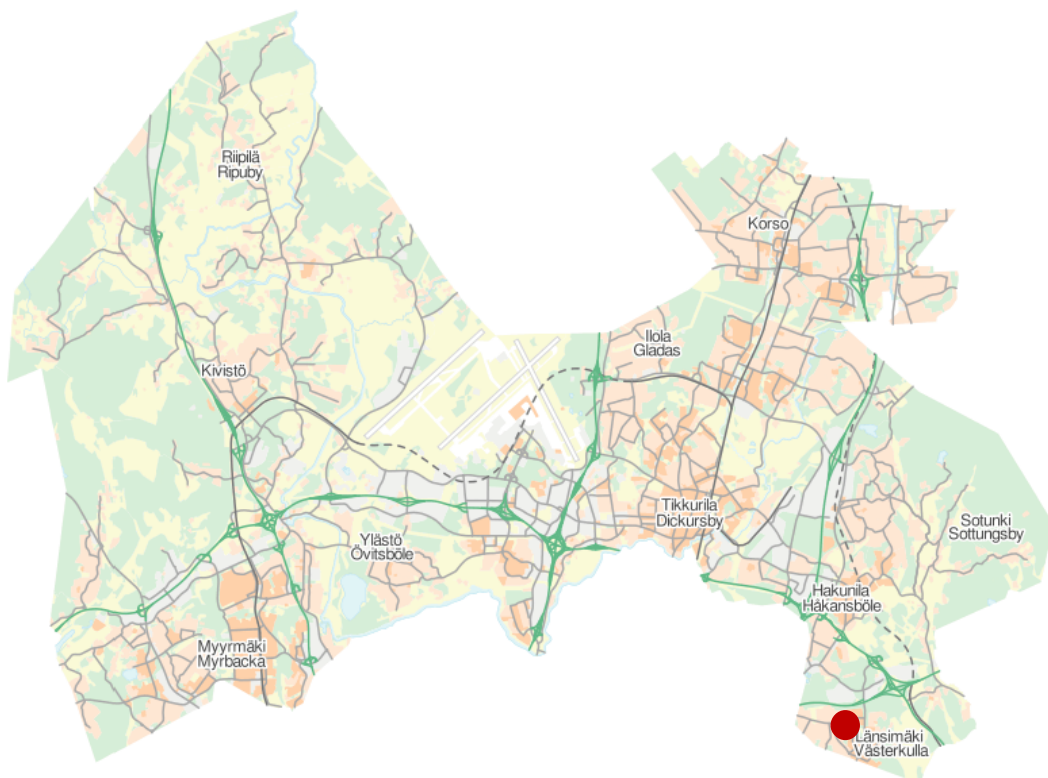
Liite 3: asemakaavaote ja kaavamääräykset

Liite 4: tilaohjelma

Liite 5: tavoitehintalaskelma

Oheismateriaali:

1. Rajakylän koulun asuntolan, tilamuutosten tilakaaviot 13.9.2022
2. Erillisiä teknisiä tutkimuksia, lista: kohta 3.4
3. Vantaan kaupungin perusopetuksen tilakortit
4. Vantaan kaupungin tilakeskuksen LVIA- suunnitteluohjeet
5. Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeita suunnittelijoille
6. Johtokartta
7. Rakennushistoriaselvitys, valmistuu 1.10.2022



Kuva 1: Rajakylän koulun sijainti, Latukuja 1, Rajala, Vantaa

1. HANKETIETOKORTTI

Kohteen nimi: Hakunilan lisäoppimistilat, jälj. Rajakylän koulun asuntola						
Tarpeen kuvaus: Rajakylän kouluun tarvitaan lisäoppimistila. Tarve muodostuu mm. pienryhmätilojen, iltapäiväkerhon ja vanhemmille järjestettävän toiminnan tilojen sekä ruokailutilan riittämättömyyden vuoksi. Toimintoja siirretään pääkoulu-rakennuksesta asuntolaan tilamuutoksin. Asuntolassa toteutetaan myös rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja peruskorjaus.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Hakunilan perusopetuksen kouluverkkoselvitys 2021						
Tarpeen perustelut: Tilamuutosten ja peruskorjausten myötä tiloista tulee turvalliset ja terveelliset käyttäjille. Nykyiseen asuntolaan tehdään toiminnan, turvallisuuden ja ylläpidon kannalta tarpeelliset muutokset. Koulun oppilasmäärä kasvoi 40 oppilaalla lukuvuodelle 2022–2023. Nykyiset koulun tilat eivät mahdollista riittävässä määrin pienryhmätoimintaa, jolloin asuntolan käyttöönotto mahdollistaa tämän ja vastaa ennustettuun oppilasmäärän kasvuun. Vantaan virallisen väestöennusteen 2021–2031 mukaan koulun oppilasmäärä tulee kasvamaan noin 30-40 lapsen verran tarkasteluajanjaksolla.						
Käyttäjätoimiala: Kasvatus ja oppiminen (KASO)						
Kaupunginosa: 95 Rajakylä	Kiinteistötunnus: 92-095-0120-0003			Tontin pinta-ala: 33 519 m ²		
Osoite ja tontti: Latukuja 1, 10280 Vantaa	Kaavatiedot: Asemakaava 91120 YL-tontti. Suojeltu rakennus R2.			Rakennusoikeus: e=0.5 m ² III-kerrosta rakennettu 6321 m ²		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0% ,KL 119)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus		
				€	€ / brm ²	€ / htm ²
Uudisrakennus	-	-	-			
Laajennus / lisärakennus	-	-	-	-	-	-
Muutos / peruskorjaus	653	561	454	2,01 milj.	3078	3583
Hankkeen tilapaikkamäärä: 75 oppilasta (elokuu 2025)						
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				26 800 € / tilapaikka		
Väistötilan tarve: ei väistötilatarvetta						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 3 milj. €. (KL 103)						
Hankkeen toteutusaikataulu: Valmistuu kesällä 2025						
Ylläpitokustannukset: 32 516 euroa/v						
Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle: 252.500 euroa						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 75.000 euroa						
Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle (hankkeen aiheutuva lisäys):						
Tuleva vuokra				24,91 € / htm ² / kk		
Vuokravaikutus	13 977 € / kk			167 724 € / v		
Vuokravaikutus / tilapaikka				186,36 € / kk		
Laatija(t): Josee Courtemanche, Hannu Haarala, Petri Kokkonen				Päivämäärä: 20.9.2022		

2. YHTEENVETO

Rajakylän koulu sijaitsee Rajakylän kaupunginosassa Hakunilan suuralueella. Rajakylän koulu on vuosiluokkien 1.–4. koulu, ja se kuuluu Vantaan kaupunkitasoiseen palvelu- verkkosuunnitelmaan 2018–2027. Koulun yhteydessä oleva neuvola on lakkautettu syksyllä 2020 ja vanha koulurakennus on koulun käytössä.

Koulun erityispiirteinä ovat monikulttuurisuus, vanhempi/perheryhmille järjestettävä toiminta ja poikkeuksellisen suuret iltapäiväkerhon lapsimäärät, koska koulussa on suuri alkuopetuksen oppilasmäärä. Noin puolet koulun oppilasmäärästä on oikeutettu aamu- ja iltapäivätoimintaan koulun ollessa 1.–4.-luokkalaisten koulu.

Rajakylän koulun asuntola on valmistunut vuonna 1957 ja on osittain korjattu vuonna 2003–2004. Tontilla oleva koulun vanha rakennus on kytketty avokatoksella asuntolaan, koulun lisärakennus on rakennettu vuonna 2004 ja paviljonkipäiväkoti on rakennettu vuonna 2019. Kohde sijaitsee osoitteessa Latukuja 1, 01520 Vantaa. Rakennus on Vantaan kouluinventoinnin mukaan kulttuurihistoriallisesti merkittävä R2.

Tällä hetkellä asuntola toimii vuokra-asuntona. Nykyiset vuokrasopimukset tullaan irtisanomaan.

Tarveselvitys-hankesuunnitelma koskee asuntolarakennuksen käyttötarkoituksen muutosta asumiskäytöstä opetuskäyttöön ja peruskorjausta. Samassa yhteydessä on selvitetty uuteen oppimisympäristöön / opetussuunnitelmaan liittyviä tilamuutoksia sekä niistä aiheutuvia rakennusteknisiä muutoksia.

Tarveselvitys-hankesuunnitelma ei koske Rajakylän koulun muita rakennuksia eikä leikkipiharakennelmia.

Vanhaan asuntolaan suunnitellaan oppimistiloja noin 75 oppilaille ja oppimishuollontilat. Tilat suunnitellaan monikäyttöisiksi, kuten iltapäiväkerhoille ja "Vanhemmat mukana"-ryhmille.

Vanhaan asuntolaan parannetaan esteettömyyttä ja lisätään muun muassa hissi, inva-WC ja ulkoluiska. Tilamuutosten ja korjausten myötä tiloista tulee turvalliset ja terveelliset käyttäjille.

Toimitilajohtamisen tarveselvitys-hankesuunnittelussa on hankkeelle laskettu 13.9.2022 päivätty tavoitehinta 2 010 000 euroa (alv 0 %), KL 119.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Rajakylän koulu sijaitsee Rajakylän kaupunginosassa Hakunilan suuralueella. Rajakylän koulu on vuosiluokkien 1.–4. koulu, ja se kuuluu Vantaan kaupunkitasoiseen palvelu- verkkosuunnitelmaan 2018–2027. Koulun yhteydessä oleva *neuvola on lakkautettu syksyllä 2020 ja koko vanha koulurakennus on koulun käytössä.*

Koulun erityispiirteinä ovat monikulttuurisuus, vanhempi/perheryhmille järjestettävä toiminta ja poikkeuksellisen suuret iltapäiväkerhon lapsimäärät, koska koulussa on suuri alkuopetuksen oppilasmäärä.

Työstettävänä oleva palveluverkkosuunnitelma 2022–2031 antaa perusteluja hankkeelle:

"Länsimäen alueella Rajakylän koulu (1–4 lk) ja Länsimäen koulu (5–9 lk) muodostavat yhtenäisen koulupolun Vaaralan, Rajakylän ja Länsimäen alueen lapsille. Koulujen tilakapasiteetti on maksimaalisessa käytössä. Rajakylän koulun tontilla oleva asuntola muunnetaan koulun oppilashuollon käyttöön. Asuntolan käyttöä koulun tarpeisiin tulee tarkastella tarvittaessa laajemminkin, koska oppilasmäärä on alueella kasvava.

Vantaan monikielisen väestön määrän kasvaessa koulujen tilojen tulee pystyä paremmin vastaamaan palvelutarpeeseen. Perusopetuksen opetussuunnitelman mukaisia opintoja (suomi toisena kielenä -opinnot, oman äidinkielen ja pienryhmäisten uskontojen opinnot) tulee pystyä järjestämään ryhmämuotoisesti opetuksen kannalta laadukkaissa tiloissa. Lisäksi monikielisten lasten ja perheiden kotouttamisen tueksi kouluilla toimii myös muita toimijoita. Myös näille toimijoille tulisi pystyä osoittamaan koululta toimintaa tukevat tilat."

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Rajakylän koulun oppilaat tulevat Vaaralan, Rajakylän, Länsimäen ja Länsisalmen kaupunginosista. Vantaan virallisen väestöennusteen 2021–2031

mukaan Rajakylän koulun oppilaaksiottoalueella 1.–4. -luokkalaisten määrä kasvaa 36 oppilaalla vuosina 2021–2031. Toisaalta lukuvuodeksi 2022–2023 koulun oppilasmäärä kasvoi jopa 40 oppilaalla edellisvuoteen verrattuna. Muuttoliike alueella on keskimääräistä ennakoimattomampaa.

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

Hakunilan perusopetuksen kouluverkkoselvitys 2021

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

- Rakennushistoriaselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, valmistuu 1.10.2022.
- Julkisivujen kuntotutkimus, Vahanen Rakennusfysiikka Oy, 29.8.2022
- Ikkunoiden korjattavuusselvitys, Vahanen Rakennusfysiikka Oy, 25.8.2022
- Kosteus- ja rakennetekninen sekä sisäilmatekninen kuntotutkimus, Vahanen Rakennusfysiikka Oy, 31.8..2022
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Rajakylän koulun asuntola, RKM Group, 6.9.2021
- Kuntoarvio, Rajakylän koulun asuntola, RHH Group, 31.12.2020

3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset

-

4. RAKENNUKSEN KUNTO

Rajakylän koulu ja asuntola ovat valmistuneet vuonna 1957. Rakennukset ovat Vantaan kouluinventoinnin mukaan kulttuurihistoriallisesti merkittävä R2.

Tarveselvitys-hankesuunnitelman aikana laaditaan rakennushistoriaselvitys kohteen dokumentointia ja tulevia korjauksia varten.

Rakennuksille on tehty muutostöitä. Lisää tietoa muutoksista löytyvät liitteessä 06 "Rajakylän ala-aste ja opettajien asuntola_raportti museon tietokannasta 22.3.2022". Vanhat pääpiirustukset ovat liitteessä 5.

Tarveselvitys-hankesuunnitelma koskee vain asuntolarakennuksen. Asuntolassa on nykyään 6 asuntoa, joista 4 ovat tyhjää. Kellarissa on sauna ja pesutilat sekä varastoja.

RAKENNE JA GEO

Rakennuksessa on kellarikerros ja kolme (3) maanpäällistä kerrosta ja ullakkokerros.

Pohjoisjulkisivulla on asfaltoitu koulun piha-alue ja rakennuksessa on korkea sokkeli. Rakennus on rakennettu rinteeseen siten, että itä- ja länsijulkisivuilla maanpinta viettää kohti etelää ja rakennuksen vierellä on nurmikko. Länsisivulla rakennukseen liittyy suojeltu puinen katosrakenne. Eteläjulkisivulla rakennuksen vierellä on nurmikko tai kivituhkaa. Viherkasvillisuutta on lähellä julkisivua. Sokkelinvierustalla ei havaittu patolevyä.

Vesikaton sadevedet ohjautuvat rännikaivoihin rakennuksen kolmella nurkalla; pohjoisjulkisivulla sekä eteläjulkisivun itänurkalla. Eteläjulkisivun länsinurkalla vedet ohjataan nurmikolle. Pintavedet ohjautuvat pääosin hyvin rakennuksesta pois päin.

Piha-alueilla on tehty korjauksia vuonna 2003. Piha-alueilla ei havaittu salaojien tarkastuskaivoja.

Piha-alueisiin ei kohdistu kiireellisiä korjaustarpeita. Maanpinnat ovat pois päin rakennuksesta, vaikkakin nykyääräyksiä loivemmin. Suositellaan seuraavan

piha-alueeseen kohdistuvan peruskorjauksen yhteydessä tarkastelemaan maanpinnan muotoilutarvetta uudelleen.

Salaojien rakentamista suositellaan maanvaraisen alapohjan kosteusrasituksen pienentämiseksi.

Betoninen korkea sokkeli on hammastettu ja maalattu. Sokkelien maalipinta on pääosin hyväkuntoinen. Paikoitellen, mm. eteläjulkisivulla sisäänkäynnin läheisyydessä maalipinta hilseilee ja betonin pinnalla on kiteytymiä/saostumia. Kiteytymät ovat merkki rakenteessa olevasta kosteusrasituksesta.

Rakennus on perustettu maanvaraisesti. Rakennuksen ulkoseinälinjoilla on jatkuvat betonianturat. Rakennuksen sisällä on porrashuoneiden seinien kohdalla jatkuvat betonianturat ja kolme betonista pilarianturaa. Lisäksi on savupiipun betoninen perustus. Perustukset ovat kunnossa.

Rakennuksessa on kolme maanvastaista alapohjatyyppeä; lämmöneristämätön, lämmöneristetty sekä märkätilojen lämmöneristetty alapohja.

Lämmöneristämätön alapohjarakenne:

- lattiapinnoite (maali)
- betonilaatta 70...120 mm
- kosteuseristys bitumikermi
- betonilaatta
- maaperä

Lämmöneristetty alapohjarakenne:

- lattiapinnoite (kvartsivinyylilaatta), liima
- betonilaatta n.120 mm
- valupaperi
- sementtilastuvilla n.50 mm
- betoni n. 50 mm
- maaperä

Kellarikerroksessa on maanvastaisia seinärakenteita, joissa tiiliverhouksen takana on vanhojen suunnitelmien mukaan vuorivillalämmöneriste,

kosteuseristys (bitumisively) ja betoniseinä. Rakenneavausten perusteella lämmöneriste puuttuu. Vanhojen suunnitelmien mukaan löylyhuoneessa ja pesutiloissa lämmöneriste on 50 mm korkki, muissa tiloissa 50 mm vuorivilla. Rakenneavausten perusteella korkkieristettä havaittiin vain tuulikaapin ja löylyhuoneen välisessä väliseinässä.

Maanvastainen seinärakenne

- maali
- tiili n. 80 mm
- ilmaväli (ei eristettä) n. 20 mm
- kosteuseristys bitumisively betonin pinnassa
- kantava rakenne betoni n. 430 mm

Kellaritilojen maanvastaisten alapohjarakenteiden pinnat on porraskäytävässä päällystetty kvartsivinyylilaatoituksella, joka on kiinnitetty mustalla asbestipitoisella liimalla. Varasto- ja teknisissä tiloissa lattiapinnat on pääasiassa maalattu ja märkätiloissa on nykyaikainen keraaminen laatoitus sekä vedeneristys seinissä ja lattiassa.

Alapohjarakenteissa on pintabetonilaatassa halkeamia useassa kohdassa. Maali on monin paikoin kulunut. Kuivaushuoneen nurkassa on mahdollisesti kosteusrasitukseen viittaavaa maalipinnan hilseilyä pohjoisjulkisivun maanvastaisella seinällä. Pesutilojen keraaminen laatoitus on pääosin hyväkuntoinen ja seinä-lattialiittymien kohdalla on havaitusti vedeneriste. Pesutuvassa oleva kosteantilan muovimatto on osittain irti alustastaan. Kuivaushuoneen takanurkassa on paikallinen hilseilevä kohta lattiassa.

Alapohjan läpiviennit pesutiloissa ovat kohtuullisen tiiviit nykyaikaisen vedeneristykseen vuoksi.

Aistinvaraisesti maanvastaisten seinien pinnat ovat hyväkuntoisia eikä niissä ole viitteitä vaurioitumisesta.

Alapohjarakenteiden sekä maanvastaisten seinien pintakosteuskartoituksessa ei havaittu kohonneita vertailulukemia.

Alapohjarakenteen rakenneavausten perusteella pintalaatan paksuus vaihtelee 70...120 mm välillä. Lämmöneristetyt alapohjan lämmöneristeinä on vanhojen

suunnitelmien mukainen sementtilastulevy, josta aistittiin ummehtunutta maakellarimaista hajua. Kosteusmittausten perusteella eristeeseen kohdistuu vähäistä kosteusrasitusta lähellä maanvastaista ulkoseinää. Bitumisivelyä ei havaittu runkobetonilaatan pinnassa tutkimuksissa.

Maanvastaisen seinärakenteessa ei tutkimuksissa havaittu lämmöneristystä, tiilirakenteen takana oli noin 20 mm ilmaväli. Kellarin maanvastaisen seinärakenteen uloimman rakenteen, betoniseinärakenteen sisäpinnassa oli kosteuseristeenä bitumisively.

Alapohjarakenteen merkkiainekokeissa havaittiin ilmavirtauksia ja ilmavuotoa ulkoseinän ja alapohjan liittymästä.

Maanvastaisten seinien tiiveyttä tutkimalla havaittiin kuivaushuoneessa avoimia läpivientejä ulkoseinään ja autotallin seinä-lattialiittymässä oli rakoja.

Kellarikerroksen maanvaraiseen alapohjarakenteeseen kohdistuu paikoin maaperän kosteusrasitusta lähellä maanvastaista ulkoseinää. Ikääntynyt bitumikermi hidastaa maaperän kosteuden nousua. Nykyinen kosteustekninen toimivuus perustuu myös nykyisten materiaalien hyvään vesihöyryn läpäisevyyteen. Peruskorjauksessa lämmöneristämättömien lattioiden kosteustekninen toimivuus voidaan jatkossa varmistaa oikeilla pintamateriaalivalinnoilla; uusien lattioiden pintamateriaali tulee olla hyvin vesihöyryä läpäiseviä ja kosteusrasitusta kestäviä.

Lämmöneristetyllä osalla sementtilastuvillassa todettiin tutkimuksissa mikrobikasvua ja mikrobikasvulle suotuisat olosuhteet. Alue sijaitsee porrashuoneessa pienellä alueella, toissijaisessa oleskelutilassa, jolloin mikrobipääpuhtauksia voidaan hallita tiivistämällä pintarakenne. Peruskorjauksessa uusien lattioiden pintamateriaalien tulee olla hyvin vesihöyryä läpäiseviä ja kosteusrasitusta kestäviä.

Kellarikerroksen sauna- ja pesutilat tullaan uusimaan peruskorjauksessa täysin. Tiloista on tarkastettava alapohjarakenne pesutiloissa sekä selvitettävä, onko löylyhuoneen ulkoseinässä vanhojen suunnitelmien mukainen korkkieriste.

Alapohjassa on epätiiviyiskohtia, etenkin seinä-lattialiittymissä.

Peruskorjauksessa tulee yleisesti parantaa maanvastaisten rakenteiden ilmatiiveyttä vähintään kaikissa käyttötiloissa.

Maanvastaisten seinien kosteustekninen toimivuus on tällä hetkellä kohtalainen siitä huolimatta, että kosteussulkuna käytetyn bitumisivelyn tavoitekäyttöikä (noin 30 vuotta) on ylittynyt. Seinien alaosissa havaittiin ilmatilassa hieman koholla olevia kosteuksia, joten alapohjasta ja maaperästä siirtyy ainakin paikoin kosteutta seinärakenteisiin. Mikäli tilojen käyttötarkoitus jatkuu toissijaisena tilana (kuten autotallina), seiniin ei kohdistu toimenpidetarvetta. Mikäli tiloja muutetaan käyttötiloiksi, on vähintään parannettava tiiliverhouksen ilmanpitävyyttä. Toisena vaihtoehtona on purkaa tiiliverhous ja toteuttaa sisätiloihin uudet rakenteet. Uusien materiaalien tulee olla hyvin vesihöyryä läpäiseviä ja kosteusrasitusta kestäviä. Suositellaan maanvastaisten seinien korjausta, jossa ulkopuolelle asennetaan veden- ja lämmöneristys ja salaojat.

Välipohjissa kantava rakenne on paikalla valettu betonilaatta. Kantavan betonilaatan päällä on 1.kerroksessa sementtilastuvillalevytys ja muissa kerroksissa korkkitassujen päälle asennettu oksapahvi. Eristyskerroksen päällä on betoninen pintalaatta.

Asunnoissa välipohjien lattiapäällysteenä on pääosin vanhan muovimaton päälle asennettu laminaatti. Yhdessä asunnossa ei ole laminaattia, pelkästään muovimatto. WC-tiloissa on keraaminen laatoitus tai märkätilan muovimatto. Porrashuoneessa välipohjan pintamateriaali on kvartsivinyylilaatoitus.

Lattiapäällysteet ovat pääosin hyväkuntoiset ja ehjät. WC-tilojen putkiläpivienneissä on puutteita ja viitteitä vesivuodoista.

Välipohjien kattopinnat ovat pääsääntöisesti hyväkuntoisia. Välipohjien alapinnoissa on halkeamia muutamassa tilassa. Tuulikaapin katon maalipinta hilseilee hiukan.

Pintakosteuskartoituksessa välipohjarakenteissa ei havaittu kohonneita pintakosteuslukemia.

Tutkimuksissa välipohjiin tehtiin 8 kpl rakenneavauksia.

Välipohjan rakenne 1.krs rakenneavauksissa:

- lattiapäällyste laminaatti ja laminaatin alusmateriaali
- vanha muovimatto

- tasoite n. 2 mm
- betoni n. 50-60 mm
- valupaperi (käännetty myös seinälle)
- sementtilastuvilla n. 40 mm.
- kantava rakenne betonilaatta

Välipohjan rakenne 2-3.krs rakenneavauksissa:

- lattiapäällyste laminaatti ja laminaatin alusmateriaali
- vanha muovimatto
- tasoite n. 2 mm
- betoni n. 55-70 mm
- oksapahvi korkkitassujen (n.20 mm) päällä
- kantava rakenne betonilaatta
- ulkoseinää ja väliseinää vasten puukuitusoiro (korkeus n. 70 mm, paksuus n. 15 mm)

Kerrosten vapaa korkeus vanhojen suunnitelmien mukaan:

- kellari 2210 mm
- 1.krs 2590 mm
- 2.krs 2600 mm
- 3.krs 2600 mm

Välipohjien hyötykuorma on vanhojen suunnitelmien mukaan 200 kg/m².

Tutkimuksissa otettiin 10 kpl näytteitä mikrobianalyysia varten. Kolmessa näytteessä todettiin mikrobikasvua. Mikrobikasvua sisältäneet näytteet sijaitsivat ulkoseinien nurkissa.

Korkkieristeestä ja tervapaperista otettiin näytteet PAH-analyysia varten. Näytteissä todettiin erittäin pienet pitoisuudet PAH-yhdisteitä.

Välipohjien liittymät ovat aistinvaraisesti tarkasteltuna epätiivittä, kaikissa seinä-lattialiitoksissa on noin 10 mm leveä rako. Ovien karmit on upotettu lattian betonivaluun, oviaukkojen kohdassa lattiassa on ilmavuotokohta. Tutkimusten merkkiainekokeessa todettiin sekä normaalissa käyttötilanteessa että alipaineistetussa tilanteessa paikoitellen ilmavuotoa ulkoseinän ja välipohjan

liittymistä sekä väliseinän ja välipohjan liittymistä. Alipaineistetussa tilanteessa lisäksi ulkoseinän sähköpistorasiasta todettiin ilmavuoto.

Välipohjarakenteet ovat kosteusteknisesti kuivat. Tutkimuksessa analysoiduilla PAH-pitoisuuksilla ei ole sisäilmavaikutusta tutkimuksen mukaan.

Ulkoseinät sisältäpäin tarkasteltuna ja väliseinät

Rakennuksen ulkoseinät ovat massiivitiiliseiniä, joiden julkisivut ovat roiskerapattuja.

Kantavat väliseinät ovat joko teräsbetoniseiniä tai massiivitiiliseiniä. Asunnoissa on lisäksi kevyitä lastulevyrakenteisia seiniä sekä muurattuja tiiliseiniä. Tiili- ja betoniseinät lähtevät kantavan betonilaatan päältä, joten lattia-seinäliittymässä on ilmayhteys välipohjan eristetilaan tai ilmatilaan sekä alapohjan eristetilaan.

Ulkoseinien ja väliseinien sisäpinnat ovat aistinvaraisesti tarkasteltuna siistit. Pesutuvassa ja wc-tilassa kosteantilan tapetti on monin paikoin irti alustastaan. Kellarin käytävällä maalipinta kupruili seinän alaosassa saunaa vasten olevan väliseinän kohdalla. Yhdessä asunnossa on ulkoseinää lisälämmöneristetty makuuhuoneen kohdalla. Yhdessä asunnossa on olohuoneessa ulkoseinässä halkeama.

Kosteusmittauksissa ei löydetty väliseinärakenteista kosteutta.

Rakenneavauksissa todettiin rakenteiden osin poikkeavan vanhoista suunnitelmista. Kellarin käytävän väliseinissä ei ole suunnitelmien mukaista korkkieristettä eikä vuorivillaeristettä. Myös huoneistojen välisessä väliseinässä ei ole korkkieristettä suunnitelmien mukaisessa kohdassa.

Ulko- ja väliseinistä tutkimuksessa otetuissa materiaalinäytteissä (5 kpl) ei havaittu mikrobikasvua.

PAH-analyysien mukaan ikkunan riveessä on suuri pitoisuus PAH-yhdisteitä ja tuulikaapin ja saunan väliseinän korkkieristeessä on erittäin pienet pitoisuudet PAH-yhdisteitä.

Ulkoseinärakenteet ovat sisäpuolelta hyväkuntoiset. Kellaritilojen läpiviennit ulkoseinään on suositeltavaa tiivistää. Ikkunoiden tilkeväleissä on paikoin alkuperäistä rivettä. Ikkunariveen materiaalinäytteessä ei todettu tutkimuksissa mikrobikasvua, mutta PAH-analyysitulokset on suuri. Kevyitä, kaasunakin esiintyviä PAH-yhdisteitä on kuitenkin hyvin vähän, joten analyysituloksen perusteella ei ole vaikutusta sisäilmaan. Mikäli ikkunat irrotetaan seuraavassa peruskorjauksessa, on suositeltavaa uusia tilkevälin eriste.

Lisälämmöneristetyt ulkoseinät eristetilassa ei todettu mikrobikasvua.

Suosittelaa purkamaan lisälämmöneristerakenne, sillä toteutukseen liittyy vähäinen kosteustekninen riski.

Väliseinät ovat kuivia kosteusmittaustulosten perusteella. Kellarin käytävän väliseinän alaosan maalikuprut ovat todennäköisesti vanhoja eikä niissä ole poikkeavaa kosteutta. Paikkakorjausta suositellaan ko. kohtaan. Kellarin pesulassa väliseinien pintamateriaalit on suositeltavaa uusia ja toteuttaa uudet rakenteet vedeneristysratkaisulla, mikäli tilan käyttötarkoitus jatkuu samana. Seinissä havaitut halkeamat ovat lähinnä esteettinen haitta ja johtuvat todennäköisesti rakenneliittymien elämisestä.

Ulkoseinät ulkoapäin tarkasteltuna

Rakennuksen ulkoseinät ovat massiivitiiliseiniä, joiden julkisivut ovat roiskerapattuja.

Rakennuksen roiskerapatut julkisivut ovat yleisvaikutelmaltaan siistit maantasosta tarkasteltuna. Rappauksen pinnoite on pääosin hyväkuntoinen joka julkisivulla. Nostimesta käsin tehdyllä kopokartoituksella havaittiin eriasteisia vaurioita eri julkisivuilla.

Rappauksissa havaittiin yleisesti halkeamia sekä kopo-alueita. Avoimista halkeamista kulkeutuu kosteutta rappauskerrosten väliin aiheuttaen rapautumista ja kerrosten välisten tartuntojen heikkenemistä. Jokaisella julkisivulla on muusta julkisivusta erottuvia paikka-alueita. Myös paikka-alueissa on paikoin kopoa ja halkeamia.

Eteläjulkisivun yläosissa on voimakkaita halkeamia sekä voimakkaasti edennyttä kopoa; tartunta alustasta on irronnut tai heikennyt. Vaurioalueilla rappaus on pehmentynyt ja käsin koettaessa rappauksesta on irronnut palanen.

Rappauksesta on irtoamassa alueita. Eteläjulkisivulla on halkeilua sekä kopoa yleisesti ikkunoiden ylä- ja alapuolisissa rappauksissa.

Itäsivun rappaus on pääosin kovaa ja ehjää. Yksittäisiä halkeamia ja kopoalueita on julkisivussa. Maantasossa nurkan alueella on yksittäinen pintarappauksen lohkeama.

Länsijulkisivulla on paikoin voimakkaita halkeamia ja kopoa, pääosin julkisivun yläosassa. Pienellä osalla rappaus on vaurioitunutta. Julkisivulla on lisäksi ohuita hiushalkeamia paikoitellen. Pääosin länsijulkisivun rappaus on kovaa ja ehjää. Julkisivulla on vanhoja, paikkaamattomia kiinnikereikiä. Reikien kautta rakenteeseen pääsee kulkeutumaan kosteutta. Länsijulkisivun katoksen pellityksen liittymä on epätiivis. vesikourun alueelta rappauksen maalipinta on kulunut.

Pohjoissivun rappaus on pääosin kovaa ja ehjää. Yläosissa on yksittäinen vaurioalue, jossa on voimakkaasti edennyttä kopoa ja halkeamia. Julkisivulla on lisäksi yksittäisiä kopoalueita ja yksittäisiä halkeamia.

Pohjoissivulla on yksi ulokeparveke, jossa on betoninen laatta ja teräspinnakaide. Parvekelaatan alapinnassa on voimakasta pinnoitteen hilseilyä. Alapuolella olevan sisäänkäyntikatoksen betonilaatan reunapinnassa on betonihalkeama. Talotikkaiden kiinnitys on heikentynyt. Talotikkaiden maalipinnat hilseilevät ja pinnassa on ruostetta.

Rakennus on noin 65 vuotta vanha. rappauksen tekninen käyttöikä on tavanomaisessa säärasituksessa noin 50 vuotta. Rappauksen huoltomaalauksen huoltoväli on noin 10-20 vuotta. Rappauspinnassa on muusta rappauspinnasta poikkeavia paikka-alueita. Näiden perusteella voidaan olettaa, että rappautta ei ole uusittu kokonaisuudessaan.

Eteläjulkisivun rappaus on heikoimmassa kunnossa ja vauriot ovat edenneet laajasti ja voimakkaasti. Rappauksessa on vauriokohtia, joilta rappautta lohkeaa irti. Eteläjulkisivun rappaus suositellaan uusittavaksi kokonaisuudessaan.

Pohjoisjulkisivulla kopo- ja vaurioalueiden määrä ylittää rajan, joissa paikkakorjauksia ei teknisesti eikä taloudellisesti ole järkevä suorittaa, vaan rappaus suositellaan uusittavaksi kokonaisuudessaan. Itä- ja länsipäätyjen rappaukset ovat teknisesti paikkakorjattavissa (vaurioiden määrä on pieni), mutta kokonaisvaltaisesti kaikkien julkisivujen rappaus suositellaan uusittavaksi.

Rappausten uusimisen yhteydessä ikkunaliittymien tiivistäminen ja vesipeltien uusiminen.

Julkisivujen betonirakenteille (parveke, katokset, sokkelit) suositellaan tehtäväksi ennen julkisivukorjauksia näytteenotto, jossa tutkitaan betonin rakenne ja vaurioituminen. Lisätutkimuksen jälkeen määritellään betonirakenteille sopivat korjaustoimenpiteet.

Rakennuksen ikkunat ovat asuintilojen osalta jossain vaiheessa uusittu. Ikkunat ovat sisään-sisään avautuvia kaksipuitteisia, kolmilasisia maalattuja puuikkunoita. Porrashuoneen ja kellarikerroksen ikkunat ovat todennäköisesti alkuperäiset. Ikkunat ovat sisään-sisään avautuvia kaksipuitteisia kaksilasisia maalattuja puuikkunoita. Ikkunat ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa. Laajempaa vaurioitumista on säärasitetuimmalla eteläjulkisivulla, erityisesti kellarikerroksen ja ensimmäisen kerroksen ikkunoissa. Ikkunoissa on paikoin ulkopuolisissa puuosissa alkavaa lahovaurioitumista, halkeilua sekä puun harmaantumista. Rakennuksen muilla julkisivuilla vauriot liittyvät puuosien maalipinnoitevaurioihin ja halkeamiin ulkopuolisissa peitelistoissa, puisissa lasituslistoissa sekä ulkopuitteiden ulkopuolisissa osissa. Ikkunat ovat vielä pääosin kunnostettavissa ja niiden käyttöikä saadaan jatkettua korjaustoimenpiteillä. Korjaustoimenpiteiden yhteydessä on varauduttava paikallisiin puuosakorjauksiin tai mahdollisiin puuosauusimisiin havaittujen lahovaurioiden sekä halkeamien takia. Ikkunoiden kunnostamiseen vaikuttaa erityisesti puuaineksen kunto. Ikkunoissa ei ole varsinaisia lahovaurioita eikä erityisen voimakasta halkeilua.

Puitteiden välitilassa on paikoin kosteusjälkiä, jotka viittaavat ikkunoiden tiiveyspuutteisiin. Tiivisteet ovat ikääntyneet ja menettäneet kimmoisuuttaan sekä paikoin rikki. Ikkunoiden tiiveydessä on puutteita, asuinhuoneistojen osalta ikkunatiivisteet ovat ikääntyneet ja vaativat huoltoluonteisen uusimisen. Alkuperäisten ikkunoiden tiivisteiden asentaminen vaatii erillisen suunnitelman. Ikkunoiden tiiveyden parantaminen jatkaa ikkunoiden käyttöikä, vähentää kosteusrasitusta, parantaa energiatehokkuutta sekä vähentää vedon tunnetta.

Ikkunoiden käynti on monin paikoin vaikeutunut. Helat ovat jäykkiä ja ikkunoiden karmin puussa on käynnistä johtuvia kulumajälkiä. Tuuletusikkunoiden aukipitolaite on paikoin rikki tai sen kiinnityksessä on puutteita. Saranat ovat

pääosin hyvässä kunnossa. Alkuperäisten ikkunoiden metallisten kulmavahvikkeissa esiintyy ruostejälkiä sekä kiinnityksissä on paikallisia puutteita.

Karmin ja ulkoseinän välisessä rakenneliittymässä on rakoja, joista johtuen liittymä ei ole tiivis. Ikkunoiden vesipeltien pinnoitteet irtoilevat laajoilta alueilta varsinkin eteläjulkisivulla. Vesipeltien kallistus on loiva. Vesipeltien kiinnitykset ovat yleisesti heikentyneitä. Kiinnikkeet ovat pienikokoisia ja ruosteessa. Vesipeltien ja ulkoseinän liittymät ovat paikoitellen epätiivitä. Osassa ikkunoita liittymä on avoin. Vesipeltien sivuliittymät on tiivistetty elastisella massalla, joka irtoilee ja on kulunutta. Pellin ja ulkoseinän liittymä on avoin ja aukossa on nähtävissä pellavarivettä tms. Maantason ikkunoiden ulkopintojen ja vesipeltien pinnoitteet ovat kohtalaisen hyväkuntoiset.

Vesikatto ja yläpohja

Vesikattona on aluskatteeton, loiva rivipeltikatto. Yläpohjan kantava rakenne on paikalla valettu teräsbetonilaatta. Vanhojen suunnitelmien ja tutkimuksen mukaan betonilaatan päällä on 3x 3” sementtilastulevyt, oksamassapahvi ja palopermanto 40...80 mm. Porraskäytävässä on tarkastusluukku yläpohjatilaan. Asunnoissa kattopintana on maalattu betonipinta.

Vesikatolle on pääsy talotikkaita pitkin. Tikkaiden kiinnitys julkisivuun ei ole havaintojen mukaan turvallinen. Vesikatteena on aluskatteeton rivipeltikate, jonka punainen pinnoite kulunut paikoin irti. Pellissä on yksittäisiä, noin kämmenen kokoisia ruosteläikkiä. Pelti ei ole ruostunut puhki. Vesikatto on hyvin loiva. Vesikaton kantavat rakenteet ovat puuta. Puurakenteet ovat hyväkuntoisia ja lujia. Katolla olevat läpiviennit on pellitetty juuresta. Ylösnostot ovat riittäviä. Katolla on kulkusillat ja lumiesteet.

Vesikaton vedenpoisto tapahtuu räystäskourujen ja syöksytorvien kautta muoviputkiin tai rännikaivoon rakennuksen kolmella nurkalla. Yhdellä nurkalla vedet ohjataan nurmikolle. Räystäskourujen pinnoite on paikoin kulunut ja kouruissa on ruostetta. Rännikouruissa tapahtuu tietojen mukaan paikoin ohivuotoja.

Vesikatolla on yksi kattoluukku, josta on pääsy yläpohjaan. Matala yläpohja tuulettuu räystäiden tuuletusrakojen kautta. Yläpohjan puurakenteissa ja palopermannon pinnassa ei näkynyt kosteusjälkiä.

Sisätilan kautta on pääsy umpinaiseen, betonirakenteiseen yläpohjatilaan portaikon katon tarkastusluukusta. Rakenteet ovat aistivaraisesti kuivia.

Sisätilojen yläpohjien kattopinnat sisätiloissa ovat pääosin siistit. Pinnoilla ei ole vesivuotojälkiä eikä muuta poikkeavaa. Yläpohjan ja ulkoseinien liittymät ovat aistivaraisesti arvioiden sekä vanhojen suunnitelmien perusteella kohtuullisen tiiviit sekä liitoskohdista että laajoilla kattopinnoilla.

Peltikatteen tekninen käyttöikä on jopa 80 vuotta, kun kattoa huolletaan säännöllisesti. Vesikatto suojaava pinnoite tulisi uusida noin 10-15 vuoden välein. Suositellaan uusimaan vesikatteen pinnoite sekä tekemään paikkakorjauksia ruostuneille alueille. Samalla suositellaan uusimaan räystäskourut. Pinnoitekorjauksella saadaan vesikaton vedenpitävyyttä noin 10 vuotta. Pinnoitekorjaus parantaa vesikaton vedenpitävyyttä.

Seuraavassa vesikaton peruskorjauksessa suositellaan uusimaan vesikatto aluskatteelliseksi, mikä parantaa merkittävästi vesikaton vedenpitävyyttä. Yläpohjan lämmöneristävyys on nykyisellään heikko, mutta peruskorjauksessa voidaan tarkastella lisälämmöneristysmahdollisuutta. Suositellaan asentamaan vesikaton kattoturvalaitteet, kuten turvavaljaiden kiinnityspisteitä.

Rakennuksen ulko-ovet ovat välttävässä kunnossa.

Asbesti ja haitta-aineet

Asbestipitoisia materiaaleja on havaittu haitta-ainekartoituksen mukaan pohjakerroksen yleisissä tiloissa: putkieristeet sekä pikisively.

Asbestipitoisten materiaalien purkutöissä tulee noudattaa Valtioneuvoston asetusta asbestityön turvallisuudesta 798/2015.

Rakennuksen pinnoitteissa havaittiin haitta-ainetutkimuksessa raskasmetalleja (sinkki ja lyijy).

Mikäli pinnoitteita hiotaan, tulee raskasmetallipitoisten maalien hionta tehdä erillisen purkutyösuunnitelman mukaan.

Haitta-ainetutkimuksissa ei havaittu PCB-yhdisteitä ja tutkitut PAH-ainepitoisuudet (katoksen bitumi ja pikisively) olivat alle viitearvon. Mikäli purkamisen yhteydessä havaitaan materiaaleja, joita epäillään asbestia tai haitta-aineita sisältäviksi, tulee ne tutkia ennen purkutöiden jatkamista.

Ks. kohta 5.9.2

LVIA

Uusien tilojen käyttöönotto ja oppilasmäärän kasvu edellyttää ilmoituksen tekemistä terveysuojeluviranomaiselle. Toiminnanharjoittajan tulee tehdä ympäristökeskukselle terveysuojelulain 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 5.9.2

Sähkö

Rakennuksen sähkötekniikka on uusittu pääosin vuonna 1986 ja alkaa olla käyttökänsä loppupuolella. Sähkötekniikan standardit muutostöissä eivät täytä nykyisiä vaatimuksia.

Valaistus on toteutettu perinteisillä loiste- ja hehkulamppuvalaisimilla, joiden energiatehokkuus ei vastaa nykyisin käytettäviä LED-valaisimia.

Ks. kohta 5.9.3

5. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

5.1 Toiminnalliset tavoitteet

Toiminnalliset tavoitteet ja oppilaiden osallistaminen:

Sijoitetaan asuntolaan koulun toiminnot, jotka ovat tarkoituksenmukaisia ja järkeviä sijoittaa tähän vanhaan erilliseen rakennukseen. Asuntolaan suunnitellut toiminnot ovat helppoja sijoittaa tiilirakenteiseen rakennukseen, ja asuntola antaa toiminnoille lisäarvoa, kuten omaa rauhaa, kuikkaisuus ja monikäyttöisyyttä.

Tavoitteena on luoda ryhmien ja pienryhmien, iltapäiväkerhon, soitonopetuksen sekä vanhempi/perheryhmien toiminnan mahdollistavat tilat. Lisäksi Asuntolaan sijoitetaan muun muassa oppilashuollon tilat ja varastoja. Tilamuutoksissa ja toimintojen sijoittamisessa asuntolaan on huomioitu myös myöhemmät pääkoulurakennuksen tarpeelliset tilamuutokset, kuten keittiön ja ruokailutilojen laajennukset. Myöhemmät tilamuutokset pääkoulurakennuksessa eivät sisälly tähän hankkeeseen, mutta asuntolaan pääkoululta sijoitettavat toiminnot mahdollistavat välttämättömät tilamuutokset pääkoulurakennuksessa.

Hankkeessa toteutetaan oppilaiden, huoltajien ja henkilöstön osallistamisen prosessia, josta syntyvää materiaalia huomioidaan hankkeen edetessä. Konkreettisia osallistamisprosessista syntyviä materiaaleja voivat olla muun muassa oppilaiden suunnittelemat akustiset paneelit ja tapetit sekä taulut, piirustukset sekä mahdollisesti myös graffitit. Luokahuoneita/ toimitiloja suunniteltaessa oppilaat voivat nimetä luokat/toimitilat sekä maalata luokkien/toimitilojen ovien ympärille "kehykset" valitsemillaan väreillä.

Oppilaat voivat säveltää, tai valita valmiin "meditatiivisen" musiikin tiettyihin tiloihin joko yksin tai yhdessä opettajien kanssa. Kyseisissä tiloissa olisi mahdollista vetäytyä tekemään hiljaisia töitä tai rauhoittumaan. Lisäksi "meditatiivinen" musiikki voisi mahdollisesti kuulua myös wc-tiloissa. Tilojen sisustussuunnittelussa osallistetaan lapsia, ja tilojen värimaailma toteutetaan musiikin tunnelmaan sopivaksi.

Oppilaille ja henkilöstölle tarjotaan mahdollisuus osallistua asuntolan kalustamisen suunnitteluun. Koulun tiloissa on tarkoitus aloittaa "Vanhemmat mukaan kouluun ja työelämään"- hanke kokoontumiset. Myös huoltajille tarjotaan mahdollisuus osallistua kalustuksen suunnitteluun.

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.

Tavoitteet:

- vapauttaa tiloja pääkoulusta, vapautetut tilat muunnetaan vastaamaan koulun oppilasmäärän kasvuun. Kyseiset pääkoulun tilamuutokset eivät kuulu tähän hankesuunnitelmaan (erillishanke).
- muokata asuntolan tilat koulun tarpeisiin sijoittamalla asuntolaan:
 - oppilashuollon tilat
 - opetustilat (noin 15-oppilas ryhmät), jotka sisältävät kotitalousopetusta
 - iltapäiväkerho
 - soitonopetuksen yksityistuntien musiikkiopetustiloja
 - Vanhemmat mukana – aikuisten ryhmien kokoontumistiloja
 - ulkourheiluvälinevarasto
 - sosiaalityötilat henkilöstölle
 - siivouskeskus
 - varastotilat eri toiminnalle (iltapäiväkerho, kotitalous, jne)
 - tarvittavat tekniset tilat kuten uusi IV-konehuone
- peruskorjata vuonna 1957 rakennettu asuntola, nykyaikaistaa rakennus teknisesti ja toteuttaa asuntolaan toiminnan kannalta muuntojoustavat tilat
- korjata terveellisuuden ja turvallisuuden puutteita ottaen huomioon esteettömyyttä ja työergonomia

Toimenpiteet sisältävät:

Ulkotiloille, piha-alueelle:

LE-sisäänkäynti (ulkoluiska ja kaide)

Eteläpiha-alueen (pysäköintialue) siistimine: pintatasot ja istutukset

Kellarikerrokselle:

- uusi siivouskeskus vanhaan pesulaan ja pukuhuoneeseen, 6 m².
- uuden henkilökunnan tilat vanhasta saunaosastosta, uusi LE-WC, 15,5 m².
- uusi LE-sisäänkäynti ja LE-hissi eteiseen
- ulkourheiluvälinevarasto vanhasta autotallista
- varastotilat
- tekniset tilat

1. kerrokselle:

- uusi opetustila: 4 huonetta yhteen sisältäen allastaso, eteinen ja WC-tila, yhteensä 48,4 m². Tila toimii myös musiikkiopetustilana (akustiikka).
- uusi opetustila: 2 huonetta yhteen, kotikeittiö ja sen opetustila, pieniopetustila, eteinen ja WC-tila, yhteensä 71,7 m². Tila toimii myös iltapäiväkerhona, Vanhemmat mukaan kouluun ja työelämään -hankkeen tilana.
- uusi LE-hissi
- uusi tekninen tila ja kuilu
- eteisissä naulakot ja kenkähyllyt

2. kerrokselle:

- uusi opetustila: 3 huonetta yhteen, kotikeittiö, eteinen ja WC-tila, yhteensä 48,4 m².
- uusi opetustila: 1 opetushuone, kotikeittiö ja sen opetustila, erityisopetus- tai puheterapiatila, varastotila, eteinen ja WC-tila, yhteensä 71,7 m².
- uusi LE-hissi
- uusi tekninen tila ja kuilu
- eteisissä naulakot ja kenkähyllyt

3. kerrokselle:

- uudet oppilashuollon tilat: 2 terveydenhuollon vastaanottohuonetta, lepo huone, 2 WC-tilaa, psykologihuone, kuraattorihuone, psykologin / kuraattorin neuvottelutila, puheterapiatila, yhteensä 112,6 m². Toinen vastaanottohuone toimii myös 20-hengen neuvottelu huoneena.
- Uudet ovet lepo huoneen ja terveydenhuollon tilan välissä sekä lepo huoneen ja WC:n välissä
- uusi LE-hissi
- uusi IV-konehuone, tekninen tila.
- eteisissä naulakot ja kenkähyllyt, eteiset toimivat myös odotustiloina

Tilamuutosten alueen pinta-alat yhteensä: noin 544 m² (454 m²). Katso myös tilaohjelma liitteenä.

1. ja 2. kerroksen eteisten varusteet: naulakot ja kenkätelineet 15-opillaille.
Kolmaskerroksen eteisten varusteet: odotustila 2–3 henkilöille

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

Muut liittyvät hankkeet:

Muiden hankkeiden liittyvät toimenpiteet ovat:

- tilamuutokset vapautuviin tiloihin ja pääkouluun

Muille liittyville hankkeille haetaan erilliset viralliset päätökset.

5.2 Ateriapalvelun tavoitteet

Opettajien kotikeittiön tilamuutosten tavoitteet:

Henkilökunnantilan huoneeseen tarvitaan ”kotikeittiö” varustein, liesi/kiertoilmauuni, jääkaappipakastin (1 kpl), mikroaaltouuni (1 kpl), esipesupöytä, astiankuivauskaappi, astianpesukone, työtasoa aterian

valmistusta varten, sekä lasku tasoa kahvin/ vedenkeittimelle ja muille tarvittaville laitteille. Tilaan asennetaan hyllyjä ja kaapistoa astioiden ja kuiva-aineiden säilytystä varten. Keittiötilaan asennetaan riittävästi verkkovirtapistorasioita pienlaitteille.

Huomioitavat keittiö tilatarpeita suunnitellessa:

- Keittiön sijainti on oltava hyvän yhteyden päässä.
- Jäteastiat on oltava riittävän suuret.
- Käsipesupiste (1 kpl) varusteineen keittiön oven vieressä.

Lisää tietoa oheismateriaalissa: Vantaan kaupungin, Keittiön laitteiden ja kalusteiden yleiset vaatimukset

Talousopetusluokan kotikeittiön tilamuutosten tavoitteet:

Eri luokkiin tarvitaan "kotikeittiö" varustein, liesi/kiertoilmauuni (2kpl), jääkaappi ja pakastekaappi (2 kpl), jääkaappipakastin iltapäiväkerholle (1 kpl, 1. kerrokseen), 4 kpl mikroaaltouuneja, esipesupöytä, astiankuivauskaappi, astianpesukone, työtasoa aterian valmistusta varten, sekä lasku tasoa vedenkeittimelle ja muille tarvittaville laitteille. Tilaan asennetaan hyllyjä ja kaapistoa astioiden ja kuiva-aineiden säilytystä varten. Tilaan asennetaan myös korkeat kaapit kuivaruoansäilytykseen. Keittiötilaan asennetaan riittävästi verkkovirtapistorasioita pienlaitteille.

Huomioitavat keittiö tilatarpeita suunnitellessa:

- Keittiön sijainti on oltava hyvän yhteyden päässä.
- Jäteastiat on oltava riittävän suuret.
- Käsipesupisteet (2 kpl) varusteineen keittiön oven vieressä.

Lisää tietoa oheismateriaalissa: Vantaan kaupungin, perusopetustilojen tilakortit.

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.

Nykyinen pesutilasta tehdään siivouskeskus. Tilan pinnat uusitaan ja tila varustetaan Vantaan kaupungin tilakortin mukaisilla varusteilla.

Tuleviin oppimistiloihin wc-tilat uusitaan ja varusteet uusitaan vastaamaan koulun tilakorttien varusteita.

Opetustiloissa olisi hyvä olla lukittu kaappi hygieniavarusteille, jotta tarvikepäydenmyksiä ei tarvitsisi hakea kellarin siivoustilasta.

Materiaalien päästöluokka M1

Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1

Jätehuollontilat:

Jätehuoltotila säilytetään entisellään, ei tehdä muutoksia.

5.4 Väestönsuoja

Kiinteistössä on rakennettu väestönsuoja. Kohteen peruskorjauksen ei pitäisi vaikuttaa väestösuojavelvoitteeseen 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.

5.5.1 Ääniolosuhteet

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

Opetustilat, jotka suunnitellaan myös musiikkiopetuksen käyttöön noudatetaan luokka B.

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

Kunnostetaan istutukset rakennuksen ympärillä

Salaojat (ks. RAK ja LVI)

Lisätään LE-sisäänkäynti (ulkoluiska ja kaide)

Säilytetään asuntojen pysäköintipaikat koulun käyttöön.

5.6 Arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset tavoitteet

Toivo Löyskä piirsi Rajakylän kansakoulun vuonna 1956. Koulu on rakennettu rinteeseen. Yläpihalle antava pohjoissiipi on yksikerroksinen. Eteläpäästä erottuu hieman korkeampi siipi- ja juhlasaliosa, jonka julkisivu etelään on kaksikerroksinen. Koulun lisäksi rakennuksessa toimii neuvola. Julkisivu on rapattu ajalle tyypilliseen tapaan ja toinen aikakauden tunnusmerkki on hammastettu betoni valettu sokkeli, joka on nykyisin maalattu harmaaksi. Vesikatto on perinteinen harjakatto, joka jatkuu pulpettikattona juhlasaliosassa. Ulko-ovet ovat alkuperäiset. Koulurakennus on kytketty alkuperäisellä puurakenteisella avokatoksella niin ikään Löyskän suunnittelemaan kolmikerroksiseen asuinkerrostaloon, joka toimii (on toiminut) opettajien asuntolana. Samat materiaalit ja elementit kuin koulurakennuksessa toistuvat asuinkerrostalossa, jonka harjakatto on jätetty lähes räystäättömäksi, ajalle tyypillisesti. (lähde: Riksmän, kouluinventointi, 2016).



Rakennukset ovat Vantaan kouluinventoinnin mukaan kulttuurihistoriallisesti merkittävä R2 ja suojeltu asemakaavassa.

Hankesuunnitelman aikana laaditaan rakennushistoriaselvitys kohteen dokumentointia ja tulevia korjauksia varten.

Rakennuksen korjaukset ja laajennukset suunnitellaan alkuperäistä arkkitehtuuria ilmentäen ja kunnioittaen.

5.7 Tilamitoitustavoitteet htm^2 (huoneistoala)/ tilapaikka,

ks. kohta 5.8.

5.8 Tavoitetunnusluvut hm^2/brm^2 , m^3 , tilatehokkuus

Vuonna 2022 koulujen kapasiteetteja on arvioitu uudelleen toimintaympäristön muutosten vuoksi. Elokuusta 2022 lähtien kapasiteettilaskelmassa huomioidaan koulukohtainen palvelutarve, kun aikaisemmin kaikkien koulujen kapasiteetit laskettiin samoilla periaatteilla. Rajakylän koulun erityispiirteinä ovat monikulttuurisuus, vanhempi-ryhmille järjestettävä toiminta ja poikkeuksellisen suuret iltapäiväkerhon lapsimäärät. Koulun oppilaista on n. 50 %:ia oikeutettu iltapäivätoimintaan.

Rajakylän koulu on 1.-4. vuosiluokkien koulu. Uuden kapasiteettitarkastelu 2022:n mukaan Rajakylän koulun oppilasmäärämaksimi on 523 oppilasta. Syksyllä 2022 koulussa on 557 oppilasta.

Koulukohtainen oppilasmäärä voi ylittää kapasiteetin ilman että sillä olisi välttämättä merkittävää vaikutusta koulun tilojen käyttöön. Esimerkiksi vuosiluokilla 1.–6. oppilasmäärän kasvu yli laskennallisen määrän lisää jakotuntien tarvetta, jotka voidaan järjestää klo 8–10 ja klo 12–15 välisenä aikana. Rajakylän koulun olemassa olevat tilat eivät mahdollista riittävästi pienempien opetusryhmien muodostamista, opetusryhmien jakamista ja ns. jakotuntien lisäämistä. Opettaja-asuntojen muuttaminen soveltuvaksi koulun käyttöön parantaa koulun toimintaolosuhteita.

Rajakylän koulun asuntolan huoneala on noin 544 m^2 , josta kellarin varastojen ja porrashuoneen osuus on noin 131 m^2 ja uusien teknisten tilojen osuus on noin 20 m^2 . Huoneala koulun opetuksen ja oppilashuollon käyttöön on noin **393 m^2** . Asuntolaan suunnitellaan 75 oppilaan opetustilat.

Asuntolan tilatehokkuus on $393/75 = 5,24 \text{ m}^2/\text{oppilas}$

Hankkeessa pyrimme parantamaan tilojen tilatehokkuutta muun muassa:

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

5.9 Tekniset tavoitteet (RAK-GEO, LVIAS)

5.9.1 RAKENNE-POHJARAKENNE (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. Uusi hissi kellarikerroksesta 3.kerrokseen rakennetaan.

Piha-alueet

- suositellaan varautumaan tulevaisuudessa, seuraavassa piharemontissa, maanvastaisten seinien korjaukseen, jossa ulkopuolelle asennetaan veden- ja lämmöneristys sekä asennetaan salaojat. **Edellä mainitut toimenpiteet tehdään tässä hankkeessa.**

Alapohjat ja maanvastaiset seinät

- alapohjan ja maanvastaisten seinien ilmatiiveyden parantaminen vähintään käyttötiloissa
- uusien lattiamateriaalien tulee olla hyvin vesihöyryä läpäiseviä ja kosteusrasitusta kestäviä
- alapohjarakenteissa on mikrobivaurioitunutta eristemateriaalia porrashuoneessa pienellä alueella. Vaihtoehtona pintarakenteen uusiminen tai pintarakenteen tiivistäminen
- kellarikerroksen märkätilojen peruskorjaus

Välipohjat

- WC-tilojen pintarakenteet uusitaan vedeneristetyiksi rakenteiksi, mikäli tilojen käyttötarkoitus säilyy
- kaikkien wc-tilojen kohdalla suositellaan purkamaan pintarakenteet runkobetonilaattaan asti ja uusimaan rakenteet.
- kuivissa välipohjissa sementtilastuvillaeriste, oksapahvi ja korkkipalat voidaan jättää peruskorjauksessa rakenteeseen, kun korjauksissa huolehditaan pintabetonilaatan ilmatiiveydestä.
- vaihtoehtoisesti välipohjien korjaus voidaan toteuttaa raskaammalla korjausmenetelmällä, jolloin välipohjarakenteet uusitaan runkolaattaan asti. Rakenteen ilmatiiveys on varmistettava. **Tämä on ensisijainen korjausvaihtoehto.**
- välipohjien lattioiden korjaustöissä on huomioitava, että pintabetonilaatta on ohut. Se saattaa halkeilla purkutöiden aikana.
- välipohjien halkeamat kattopinnoilla ovat pääsääntöisesti visuaalisia haittoja. Halkeamat suositellaan korjattavaksi erillisen suunnitelman mukaan siten, että halkeamat avataan, verkotetaan, tasoitetaan ja pintakäsitellään.
- Uusi IV-kuilu 1-3 kerroksen lattiaan.
- Uusi IV-konehuone 3.kerrokseen, välipohjan kantakyky tarkistettava IV-konehuoneen kohdalla suunnitteluvaiheessa.

Väliseinät

- kellarissa käytävän väliseinän paikallisen kuivan kosteusvauriokohdan korjaus

- väliseinien liitoskohtien tiivistys ala- ja välipohjien lattiapintoihin sekä läpivientien tiivistäminen

Ulkoseinät (sisäpuoliset toimenpiteet)

- ulkoseinien halkeamien korjaus. Halkeamat suositellaan korjattavaksi erillisen suunnitelman mukaan siten, että halkeamat avataan, verkotetaan, tasoitetaan ja pintakäsitellään.
- yksittäisten läpivientien tiivistäminen kellaritiloissa
- pesulan pintarakenteen uusiminen kellarikerroksessa

Ulkoseinät (ulkopuoliset toimenpiteet)

Kiireelliset:

- eteläjulkisivun irtoamassa olevan rappauksen irrottaminen vaurioalueilta

Peruskorjauksessa tehtävät:

- etelä- ja pohjoisjulkisivujen rappauksen uusiminen
- itä- ja länsijulkisivun rappauksen paikkakorjaus / uusiminen. **Tässä hankkeessa uusitaan myös itä- ja länsijulkisivun rappaukset**
- rappauksen uusimisen yhteydessä ikkunaliittymien tiivistys ja vesipeltien uusiminen
- vesipeltien lisäkiinnitys, mikäli rappauksia ei uusita lähiaikoina
- talotikkaiden kiinnityksen varmistaminen
- näytteenotto betonirakenteille ennen korjaussuunnittelua -> määritellään betonirakenteille oikeat korjaustoimenpiteet

Ikkunat

Ikkunoiden käyttöiän jatkaminen edellyttää kaikkien ulkopuitteiden, ulkopuolisten peitelistojen sekä karmin raskasta peruskorjausta.

Ulkopuitteiden, peitelistojen ja karmin raskas peruskorjaus sisältää:

- kaikkien ulkopuitteiden hiominen kauttaaltaan puupuhtaalle pinnalle, puhdistus ja maalaus. Niiltä osin, kun puussa esiintyy halkeamia tai puun pehmenemistä, tulee varautua paikallisiin puuosakorjauksiin / uusimisiin

- kaikkien ulkopuolisten peitelistojen hiominen kauttaaltaan puupuhtaalle pinnalle, puhdistus ja maalaus. Niiltä osin, kun puussa esiintyy halkeamia tai puun pehmenemistä, tulee varautua paikallisiin puuosakorjauksiin / uusimisiin
- kaikkien puisten lasituslistojen korvaaminen lasitusmassalla. (vaihtoehtoisesti puisten lasituslistojen kunnostaminen / vaurioituneilta osin uusiminen: lasituslistojen hiominen kauttaaltaan puupuhtaalle pinnalle, puhdistus ja maalaus)
- alkuperäisten ikkunoiden kulmavahvikkeiden uusiminen ruostuneilta / vaurioituneilta osin ja ruostesuojaus kunnostuksen yhteydessä, kulmavahvikkeiden kiinnityksen tarkastus ja tarvittaessa korjaus.
- ulkokarmin ja karmin puuosien hiominen kauttaaltaan puupuhtaalle pinnalle, puhdistus ja maalaus (niiltä osin, kun maalipinnoite hilseilee tai puu on harmaantunut. koskee lähinnä säärasitetumpaa julkisivua. Mikäli maalipinnoite on ehjä, riittää karmin huoltomaalaus). Ulkokarmin ja karmin puuhalkeamat tai puun pehmenemiset puuosakorjataan / uusitaan paikallisesti (koskee lähinnä säärasitetumpaa julkisivua).

Sisäpuitteiden osalta riittää pääosin kevyt huoltokunnostus. Kellarikerroksen ja etelänpuoleisen julkisivun ensimmäisen kerroksen ikkunoiden osalta on varauduttava paikallisiin sisäpuitteiden raskaampiin korjauksiin. Ikkunoiden korjaustoimenpiteissä on otettava huomioon viranomais määräykset. Asuinhuoneistojen ikkunatiivisteet vaativat uusimisen. Alkuperäisten ikkunoiden tiivisteiden asentaminen vaatii erillisen suunnitelman.

Sisäpuitteiden kevyt huoltokunnostus sisältää:

- sisäpuitteiden puuosien puhdistus ja huoltomaalaus (niiltä osin, kun maalipinnoite on voimakkaasti kulunut tai puu harmaantunut, tulee puitteelle tehdä raskas peruskorjaus. Koskee lähinnä kellarikerroksen ja etelänpuoleisen julkisivun ensimmäisen kerroksen ikkunoita)
- paikalliset halkeama- ja puuosakorjaukset (koskee lähinnä säärasitetumpaa julkisivua)
- suositellaan puisten lasituslistojen korvaamista lasitusmassalla
- Sisäpuitteiden osalta riittää pääosin kevyt huoltokunnostus. Kellarikerroksen ja etelänpuoleisen julkisivun ensimmäisen kerroksen

ikkunoiden osalta on varauduttava paikallisiin sisäpuitteiden raskaampiin korjauksiin. Ikkunoiden korjaustoimenpiteissä on otettava huomioon viranomais määräykset.

- Asuinhuoneistojen ikkunatiivisteet vaativat uusimisen. Alkuperäisten ikkunoiden tiivisteiden asentaminen vaatii erillisen suunnitelman.

Kaikille ikkunoille tehtävät muut toimenpiteet

- helojen huoltaminen ja tarvittaessa rikkoutuneiden helojen uusiminen
- käyntisovitukset (tarvittaessa)
- aukipitolaiteiden kunnostus / uusiminen sekä tarvittaessa kiinnitysten parantaminen
- tiivisteiden uusiminen ja alkuperäisten ikkunoiden tiiveyden parantaminen erillisen suunnitelman mukaan (käynnin tarkastaminen ja korjaaminen tarvittaessa, jotta sisäpuite sulkeutuu tiiviisti karmia vasten)
- karmin ja julkisivun välisen liittymän tiiveyden parantaminen
- vesipeltien huoltomaalaus ja kiinnitysten tarkastus sekä tarvittaessa parannus

Vesikatto ja yläpohja

- peltikaton pinnoitus ja räystäskourujen uusiminen
- katon turvavarusteiden (silta tikkaat) uusiminen
- turvavaljaiden kiinnityspisteiden lisääminen vesikatolle
- suunnitteluvaiheessa tutkitaan, onko yläpohjan lisälämmöneristäminen rakenteellisesta ja rakennusfysikaalisesti mahdollista

5.9.2 LVIA

LVIA-tekniset tavoitteet:

Yleistä:

Rajakylän koulun asuntola on valmistunut vuonna 1957. Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä. Rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoihin sekä Vantaan Energian kaukolämpöverkostoon. Asuntolaan on tarkoitus tehdä uudet koulutilat.

Lämmityslaitteet:

Rakennukset on kytketty Vantaan Energian kaukolämpöverkostoon.

Lämmönsiirtimet ovat vuodelta 2017 ja palvelevat koulun uutta osaa ja koulun vanhaa osaa sekä asuntolarakennusta. Lämmönsiirtimet sijaitsevat koulun vanhassa osassa, josta lämpöjohdot viedään pihan kautta asuntolarakennukseen. Lämpöjohtoverkoston putket ovat pääosin alkuperäisiä vuodelta 1957.

Lämpöjohtoverkoston sulk- ja säätöventtiilit sekä patterit ja patteriventtiilit ovat eri aikakausilta, osittain alkuperäisiä.

Asuntolan lämpöjohdot ja patterit uusitaan kokonaisuudessaan. Koulun vanhalta osalta tulevat lämpöjohdot uusitaan.

Vesijohto- ja viemärlaitteet:

Asuntolan vesijohto- ja viemäriverkostot on liitetty Vantaan kaupungin verkostoihin.

Sadevedet on johdettu rännien kautta Vantaan kaupungin sadevesiverkostoon.

Asuntolan vesijohdot ja viemärit on osittain uusittu ja osittain alkuperäisiä.

Vesijohtojen sulk- ja linjasäätöventtiilit on osittain uusittu ja osittain ne ovat vanhoja. Vesi- ja viemärikalusteet on osittain uusittu eri aikakausina. Pihan sadevesiviemärointiä on korjattu peruskorjauksen yhteydessä.

Asuntolan vesijohdot ja viemärit sekä kalusteet varusteineen uusitaan kokonaisuudessaan. Koulun vanhalta osalta tulevat vesijohdot uusitaan.

Ilmanvaihtolaitteet:

Asuntolan asunto-osassa on painovoimainen ilmanvaihto. Asuntojen painovoimaiset ilmanvaihtohormit ovat rakenneaineisia. Asuntolan kellarin saunatiloihin on korjausten yhteydessä lisätty koneellinen poisto.

Koko asuntolaan tehdään uusi koneellinen tulo- ja poistojärjestelmä.

Ilmanvaihtokone sijoitetaan kolmanteen kerrokseen tehtävään uuteen iv-

konehuoneeseen. Ilmamäärät mitoitetaan kunkin tilan maksimi henkilömäärän mukaan (6 l/s(henkilö)).

Säätö- ja valvontalaitteet:

Rakennusautomaatiojärjestelmä on avoin ja muunneltavat laitteistoratkaisut salliva. Se toteutetaan noudattaen Proval Oy:n Vantaan kaupungille laatimaa ohjetta sekä kaupungin täydentäviä ohjeita. Automaatiopiirustukset tehdään Vantaan kaupungin mallikaavioiden ja ohjeiden mukaisesti. Laitteet numeroidaan Vantaan kaupungin käyttämän järjestelmän mukaisesti. Iv-kone varustetaan valvontajärjestelmän alakeskuksilla, joka liitetään Vantaan kaupungin keskitettyyn aluevalvontajärjestelmään. Automaatiojärjestelmän tulee olla täysin yhteensopiva em. valvontajärjestelmän kanssa siten, että kaikki toiminnot on sen kautta suoritettavissa. Rakennusautomaatiourakka on tilaajan erillishankinta.

5.9.3 SÄHKÖ

Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä:

Rakennuksen sähkötekniikka uusitaan kokonaan. Vanhat asennukset puretaan.

Sähkötekniisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laitevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laite-toimittajia.

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

Aluesähköistys ja liittymät:

Rakennuksen pääkoulun laajennososalta asennettu sähkön nousujohto sekä puhe-linkkaapeli säilytetään. Kaapelit hyödynnetään. Lisäksi laajennusosalta asennetaan tietoliikennettä palveleva valokuitu sekä keskusradiota ja aikakelloja palveleva kupa-riikaapeli (Jamak arm). Kaapeloinnissa hyödynnetään pihalla olevia varaputkituksia sekä kaapelivetokaivoja.

Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon ja rikosilmoitin-järjestelmä Vantaan kaupungin rikosilmoitinverkkoon.

Pihavalaistuksessa rakennuksen lähialueilla hyödynnetään mahdollisimman paljon seinille ja katoksiin asennettavia valaisimia.

Sähkönjakelu ja keskukset:

Sähkönjakelujärjestelmä uusitaan lukuunottamatta pääkoululta asennettua nousu-johtoa.

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

Rakennus varustetaan uudella nousukeskuksella ja ryhmäkeskuksilla. Keskukset asennetaan pääsääntöisesti niille erikseen rakennettaviin lukollisiin keskuskomeroihin.

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatioon liitettävillä energian kulutuksen seurantamittareilla. Mitattavia suureita ovat mm. kiinteistö- ja LVI-laitteiden sähköenergian kulutus sekä aurinkosähköjärjestelmän tuottama energia. Oppilashuollon (hyvinvointialuetta palveleva) tiloille asennetaan oma erillinen alamittaus.

Alamittauksilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Johtotiet:

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

Johdot ja niiden varusteet:

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

- Sähkökeskuksia (nousujohdot sekä ohjaus- ja hälytysrunkojohdot)
- Maadoituksia/ukkossuojauksia
- Voimavirtalaitteita esim. keittiökojeita
- Valaistusta ja pistorasioita
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- LVIA-laitteita

Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella muutostöiden valmistumisen jälkeen. Esim. uusissa väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta. Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää.

Valaistusjärjestelmät:

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 sijoittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeenmukaisella valaistusvoimakkuudella.

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

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

Rakennus varustetaan Cat 6a mukaisella suojaamattomalla yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä palvelee tietoliikennettä, puhelin/ovipuhelinyhteyksiä, info-tv-, sekä aurinkopaneelijärjestelmän seurantanäyttöjä ja videovalvontaa.

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erillisiin lukittaviin telekomeroihin. Pistorasioita asennetaan toimistotyyppisiin tiloihin, luokkiin, auloihin, neuvottelutiloihin, henkilökunnan tiloihin, teknisiin tiloihin, info-tv-näytöille, videovalvonnan kameroille, yms.

Rakennus ja varustetaan langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla. Lisäksi koulun seinustoille ulos asennetaan langattoman lähiverkon tukiasemat mm. opetustarkoitusta varten. Wlan-tukiasemat asennetaan alakattojen alapuolelle.

Yhteisantennijärjestelmä:

Rakennuksen nykyinen yhteisantennijärjestelmä puretaan. Tarvittaessa tv-lähetys-
siä voidaan seurata tietoliikenneverkon kautta.

Info-TV-järjestelmä:

Rakennus varustetaan info-tv-järjestelmällä osana yleiskaapelointijärjestelmää.
Näyttöjä asennetaan mm. käytäville ja auloihin. *Laitteet ja ohjelmistot käyttäjien eril-
lishankinnassa.*

Äänentoisto- AV- ja kuulutusjärjestelmät:

Rakennus varustetaan ns. keskusradiojärjestelmällä, joka liitetään pääkoulun kuulu-
tusjärjestelmään. Järjestelmää käytetään opetustoimintaa palvelevien kuulutusten
lisäksi hätäkuulutuksiin. Kaiuttimia asennetaan mm. opetustiloihin, käytäville, auloi-
hin, kerhotiloihin, oppilashuollon tiloihin, henkilökunnan tiloihin, yms.

Opetus- ja kerhotilat varustetaan ns. älytaulujärjestelmällä. *Järjestelmän laitteet ja
laitekaapelointi käyttäjien erillishankinnassa.*

Keskuskellojärjestelmä:

Rakennus varustetaan aikakellojärjestelmällä, joka liitetään pääkoulun järjestel-
mään. Kelloja asennetaan oppilashuollon tiloihin, kotikeittiöihin, kerhotiloihin, henki-
lökunnan tilaan ja yksi valaistu kello ulkoseinälle. Opetustilojen kellotarve tarkiste-
taan suunnitteluvaiheessa.

LE- WC-hälytysjärjestelmä:

LE-WC-tilat varustetaan paikallisella hälytysjärjestelmällä.

Soittokellot, varattu-valot, sisäänpyyntölaitteet ja ovipuhelin:

Terveystieteidenhuollon, psykologin ja kuraattorin huoneet varustetaan sisäänpyyntölait-
teilla.

Puheterapiatilat ja lepo huone varustetaan ”varattu”-valoilla.

Terveystieteidenhuollon tilat varustetaan kuvallisella ovipuhelinjärjestelmällä, josta on yh-
teys alemmalle ulko-ovelle sekä sähkölukon etäavaus.

Kerhotilaan asennetaan soittokello ja ulko-oville painikkeet.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä:

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatiojärjestelmällä (Vantaan vuosisopimustoi-
mittaja). Järjestelmällä ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välite-
tään hälytystietoja.

Murtosuojausjärjestelmä:

Rakennus varustetaan murtosuojausjärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuori-
suojausena pääsääntöisesti liikeilmaisimilla.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmän A-luokan hälytykset sekä palohälytykset (palo ja vika) välitetään rinnakkain murtohälytysten kanssa murtohälyttimen akkuvarmennetun välitinlaitteen kautta.

Henkilöturvajärjestelmä:

Terveystarkkailun, psykologin ja kuraattorin tilat varustetaan päällekkäishälytysjärjestelmällä. *Järjestelmätoimitus käyttäjän erillishankinnassa.*

Videovalvontajärjestelmä:

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

Merkki- ja turvavalaisusjärjestelmä:

Rakennukseen asennetaan valaisinkohtaisilla kondensaattoriakuilla varustetut merkki- ja turvavalaisimet. Valaisimista tulee saada hälytystieto lampun hajoamisesta ja valaisimen rikkoontumisesta kiinteistöautomaatiojärjestelmään.

Paloilmoitinjärjestelmä:

Rakennus varustetaan paloilmotinjärjestelmällä. Järjestelmä liitetään hätäkeskukseen vain, jos rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

Savunpoistojärjestelmä:

Rakennus varustetaan savunpoistojärjestelmällä, mikäli rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät:

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

Peseytymistilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus) mikäli lattioihin tehdään rakennusteknisiä töitä. Lämmitysmuoto voi olla myös vesikiertoinen.

Keittiölaitteille, pesukoneille, yms. asennetaan sähköliitännät.

Rakennus varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä. Arvioitu järjestelmän koko noin 10-15 kWp.

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.

Modernisoidaan rakennuksen valaistus LED-tekniikalle kaikissa mahdollisissa tiloissa.

Rakennukseen asennetaan teholtaan 15...20 kWp aurinkosähkövoimala, sillä ennen hankkeessa toteutettavia ilmanvaihdon parannustöitäkään tuo mitoitus vastaisi rakennuksen nykyistä sähkön pohjakuormaa läpi vuoden. Vaihtosuuntaajat sijoitetaan uuteen IV-konehuoneeseen. Voimala suositellaan toteutettavaksi virran optimoijilla varustetuin aurinkosähköpaneelin tuotannon seurannan sekä paloturvallisuuden parantamiseksi.

Paras paikka aurinkosähkövoimalan sijoittamiseksi olisi kuitenkin pääkoulun katto. Siellä kattopinta-alaa olisi riittävästi koko alueen rakennusten sähkön pohjakuorman tuottamiseksi ja vaihtosuuntaajien sijoittaminen mahdollista lähelle pääkeskusta. Pääkoulun katolle sijoitettavan aurinkosähkövoimalan kokoluokka olisi tällöin vähintään 65...70 kWp. Toteutetaan pääkoulun aurinkosähkövoimala toisessa yhteydessä.

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, joissa on tapahtunut kosteusvauriota. Lisäksi korjataan niiden aiheuttajat.

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

Rakennuslupavaiheen energiatarkastelu sovitaan suunnitteluvaiheessa rakennuslupaviranomaisen kanssa.

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

Lomakkeeseen merkitään rakennukselle hankkeessa tehtävät toimenpiteet ja mahdolliset lisäselvitykset. Lomakkeen allekirjoittavat pääsuunnittelija ja energiaselvityksen laatija.

5.11 Sisäilmatavoitteet

Tavoitteena on sisäilmaltaan terveelliset ja turvalliset tilat. Kosteus- ja sisäilmateknisissä tutkimuksissa havaitut sisäilmaa heikentävät tekijät poistetaan ja olemassa olevien rakenteellisten riskien toteutuminen minimoidaan suunnittelu- ja korjausvaiheessa.

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 puhtaustaso 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

Rajakylän koulun asuntola sijaitsee osoitteessa Latukuja 1, 01280 Vantaa. Kohteen kiinteistötunnus on 92-095-0120-0003. Kiinteistön omistaa Vantaan kaupunki.

Tontin pinta-ala on 33 519 m².

Tontilla oleva koulun vanharakennus on kytketty avokatoksella asuntolaan, koulun lisärakennus on rakennettu vuonna 2004 ja päiväkotitoimitus on rakennettu vuonna 2019. Kohteen osoite on Latukuja 1, 01520 Vantaa.

6.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rakennettavuus, rasitteet

Tontti on kaavoitettu voimassa olevan asemakaavan 95120 mukaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (YL).

Kiinteistön rakennusoikeudet on $e=0,5$ (16 759 kem²) ja kiinteistöllä on rakennusoikeudet ovat jäljellä.

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

6.3 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Kohde sijaitsee tiemelualueella 50-55 dB.

6.3 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Kohde ei sijaitsee korkealla pintavesialueella.

7. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilatarvetta

8. KUSTANNUKSET

8.1 Tavoitehinta

Tarveselvitys-hankesuunnitelman mukaan tavoitehinta on 2 010 000 € (alv 0 %), KL 119 (9/22).

Arvio sisältää (alv 0%):

- Tarveselvitys- ja hankesuunnitelma-asiakirjan mukaiset toimenpiteet
- Maanvastaisten seinien uudet lämmön- ja vedeneristeet
- Rappausten uusiminen, 145 000 €
- Ikkunoiden ulkopuolinen korjaus, 34 000 €
- Ikkunoiden sisäpuolinen korjaus, 17 000 €
- Välipohjien rakenteet uusitaan runkolaattaan asti, 40 000 €
- Välipohjien tiivistäminen ulko- ja väliseiniin, 44 000 €
- Kellarin ulkopuolinen veden- ja lämmöneristys ja salaojat, 24 000 €
- Vesikaton ruostekohtien kunnostus ja vesikaton maalaus, 8 000 €
- Aurinkosähköpaneelit

Arvio ei sisällä:

- Perustuksille ei ole huomioitu korjaus- tai muutostöitä
- Mahdolliset haitta-aineiden purkutyöt
- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset kuten pilaantuneet maa-ainekset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa
-

8.2 €/tilapaikka

Investointikustannus tilapaikkaa kohden on 26 800 euroa.

9. RAHOITUS JA AIKATAULU

9.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Yhteensä 3,0 milj. € (KL 103) 2023 valmistuvaan peruskorjaukseen.

9.2 Aikataulu

- Asia käsitellään 10/2022 lautakunnille.
- Suunnittelijoiden hankinnat 11–12/22
- Suunnittelu 1/23–9/23 (haetaan rakennuslupa 6/23)
- Rakentaminen valmistelu 10–11/23
- Rakentaminen 12/23–2/25
- Kalustaminen 3/25
- Käytönotto 4/2025 (tai 8/2025: liikkumavara 3 kk)

10. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

Hankkeen aiheuttavat lisäykset ovat:

Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto): 32 516 €/vuosi.

Pääomakustannukset: 120 600 €/vuosi

Tontin vuokra: 14 608 €/vuosi

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle: 252 500 €/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
- 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

Tilaajan edustajat:

Kaupunkiympäristö/ Kiinteistöt ja tilat / Toimitilajohtaminen:

Hankepäällikkö:	Eija Kivineva
Rakennuttajapäällikkö:	Juha Vuorenmaa
Rakennuttaja-arkkitehti:	Josée Courtemanche (hankkeenvetäjä)
Rakenneinsinööri:	Jukka Tuhkanen
LVIA-insinööri:	Ari Hällström
Sähköinsinööri:	Yrjö Jaakkola
Energia-asiantuntija:	Sirpa Eskelinen
Puhtauspalveluasiantuntija:	Anne Valkeapää
Keittiöasiantuntija:	Tarja Aaltola
Sisäilma-asiantuntija:	Tommi Knuutinen
Kustannusinsinööri:	Petri Kokkonen
Pihavastaava:	Marika Suotula
Alueisännöitsijä:	Pasi Simola
Toimitilapäällikkö vs.:	Sari Lindqvist
Kaupunginmuseo:	Susanna Paavola

Sidosryhmät:

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala (KASO):

Palveluverkkoasiantuntija:	Satu Turunen / Hannu Haarala
Toimitila-asiantuntija:	Päivi aho
Talous ja Hallinto:	Irina Kuki
Aluepäällikkö:	Nina Korko
Koulun rehtori:	Päivi Viljamaa
Terveystenhuolto:	Kirsti Linnoinen / Riikka Rekonen
Opiskeluhuollon esimiehet:	Katariina Lappalainen ja Nina Rantala
Työsuojeluvaltuutettu:	Jukka Mölsä

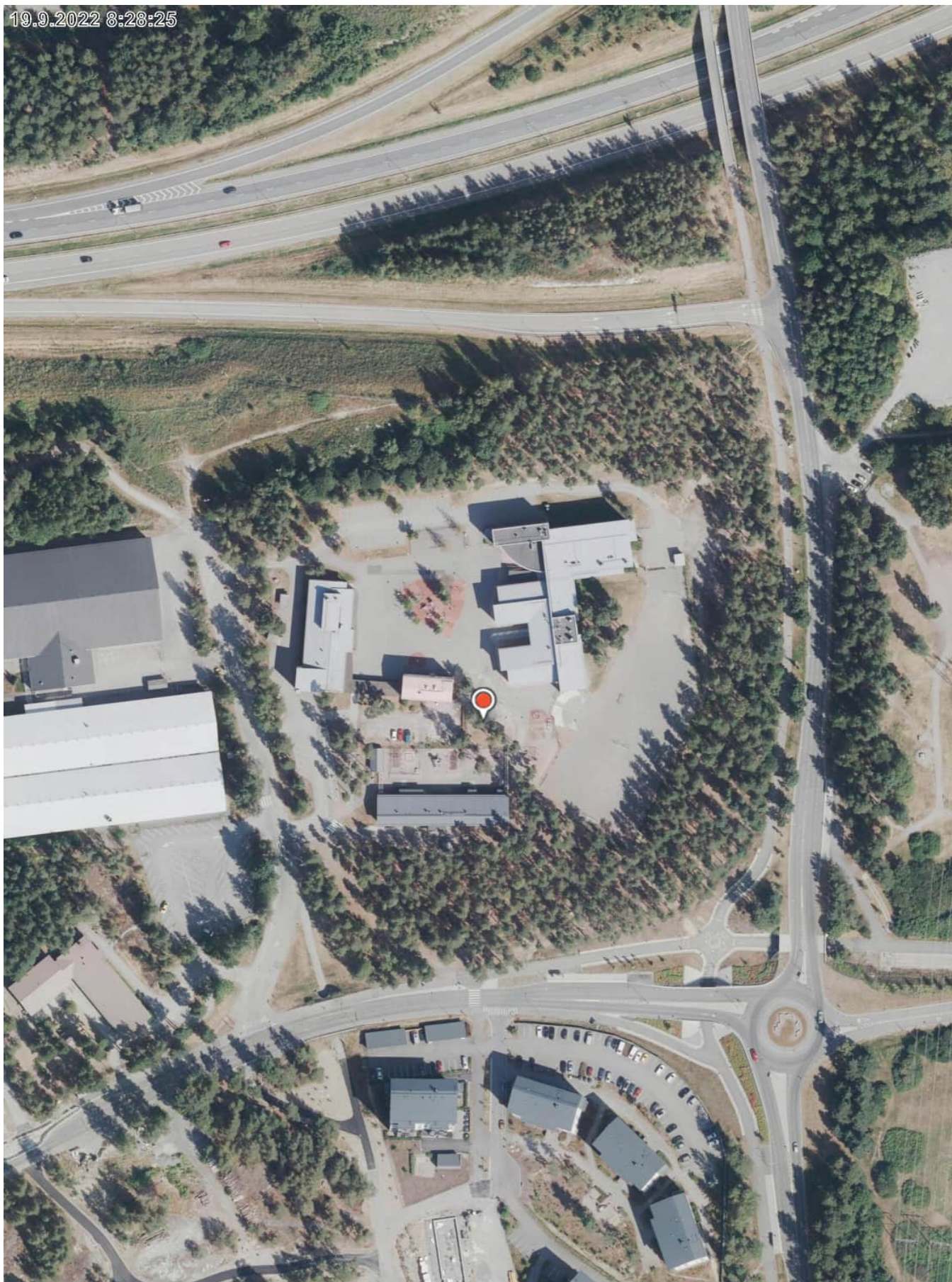


LIITE 1 sijaintikartta

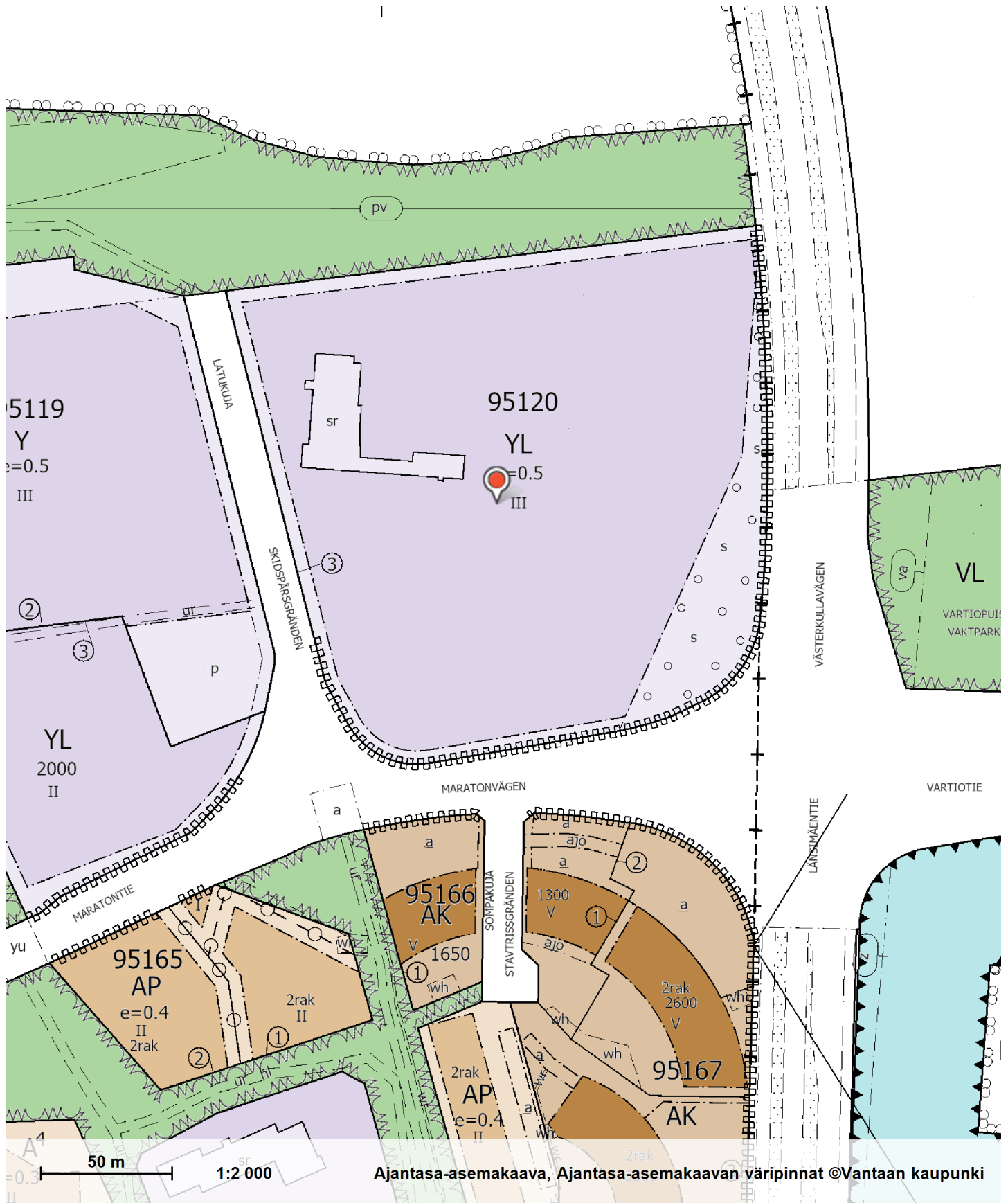


Hakunilan lisäoppimistilat peruskorjaus- ja tilamuutoshanke
Rajakylän koulun asuntolan
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet
20.9.2022

19.9.2022 8:28:25



Hakunilan lisäoppimistilat peruskorjaus- ja tilamuutoshanke
Rajakylän koulun asuntolan
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet
20.9.2022



Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä toimintaja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Alueelle on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja; tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

YL

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

YL-korttelia 95120 ja YL-alueita kortteleissa 95119 ja 95149 koskevia määräyksiä:

Alueille on luotava luonnonmukainen ilme säilyttämällä tonttien havupuita. Korttelialueelle on laadittava maiseman yleissuunnitelma, jota pääpiirteissään noudatetaan.

Korttelialueen rakennukset, rakenteet ja aidat tulee toteuttaa korkealuokkaisista materiaaleista.

Katemateriaalit on valittava niin, ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.

Asuinhuoneiden ja herkkien kohteiden, kuten päiväkodit, ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Tontilla on meluestein tai muutoin huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla 55 dB.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä toimintaja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Asunnot	1 ap/asunto
Koulu	1 ap/150 k-m ²
Päiväkodit	30 ap
Neuvola	8 ap

Alueelle on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja; tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

YL-alueita kortteleissa 95119 koskeva määräys:

Rakennusten korvausilma on otettava vähintään 20 metrin etäisyydeltä Maratonien lähimmän ajoradan reunasta.

YL-korttelia 95120 koskeva määräys:

Rakennusten korvausilma on otettava vähintään 40 metrin etäisyydeltä Porvoonväylän ja Länsimäentien lähimmän ajoradan reunasta.

Suojelettavaa rakennusta korttelissa 95120 koskeva määräys:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta erittäin merkittävä rakennusryhmä.

Rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojelettavaa rakennusta korttelissa 95149 koskeva määräys:

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää.

Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.



Lähevirkistysalue.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

VU-alueita koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa perhe- ja liikuntapuiston, johon saa sijoittaa pääasiassa erilaisia urheilua ja liikuntaa palvelevia suorituspäikkojä sekä niiden vaatimia rakenteita ja rakennuksia.

De delar av tomten som förblir obbyggda och inte används som aktivitets- och vistelseområde eller för trafik ska vara försedda med träd och buskar.

Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglov.

För området ska reserveras tillräckligt med cykelplatser; behovet fastställs i anslutning till bygglov.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.

Bestämmelser som gäller YL-kvarteret 95120 och YL-områdena i kvarteren 95119 och 95149:

Områdena ska ges en naturlig prägel genom att bevara barrträden på tomterna. För kvartersområdet ska utarbetas en översiktsplan för landskapet som följs till sina huvuddrag.

Kvartersområdets byggnader, konstruktioner och stängsel ska byggas av högklassiga material.

Sådana takmaterial ska väljas, som inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i ytterskiktet till bostadsrum och känsliga ställen, t.ex. daghem, ska vara minst 32 dB.

På tomten ska med bullerskydd eller på annat sätt sörjas för att bullernivån på de gårdsområden och balkonger som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB.

De delar av tomten som förblir obbyggda och inte används som aktivitets- och vistelseområde eller för trafik ska vara försedda med träd och buskar.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/bostad
Skola	1 bp/150 m ² -vy
Daghem	30 bp
Rådgivning	8 bp

För området ska reserveras tillräckligt med cykelplatser; behovet fastställs i anslutning till bygglov.

Bestämmelse som gäller YL-området i kvarter 95119:

Byggnadernas ersättningsluft ska tas på minst 20 meters avstånd från sidan på den närmast liggande körbanan på Maratonvägen.

Bestämmelse som gäller YL-kvarteret 95120:

Byggnadernas ersättningsluft ska tas på minst 40 meters avstånd från sidan på den närmast liggande körbanan på Borgåleden och Västerkullavägen.

Bestämmelse som gäller byggnad som ska skyddas i kvarter 95120:

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten mycket betydelsefull byggnadsgrupp.

Byggnaderna får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras i dem som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena.

För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelse som gäller byggnad som ska skyddas i kvarter 95149:

En historiskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad.

Byggnaden får inte rivas utan tvingande skäl.

Byggnadens exteriör ska bevaras

För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Område för närrekreation.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Bestämmelser som gäller VU-området:

I området får byggas en familje- och idrottspark, i vilken det huvudsakligen får placeras olika prestationsställen som betjänar idrott och motion samt konstruktioner och anläggningar som dessa kräver.

LIITE 4 tilaohjelma

Alustava tilaohjelmataulukko

13.9.2022

Alue

krs	Olemassa oleva			Uusi			Toimenpidekuvaus
	huone nro	Nimi	pinta-ala	huone nro	Nimi	pinta-ala	
	K	127 eteinen	6,6	127 eteinen		3,6	
	K	128 porrashuone	13,0	127a hissi		3,0	lisätään hissi eteisessä (1100x1400, auko 1610x1900)
	K	129 autotalli/varasto	23,9	128 porrashuone		13,0	
	K	130 varasto/kuivaushuone	22,8	129 urheiluvälinevarasto		23,9	
	K	130a tekninentila	0,7	130 varasto		22,8	
	K	131 käytävä	13,9	130a tekninentila		0,7	
	K	132 pukuhuone	4,0	131 käytävä		13,9	
	K	133 pesuhuone	5,0	132 pukuhuone		4,0	
	K	134 sauna	5,5	133 pesuhuone		5,0	
	K	135 kodinhoito-siivoushuone	6,0	134 INVA-WC		5,5	
	K	136 WC	1,0	135 siivouskeskus		6,0	
	K	137.1 varasto	4,7	136 WC		1,0	
	K	137.2 varasto	4,9	137.1 varasto		4,7	
	K	137.3 varasto	4,1	137.2 varasto		4,9	
	K	137.4 varasto	5,3	137.3 varasto		4,1	
	K	137.5 varasto	5,2	137.4 varasto		5,3	
	K	137.6 varasto	5,5	137.5 varasto		5,2	
	K			137.6 varasto		5,5	
Kellari yhteensä			132,1				132,1
	1	101 porrashuone	13,4	101 porrashuone		13,4	
	1	220 eteinen	6,2	220 eteinen		6,2	
	1	221 WC	1,7	221 WC		1,7	
	1	222 asuinhuone	7,1	222 pieniopetustila		7,1	myös iltapäiväkerholle
	1	223 keittiö	10,5	223 kotikeittiö		10,5	
	1	224 asuinhuone	13,0	224 pieniopetustila		13,0	myös iltapäiväkerholle
	1	225 olohuone	25,7	225 pieniopetustila		25,7	myös iltapäiväkerholle
	1	226 asuinhuone	11,0	226 pieniopetustila		7,5	myös iltapäiväkerholle
	1			226a hissi		3,0	
	1			226b tekninen kuilu/tila		4,0	
	1	227 eteinen	6,1	227 eteinen		6,1	
	1	228 WC	1,7	228 WC		1,7	
	1	229 keittiö	6,8	229 pieniopetustila		40,6	sisältä allastaso ja kaapit
	1	230 asuinhuone	13,1	230			
	1	231 olohuone	13,1	231			
	1	232 asuinhuone	11,1	232			
1. krs yhteensä			140,5				140,5
	2	201 porrashuone	13,4	201 porrashuone		13,4	
	2	320 eteinen	6,2	320 eteinen		6,2	
	2	321 WC	1,7	321 WC		1,7	
	2	322 asuinhuone	7,1	322 varasto		7,1	
	2	323 keittiö	10,5	323 kotikeittiö		10,5	
	2	324 asuinhuone	13,0	324 pieniopetustila		38,7	
	2	325 olohuone	25,7	325			yhdistetty tilaan 324
	2	326 asuinhuone	11,0	326 erityisopetustila		7,5	myös terapiatila tai 6h. neuvotteluhuone
	2			326a hissi		3,0	
	2			326b tekninen kuilu/tila		4,0	
	2	327 eteinen	6,1	327 eteinen		6,1	
	2	328 WC	1,7	328 WC		1,7	
	2	329 keittiö	6,8	329 kotikeittiö		6,8	
	2	330 asuinhuone	13,1	330 pieniopetustila		33,8	
	2	331 olohuone	13,1	331			yhdistetty tilaan 330
	2	332 asuinhuone	11,1	332			yhdistetty tilaan 330
2. krs yhteensä			140,5				140,5
	3	301 porrashuone	3,9	301 porrashuone		3,9	
	3	420 eteinen	6,2	420 eteinen		6,2	
	3	421 WC	1,7	421 WC		1,7	
	3	422 asuinhuone	7,1	422 lepoahuone		7,1	
	3	423 keittiö	10,5	423 terveydenhuolto		23,5	vastaanottohuone
	3	424 asuinhuone	13,0				yhdistetty tilaan 423
	3	425 olohuone	25,7	425 terveydenhuolto		25,7	vastaanottohuone ja monitoimitila (neuvottelu)
	3	426 asuinhuone	11,0	426 IV-konehuone		11,5	
	3			426a hissi		3,0	
	3	427 eteinen	6,1	427 eteinen		6,1	
	3	428 WC	1,7	428 WC		1,7	
	3	429 keittiö	6,8	429 Puheterapia		6,8	yhdistetty tilaan 430, myös neuv. Huone
	3	430 asuinhuone	13,1	430 Kuraattori		13,1	
	3	431 olohuone	13,1	431 Psykologi		13,1	
	3	432 asuinhuone	11,1	432 Puheterapia		7,6	yhdistetty tilaan 431, myös neuv. Huone
3. krs yhteensä			131,0				131,0
KAIKKI KERROKSET YHTEENSÄ (kaikki tilat)			544,1 m2				544,1 m2
HYÖTYALA KAIKKI KERROKSET YHTEENSÄ			454 hym2				454 hym2



Hakunilan lisäoppimistilat peruskorjaus- ja tilamuutoshanke
Rajakylän koulun asuntolan
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet
20.9.2022

VANTAAN KAUPUNKI	TAVOITEHINTA
TOIMITILAJOHTAMINEN	Tarveselvitys ja hankesuunnitelma
Suunnittelu- ja hankepalvelut	13.9.2022

Hakunilan lisäoppimistilat (Rajakylän koulun asuntola) - peruskorjaus ja tilamuutoshanke

Latukuja 1, 01280 Vantaa

Laajuustiedot :	
bruttoala	653 brm2
hyötyala	454 hym2
huoneistoala	561 htm2
tilavuus	1 831 rm3
tehokkuusluku	1,44

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>		260 000	398,16	572,69	142,00
suunnittelu	140 000				
rakennuttaminen	100 000				
liittymismaksut	20 000				
<u>Rakennustekniset työt</u>		1 140 000	1 745,79	2 511,01	622,61
- sis.pihatyt					
<u>LVI-työt</u>		240 000	367,53	528,63	131,08
LVV-työt	130 000				
IV-työt	100 000				
Säätölaitteet	10 000				
<u>Sähkötyöt</u>		180 000	275,65	396,48	98,31
<u>Erillishankinnat</u>		0	0,00	0,00	0,00
Muutos- ja lisätyövaraus		190 000	290,96	418,50	103,77
TAVOITEHINTA (alv 0%)		2 010 000	3 078,10	4 427,31	1 097,76
TAVOITEHINTA (alv 24%)		2 492 400	3 816,85	5 489,87	1 361,22

Hintataso KL 119 (9/22)

Arvio sisältää:	- Tarveselvitys- ja hankesuunnitelma-asiakirjan mukaiset toimenpiteet	
	- Maanvastaisten seinien uudet lämmön- ja vedeneristeet	
	- Rappausten uusiminen	145 000 € (alv 0%)
	- Ikkunoiden ulkopuolinen korjaus	34 000 € (alv 0%)
	- Ikkunoiden sisäpuolinen korjaus	17 000 € (alv 0%)
	- Välipohjien rakenteet uusitaan runkolaattaan asti	40 000 € (alv 0%)
	- Välipohjien tiivistäminen ulko- ja väliseiniin	44 000 € (alv 0%)
	- Kellarin ulkopuolinen veden- ja lämmöneristys ja salaojat	24 000 € (alv 0%)
	- Vesikaton ruostekohtien kunnostus ja vesikaton maalaus	8 000 € (alv 0%)
	- Aurinkosähköpaneelit	

Arvio ei sisällä:	- Perustuksille ei ole huomioitu korjaus- tai muutostöitä	
	- Mahdolliset haitta-aineiden purkutyöt	
	- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset kuten pilaantuneet maa-ainekset	
	- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat	
	- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa	

Suunnittelu ja hankepalvelut 13.9.2022

Petri Kokkonen
Kustannusinsinööri





11 §

Korson päiväkodin kokonaisurakoitsijan valinta ja tavoitehinnan tarkistaminen / AK

VD/8654/02.08.00.00/2022

AK/PW/JV/PR

Korsoon osoitteeseen Merikotkantie 8, 01450 Vantaa rakennetaan uusi 3-kerroksinen päiväkotirakennus. Rakennettava uudisrakennuspäiväkoti on 168 tilapaikkainen ja puurakenteinen. Kohteen rakennus-/pääurakoitsijaksi esitetään valittavaksi Rakennustyö Salminen Oy kokonaishintaan 8 657 500 euroa (alv 0 %). Pääosin rakennusalan markkinatilanteesta johtuen tarjousten perusteella laadittu loppukustannusennuste ylittää aiemmin hyväksytyn tavoitehinnan, joten tavoitehinnan tarkistus sisältyy päätösesitykseen.

Korson päiväkodin hankesuunnitelma ja tavoitehintaa 8,12 milj. euroa (KL100) on hyväksytty opetuslautakunnassa 19.4.2021 § 9 ja teknisessä lautakunnassa 5.5.2021 § 12.

Korson päiväkodin kokonaisurakasta julkaistiin tarjouspyyntö HILMAssa / sähköisessä hankintajärjestelmässä 29.08.2022. Hankintamenettelynä oli avoin menettely ja valintaperusteena halvin hinta, koska tarjoukset perustuvat tilaajan suunnitelmiin ja laatumäärittelyihin.

Määräaikaan 29.09.2022 mennessä saatiin 7 kpl tarjouspyynnön mukaisia kokonaisurakkatarjouksia (alv 0 %) seuraavasti:

1. 8 657 500 €
2. 8 805 000 €
3. 8 865 000 €
4. 9 054 325 €
5. 9 450 000 €
6. 9 815 000 €
7. 9 949 949 €

Edullisimman tarjouksen antanut urakoitsija kutsuttiin selonottoneuvotteluun, jossa käytiin läpi tarjouspyynnön ja tarjouksen sisältö.

Rakennuttajapäällikön laatiman loppukustannusennusteen mukaan hankkeen suhdannekorjattu tavoitehintaa tullaan ylittämään noin 700 000 euroa (alv 0 %) / 7 %. Ylityksen syynä on pääosin tämänhetkinen poikkeuksellinen markkinatilanne – muun muassa tavoitehinalaskelman laatimisessa käytetty kustannusluokka on noussut 19 %. Voidaan myös todeta, että hankesuunnitteluvaiheessa asetettu tavoitehintaa on alhainen muihin vastaaviin kohteisiin verrattuna. Korson alueen päiväkotipaikkojen vaje vaatii joka tapauksessa ratkaisun.

Toimitilajohtaminen tekee tarvittaessa talousarvioon lisämäärärahaesityksen Korson päiväkotihankkeen osalta vuoden 2023 aikana.

Tarjouksen hyväksymiselle ei tavoitehinnan ylittymisen lisäksi ole ilmennyt esteitä.

Toimitilajohtaminen esittää Korson päiväkodin kokonais- /pääurakoitsijaksi valittavaksi edullisimman urakkatarjouksen antanutta Rakennustyö Salminen Oy:tä kokonaishintaan 8 657 500 euroa (alv 0 %).



Urakoitsija on toimittanut tilaajavastuulain mukaiset selvitykset tarjouksen yhteydessä, eikä niissä ole huomautettavaa.

Korson päiväkodin rakentaminen sisältyy hyväksyttyyn Vantaan kaupungin investointiohjelmaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 2 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien 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. Edelleen hallintosäännön luvun 15 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Korson päiväkodin tavoitehinnan korottaminen loppukustannusennusteen mukaiseen kokonaissummaan 10 300 000 euroa (alv 0 %) ja, että mahdollinen lisämäärärahaesitys tehdään tarvittaessa budjettivuodelle 2023,
- b) valita Korson päiväkodin rakennus-/pääurakoitsijaksi urakkatarjouksen perusteella Rakennustyö Salminen Oy,
- c) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin Toimitilajohtamisen ja Rakennustyö Salminen Oy:n kesken 8 657 500 euron kokonaishintaan (alv 0 %), ja
- d) todeta, että tämä urakoitsijan valintaa koskeva päätös on tilaajaa sitova vasta, kun varsinainen urakkasopimus on allekirjoitettu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



12 §

Rakennusten kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset ja muut rakennusterveyden asiantuntijapalvelut / AK

VD/9184/02.08.00.00/2022

AK/PW/JM

Toimitilajohtamisen palveluyksikkö on kilpailuttanut kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset ja muut rakennusterveydenasiantuntijapalvelut sekä kosteudenhallintakoordinaattoripalvelut 24 kuukauden sopimuskauden ajalle. Hankintaan sisältyy lisäksi optio kahdesta 12 kuukauden mittaisesta optiokaudesta. Esitetään, että Vantaan kaupunki tekee puitejärjestelyn kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset antaneiden toimittajien kanssa.

Hankinnan kohteena on Vantaan kaupungin sekä Vantaan kaupunkikonserniin kuuluvan VTK Kiinteistöt Oy:n palvelukiinteistöjen kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset ja muut rakennusterveyden asiantuntijapalvelut sekä kosteudenhallintakoordinaattoripalvelut 24 kuukauden ajaksi. Lisäksi hankintaan sisältyy optio kahdesta 12 kuukauden mittaisesta optiokaudesta.

Hankinta on jaettu kahteen osa-alueeseen. Osa-alue nro 1: Kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset ja muut rakennusterveyden asiantuntijapalvelut. Osa-alue nro 2: Kosteudenhallintakoordinaattori.

Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta, joka on toteutettu avoimella menettelyllä. Hankinnasta julkaistiin EU-hankintailmoitus 24.8.2022. Osa-alueen nro 1 hankinnan arvioitu arvo optioineen on 1 700 000 euroa ja osa-alueen nro 2 arvo on 800 000 euroa.

Hankinta on tyypiltään puitejärjestely, jossa kummallekin osa-alueelle valitaan erikseen korkeintaan neljä tarjoajaa. Sopimuskaudet alkavat sopimusten allekirjoituksesta ja päättyvät 24 kuukauden jälkeen. Sopimuksia voidaan jatkaa ilman erillistä kilpailuttamista kaksi kertaa 12 kuukaudeksi kerrallaan. Option käyttöönotosta neuvotellaan erikseen valittujen Toimittajien kanssa viimeistään kolme (3) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Palvelukuvauksen mukaisesti tilaaja voi antaa toimeksiannon soveltuvimmaksi katsomalleen puitesopimustoimittajalle, mikäli hankinnan ennakoitu arvo alittaa hankintalaissa tarkoitetun kansallisen kynnysarvon tai jos hankintalaissa tarkoitetut suoraanhankintaa koskevat perusteet täyttyvät. Valintaan vaikuttavat muun muassa asiantuntijoiden erityisosaaminen, mahdollisuus tehdä työ toivotussa aikataulussa ja kustannustehokkuus. Tilaaja voi myös käyttää minikilpailutusta kaikkien valittujen puitesopimuskumppaneiden kesken.

Tarjoukset oli lähetettävä sähköisesti Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalista osoitteessa <https://tarjouspalvelu.fi/vantaa>. Tarjoukset oli annettava 23.9.2022 klo 16.00 mennessä.

Osa-alueen 1 hankinnasta saatiin määräaikaan mennessä 11 tarjousta, joista 10 tarjousta olivat tarjouspyynnön mukaisia. Hyväksytyt tarjoukset antoivat: A-Insinöörit Suunnittelu Oy, FCG Finnish Consulting Group Oy, Ideastuctura Oy, Inspecta Oy KIRA, Raksystems Insinööritoimisto Oy, Ramboll Finland Oy, Sitowise Oy, Sweco Asiantuntijapalvelut Oy, Vahanen Rakennusfysiikka Oy ja WSP Finland Oy.



Sirate Group Oy:n tarjous hylättiin tarjouspyynnössä vastaaville kuntotutkijoille asetettujen referenssivaatimusten puutteellisuuden vuoksi.

Osan 1 tarjousten kokonaistaloudellisuuden vertailussa käytetään hinta- ja laatuvertailukriteerien suhdetta 35% / 65%. Molempien osioiden pisteet lasketaan standardoidulla laskentamallilla, jonka tarjoajat saivat hankintayksiköltä pyytämällä tiedoksi. Pisteet lasketaan yhteen ja tämän perusteella muodostuu tarjouskilpailun tulos. Tarjouskilpailun tulosten perusteella hankintayksikkö tekee puitesopimuksen neljän eniten pisteitä saaneen toimijan kanssa.

Hyväksytyjen tarjousten vertailu:

	vertailupisteet	hintapisteet / laatu-pisteet
1.	0,82	16920 / 121,25
2.	0,56	17483 / 117,50
3.	0,33	15463 / 87,00
4.	0,20	17840 / 107,50
5.	0,13	17710 / 103,50
6.	0,04	18525 / 109,00
7.	-0,03	15610 / 74,75
8.	-0,03	17085 / 90,50
9.	-0,61	15361 / 49,75
10.	-1,41	18780 / 56,00

Toimitilajohtamisen kiinteistöjen hoito ja ylläpito esittää, että rakennusten kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset ja muut rakennusterveyden asiantuntijapalveluiden tuottajiksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimpien tarjousten perusteella Vahanen Rakennusfysiikka Oy, Ramboll Finland Oy, Sitowise Oy ja A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

Osa-alueen 2 hankinnasta saatiin määräaikaan mennessä 10 tarjousta, joista 10 tarjousta olivat tarjouspyynnön mukaisia. Hyväksytyt tarjoukset antoivat: A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Binä Oy, Ideastrutura Oy, Raksystems Insinööritoimisto Oy, Ramboll Finland Oy, Sirate Group Oy, Sitowise Oy, Sweco Asiantuntijapalvelut Oy, Vahanen Rakennusfysiikka Oy ja WSP Finland Oy.

Osan 2 tarjousten vertailussa käytetään palvelun tuntihintaa. Tarjouskilpailun tulosten perusteella hankintayksikkö tekee puitesopimuksen kolmen pienimmän tuntihinnan tarjonneen toimijan kanssa.

Hyväksytyjen tarjousten vertailu

	tuntihinta €/h
1.	75,00
2.	76,00
3.	80,00
4.	82,00
5.	82,00
6.	85,00
7.	89,00
8.	90,00



9. 92,00
10. 98,50

Toimitilajohtamisen kiinteistöjen hoito ja ylläpito esittää, että kosteudenhallintakoordinaattoripalvelujen tuottajiksi valitaan halvimpien tarjousten perusteella Binä Oy, Sitowise Oy ja Sirate Group Oy.

Sovelletut oikeusohjeet: Laki julkisista hankinnoista, Vantaan kaupungin yleiset hankintaohjeet, Vantaan kaupungin hallintosääntö. Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 15 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää toimintaansa liittyvistä palveluhankinnoista yli 1 miljoona euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

VTK Kiinteistöt Oy:n hallitus tekee hankinnasta erillisen päätöksen.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hylätä Sirate Group Oy:n tarjous kosteus- ja sisäilmateknisistä kuntotutkimuksista ja muista rakennusterveyden asiantuntijapalveluista (osa-alue 1) tarjouspyynnön vastaisena,
- b) valita kosteus- ja sisäilmateknisten kuntotutkimusten ja muiden rakennusterveyden asiantuntijapalveluiden (osa-alue 1) palveluntuottajiksi Vahanen Rakennusfysiikka Oy, Ramboll Finland Oy, Sitowise Oy ja A-Insinöörit Suunnittelu Oy,
- c) valita kosteudenhallintakoordinaattoripalvelujen (osa-alue 2) palveluntuottajiksi Binä Oy, Sitowise Oy ja Sirate Group Oy,
- d) todeta, että tämä päätös on tilaajaa sitova vasta, kun varsinaiset sopimukset on allekirjoitettu, ja
- e) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään optiokausien käyttämisestä varsinaisen sopimuskauden lopulla 12 kuukaudeksi kerrallaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tarjousten vertailutaulukko, osa-alue 1
- Tarjousten vertailutaulukko, osa-alue 2

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

kiinteistöpalvelupäällikkö Jari Mattila, puh. 040 352 7603
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Vantaan kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala

Toimitilajohtaminen

VD/9184/02.08.00.00/2022 Rakennusten kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset ja muut rakennusterveyden asiantuntijapalvelut

Osa 1

Tarjousten vertailutaulukko

	A-insinöörit	FCG	Ideastructura	Inspecta	Raksystems	Ramboll	Sirate Group	Sitowise	Sweco	Vahanen	WSP
Tarjoajan kelpoisuus	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ei*	ok	ok	ok	ok
Laatupisteet											
Vastaavat kuntotutkijat	21	18	27,5	12,5	25,5	28		23,5	29,5	28	8
Kuntotutkijat ja kapasiteetti	18	11,5	22	4,5	16,5	19,5		10,5	16	19,5	4
Kosteusmittajat	4,5	0	8,5	1,5	5	8		3	1,5	8	1,5
Malliraportti	64	61	45,5	31,25	27,75	62		50	62	65,75	42,5
Laatupisteet yhteensä	107,50	90,50	103,50	49,75	74,75	117,50		87,00	109,00	121,25	56,00
Hintapisteet	17840	17085	17710	15361	15610	17483		15463	18525	16920	18780
Vertailupisteet	0,20	-0,03	0,13	-0,61	-0,03	0,56		0,33	0,04	0,82	-1,41
Valittu	X					X		X		X	

*) Hylätty tarjouspyynnön liitteessä 5a OSA1_Soveltuvuusselvityslomake vaadittujen vastaavan kuntotutkijan referenssien puutteellisuuden vuoksi

Vantaan kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala

Toimitilajohtaminen

VD/9184/02.08.00.00/2022 Rakennusten kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset ja muut rakennusterveyden asiantuntijapalvelut

Osa 2 Kosteudenhallintakoordinaattorin palvelut

Tarjousten vertailutaulukko

	A-insinöörit	Binä	Ideastructura	Raksystems	Ramboll	Sirate Group	Sitowise	Sweco	Vahanen	WSP
Tarjoajan kelpoisuus	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Tuntihinta €/h	82,00	75,00	82,00	85,00	98,50	80,00	76,00	92,00	90,00	89,00
Valittu		X				X	X			



13 §

Tonttivaraus Myllymäen kaupunginosan teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten tonttiin 92-25-97-4 / Map Medical Technologies Oy ja NCC Suomi Oy / AK

VD/11442/10.00.02.00/2022

TA/AK/TH/AVP

Esitetään annettavaksi tonttivaraus Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten (TK) korttelialueen tonttiin 92-25-97-4 Map Medical Technologies Oy ja NCC Suomi Oy:lle lääketehaan hankkeen jatkosuunnittelua varten. Noin 6000m²:n suuruisen tontin, jonka rakennusoikeus on 3000 k-m². Kauppahinta on alustavien suunnitelmien pohjalta noin 780 000 euroa.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa noin 6000 m²:n suuruisen teollisuus-, liike ja toimistorakennusten (TK) tontin 92-25-97-4, jonka asemaavan mukainen rakennusoikeus on 3000 k-m². Tontti rajoittuu Härkähaankujaan, ja etäisyys Vehkalan asemalle on noin 400 m. Alueen asemakaava Vehkalan työpaikka-alueet 1 nro 250900 on kaupunginvaltuuston hyväksymä 12.5.2014.

Map Medical Technologies Oy:n toimitusjohtaja ja NCC Suomi Oy:n kaksi toimialajohtajaa ovat toimittaneet 15.9. 2022 tonttivaraushakemuksen Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat palvelualueelle. Map Medical Technologies Oy ja NCC Suomi Oy hakevat yhdessä tonttivarausta Vehkalan yritysalueella sijaitsevalle teollisuus-, liike ja toimistorakennusten (TK) tontille 92-25-97-4. Yritykset hakevat tonttivarausta lääketehaan hankkeen jatkosuunnittelun ja tarkempien kustannussuunnitelmien tekemiseksi toukokuun 2023 loppuun saakka.

MAP Medical Technologies Oy on radiolääketuotantoon erikoistunut lääketehdas, joka on perustettu vuonna 1991. Yrityksen toiminta on laajentunut VTT:n spinoffista ja ensimmäisestä Tikkakoskella sijaitsevasta lääketehasta kolmeen lääketehaaseen, joista kaksi uusinta sijaitsevat pääkaupunkiseudulla. Vuonna 2019 Map Medical Technologies Oy siirtyi Curium Pharma -konsernin omistukseen. Yrityksen tuotteita käytetään pääosin syöpäsairauksen diagnostiikassa ja hoidossa.

MAP Medical Technologies Oy on laajentamassa toimintaansa ja osin korvaamassa nykyistä tuotantokapasiteettiaan rakentamalla uuden, modernin lääketehaan, jonka suunniteltu sijainti on Vehkalassa. Suunnittelutyötä on tehty Suomessa yhdessä Avenuesin, NCC:n ja Valtrian kanssa, sekä myös brittiläisen radiolääkkeisiin erikoistuneen konsultti- ja suunnittelutoimiston kanssa.

Suunnitelma hankkeesta ja sen kokonaiskustannuksesta on otettu mukaan konsernin strategiasuunnitelmaan. Hankkeelle on myönnetty merkittävä sisäinen jatkorahoitus hankkeen viemiseksi nykyisestä feasibility-vaiheesta kohti rakennuslupapiirrosta, jolloin myös hankkeen kokonaisbudjetin varmuusmarginaalit tarkentuvat. Seuraavan suunnitteluvaiheen kestoksi on arvioitu noin kolme kuukautta, joten tontin ostopäätös voitaisiin tehdä keväällä 2023 konsernihyväksynnän jälkeen. MAP Medical Technologies Oy on sitoutunut hankkeeseen vahvasti, ja konsernin sitoumuksen vahvuutta osoittaa myös hankkeelle määritetty ohjausryhmä, jonka jäsenet kuuluvat koko konsernin johtoryhmään.

Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa on suunniteltu rakennettavan noin 2000 kerros-m²:tä, mutta rakenne- ja pohjasuunnittelun lähtökohtana on ollut helppo laajennettavuus, ja hankkeelle on jo nyt suunniteltu kaksi eri laajennusskenaariota. Alustavan aikataulun mukaan tehdään rakentamiseen arvioidaan tarvittavan 15 kuukautta. Yrityksen tasoitteena on aloittaa rakennustyöt keväällä 2023, jolloin



tilat voisivat olla tuotantokäytössä loppukesästä 2024. Uusi tuotantotila tulisi työllistämään noin 40-50 henkeä.

NCC on johtavia rakennusalan yrityksiä Pohjoismaissa. NCC:n Erikoisprojektien toimiala toteuttaa teknisesti monimutkaisia hankkeita, kuten sairaalat, teollisuuslaitokset sekä lääke- ja mikroelektroniikan tuotantolaitokset (puhdastilat). Ncc toimii käyttäjän hankekehityksen resurssina sekä kohteen pääurakoitsijana.

Kiinteistöjohtaja esittää tonttivarauksen antamista Map Medical Technologies Oy ja NCC Suomi Oy:lle lääketehtaan hankkeen tuotantotilan jatkosuunnittelun ja tarkempien kustannussuunnitelmien tekemiseksi Myllymäen kaupunginosassa teollisuus-, liike ja toimistorakennusten (TK) tontille 92-25-97-4.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 260 €/k-m². 260 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin suuruisen teollisuus-, liike ja toimistorakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Tontin 92-25-97-4, kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien ja asemaakaavan mukaan 780 000 euroa. Kauppakirja / vuokrasopimus laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tontin myyntiä/vuokrausta. Lopullisen päätöksen myynnistä tai vuokrauksesta tekee kaupunkitalautakunta.

Tonttivaraus on voimassa 31.5.2023 asti hankkeen jatkosuunnittelua, – kehittämistä ja neuvotteluja varten.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitalautakunta 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 euroa ja enintään 2 000 000 euroa. Edelleen hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 33 mukaan kaupunkitalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitalautakunta 26.10.2022 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään antaa tonttivaraus Map Medical Technologies Oy ja NCC Suomi Oy:lle lääketehtaan hankkeen jatkosuunnittelun ja tarkempien kustannussuunnitelmien tekemiseksi Myllymäen kaupunginosassa teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten (TK) tontille 92-25-97-4. Tonttivaraus on voimassa 31.5.2023 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta varattavasta tontista 92-25-97-4



Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

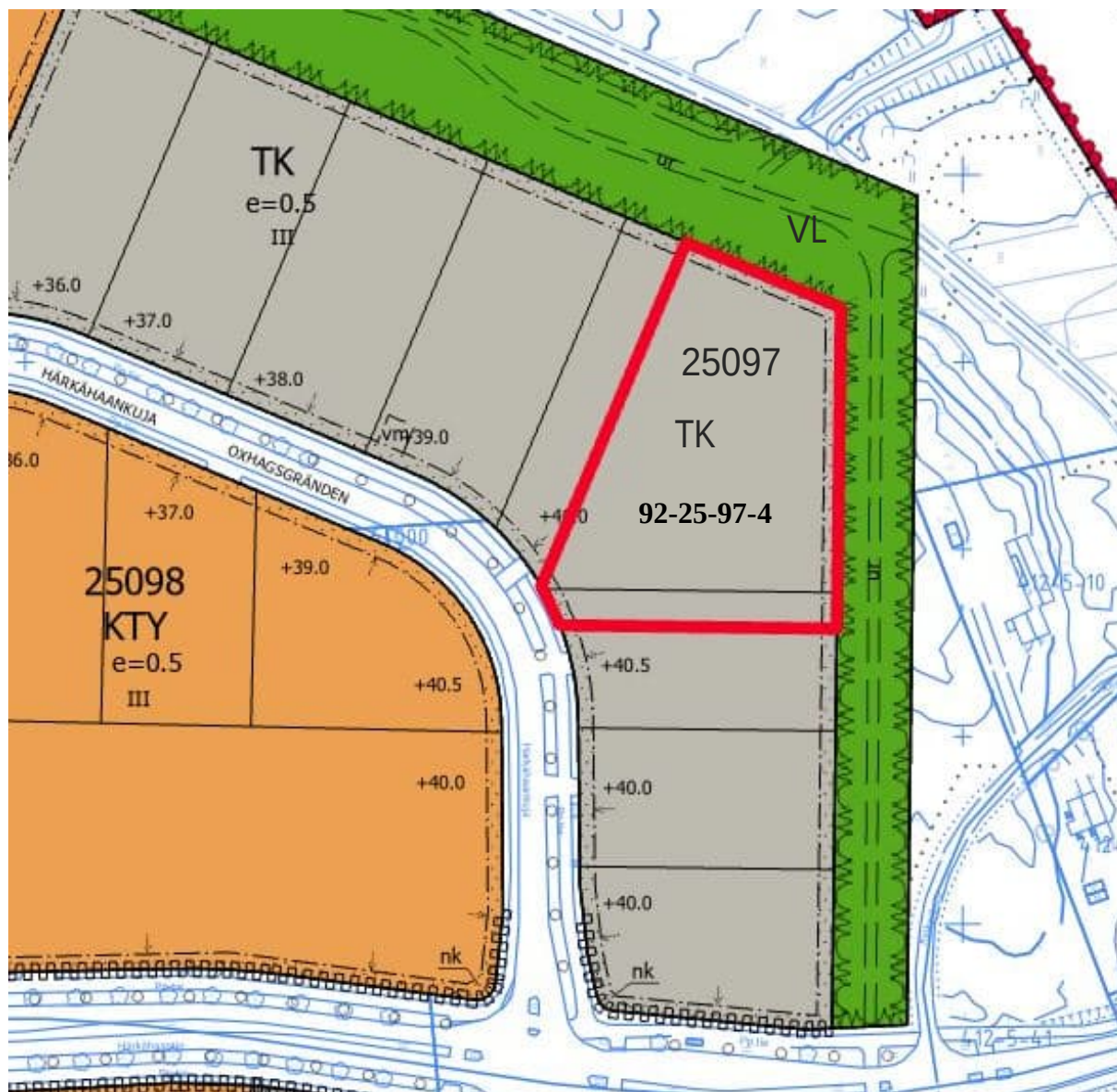
KOHTEEN SIJAINTI



TONTTIVARAUS /
MAP Medical Technologies Oy
ja NCC Suomi Oy

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kortteli: 25097
Tontti: 4





14 § **Tonttivaraus Myyrmäen kaupunginosaan kortteliin 15409 tonttiin 4 / Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalo / AK**

VD/10498/10.00.02.02/2022
TeA/AK/SW

Esitetään annettavaksi tonttivaraus Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosaan ns. Montun tontille Myyräncolon yrittäjäkeskittymän väistötilojen suunnittelua varten Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalolle. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2023 saakka.

Vantaan kaupunki omistaa Myyrmäen kaupunginosassa tontin, joka on asemakaavassa varattu sosiaalitoimea ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten alueeksi (YS). Aluetta koskeva asemakaava 001116 - MYYRMÄKI/15409 on tullut voimaan 29.11.1995. Myyrmäen kaupunginosaan kortteliin sijoittuvan tontin 15409/4 pinta-ala on 3486 m². Tontin osoite on Iskostie 5.

Varattava tontti tunnetaan nimellä Montun tontti, sillä terveysaseman purkamisen jälkeen maisemaa on hallinnut lähes tontin laajuinen kuoppa. Tontti sijaitsee Myyrmännin länsipuolella. Pohjoisessa tontti rajautuu Paalutoriin, lännessä Iskostiehen ja etelässä Iskoskujaan.

Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalo on lähettänyt Vantaan kaupungille tonttivarauskirjeen 14.9.2022. Osuuskunnan tavoitteena on vuokrata tontti ja rakentaa uudet tilat Myyräncolon kulttuuriyrittäjäkeskukselle. Myyräncolon nykyiset tilat Myyrinpuhoksessa todennäköisesti puretaan Myyrmäen keskustakortteleita koskevan kaavahankkeen voimaan tultua. Myyräncolon kulttuuriyrittäjäkeskittymässä työskentelee 80 yrittäjää ja muuta toimijaa. Myyräncolossa on yrittäjien toimitilojen ohella monipuolisia tapahtumatiloja sekä tuotantotiloja. Yhteenlaskettu henkilötyövuosimäärä on 100 nykyisissä 4000 m² tiloissa.

Tonttivarauksen aikana Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalo selvittää uusien tilojen toteutuksen edellytykset. Suunnittelun lähtökohtana on resurssiviisaasti kierrätysmateriaaleja hyödyntävä rakennus, esimerkiksi merikontteja käyttäen. Tonttivaraus mahdollistaa rakennusteknisen suunnittelun käynnistämisen ja samalla hankkeen rahoituksen järjestämisen. Tonttivarauksen aikana selvitetään myös tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen ehdot.

Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalon kanssa on tarkoitus tehdä tonttia koskeva maanvuokrasopimus, kun alueelle olla laadittu maankäyttösuunnitelma pysäköintijärjestelyineen ja alustavat rakennussuunnitelmat sekä ratkaistu mahdollinen asemakaavamuutoksen tarve ja poikkeamispäätöksen riittävyys. Lisäksi on sovittava maanvuokrasopimuksen ehdot ennen kuin maanvuokrasopimus on päätettävissä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisten tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa.



Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalolle tonttivaraus korttelin 15409 tontille 4 Myyräncolon yrittäjäkesittymän väistötilojen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.12.2023 saakka, ja
- b) että kaupunki voi varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös on tullut voimaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tonttivarauksen alueesta
- Tonttivarauhakemus

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

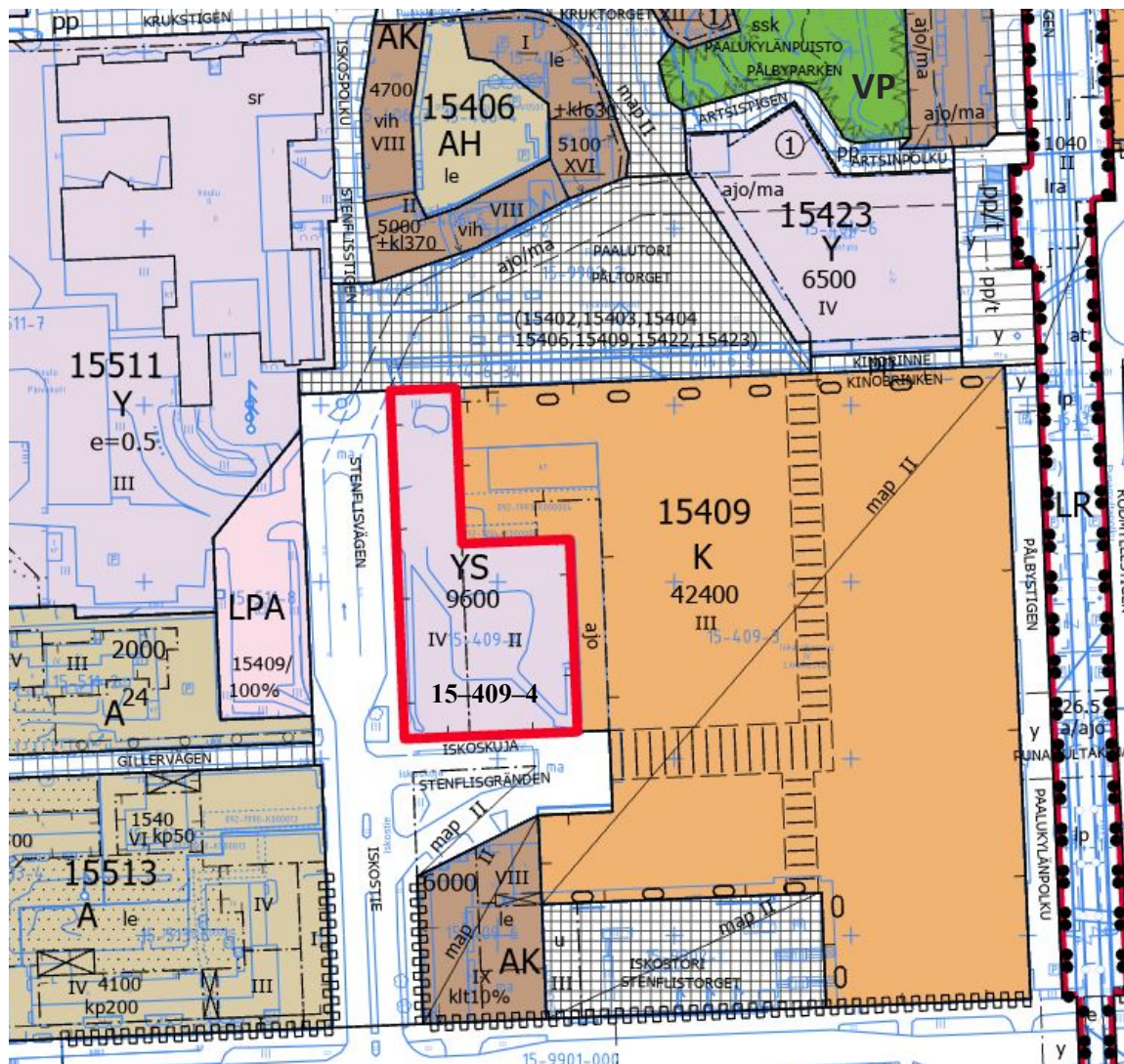
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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

[illegible]

Kortteli: 15409
Tontti: 4



**Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalo**

Jönsaksentie 6 A Lok 10

01600 VANTAA

Puh: 020 7191 780

Sähköposti: toimisto@myyrancolo.fi

Vantaan kaupunki
PL 1100
01030 Vantaan kaupunki

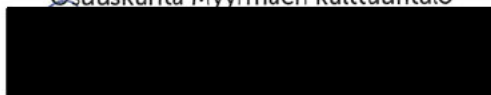
VARAUSKIRJE

Pyydämme kohteliaimmin, että ns. "Myyrmäen montun" tontti (92-15-409-4) Iskostiellä varattaisiin Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalolle Myyräncolon kulttuuriyrittäjäkesittymän käyttöön. Myyräncolo toimii nykyisin Myyrinpuhoksen kiinteistössä (Jönsaksentie 6) noin 4 000 m2 tiloissa. Talossa on vuokralaisena noin 80 kulttuurialan yrittäjää sekä muuta toimijaa. Mikäli nykyinen kiinteistö puretaan lähivuosina uuden asuntorakentamisen alta, Myyräncolon keskittymä tarvitsee uudet tilat. Kaupungin puolelta on tarjottu vaihtoehdoksi Myyrmäen monttua, johon olisi mahdollista toteuttaa tilat 10 - 15 vuodeksi väliaikaisrakenteita hyödyntäen.

Varausaikana on tarkoitus selvittää hankkeen toteutuksen edellytykset mukaan lukien rahoitus, mitoitus, rakennustekninen suunnittelu sekä mahdolliset kumppanit.

Myyrmäessä 14. päivä syyskuuta 2022

Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalo



Petteri Niskanen

Asiamies



15 §

Hämevaaran päiväkotitontin 11043/1 varausajan jatkaminen sekä vuokranmaksun ja vuokra-alueen uudelleen määrittäminen / Plus Hoivakiinteistöt Oy ja Erikoisrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistö / AK

VD/3010/10.00.02.02/2021

AK/JL

Esitetään Hämevaarassa sijaitsevan tontin 11043/1 varausajan jatkamista sekä vuokramaksun ja vuokra-alueen uudelleen määrittämistä.

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala on esittänyt, että kaupunkiympäristön toimiala etsii yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoria ja palveluiden tuottajaa Hämevaaran tontille 11043/1. Tontti on rakentamiskelpoinen ja sille rakennettavan uuden yksityisen päiväkodin tulisi olla käytössä mieluiten mahdollisimman pian.

Tontti 11043/1 sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella yleisten rakennusten korttelialueella (Y). Tontin pinta-ala on 4 120 m² ja sen kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 600 k-m².

Tontin luovutustavaksi on katsottu parhaiten sopivan kilpailu, jossa kilpailun ratkaisuperusteena on kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus. Tontti vuokrataan korkeimman kynnyksrahalla tarjonneelle investoilille. Menettelyllä pyritään nopeasti vastaamaan Hämevaaran päiväkotitarpeeseen. Kasvatuksen ja oppimisen toimiala sopii kilpailun voittajaksi valitun investoilin kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta sekä palveluntuottajan kanssa päiväkodin konseptisällöstä.

Tontin saaja sitoutuu rakentamaan uuden päiväkodin ja tuottamaan siinä varhaiskasvatuksen palveluita vantaalaisille lapsiperheille. Tontin rakennusoikeus ja potentiaali tulee käyttää kokonaan, jotta sille rakennettava päiväkotit tuottaa kustannustehokkaasti varhaiskasvatuksen tilapaikkoja.

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19 on hyväksynyt asuintonttien ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet. Tontit luovutetaan käyväällä hinnalla. Tontin käyväksi yksikkö hinnaksi on arvioitu 661 €/k-m². Tontin vuosivuokrana käytetään 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta. Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

Erityispalvelutonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 30 vuotta. Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikkö. Kilpailu järjestetään keväällä 2021.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 20



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää edellä esitetty tonttikilpailu tontista 11043/1 päiväkotitoimintaa varten,
- b) luovuttaa tontti 11043/1 vuokraamalla kaupungin hyväksymälle korkeimman kynnysrahan tarjonneelle investorille, joka sopii yhdessä Vantaan kaupungin kasvatuksen ja oppimisen toimialan kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta,
- c) oikeutetaan Kiinteistöhallinta ja asuminen neuvottelemaan tontin vuokraamisesta, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta. Kaupungilla on tällöin oikeus vuokrata tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunki järjesti 14.4. - 28.5.2021 tonttikilpailun Hämevaarassa sijaitsevan tontin 11043/1 yksityisen päiväkodin toteuttamista varten. Kilpailun ratkaisuperusteena on kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus, jota ei hyvitetä vuokrassa eikä se pienennä vuokraa.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää tontille rakennuttaja, joka rakentaa tontille yksityisen päiväkodin. Kilpailuohjelmassa todettiin, että tontti vuokrataan korkeimman kynnysrahan tarjonneelle investorille 30 vuoden vuokrasopimuksella. Tontinsaaja sitoutuu rakennuttamaan uuden päiväkodin ja järjestämään siihen päiväkotipalveluja vantaalaisille lapsiperheille. Palveluntuottajan valinnasta neuvotellaan yhdessä kaupungin kanssa. Kaupunki säilyttää itsellään oikeuden päättää sopivan palveluntuottajan valinnasta.

Tarjouksia saatiin yhteensä seitsemän kappaletta. Korkeimman tarjouksen tehnyt investori perui tarjouksen, joten tonttia tarjottiin seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehneelle investorille: Plus Hoivakiinteistöt Oy ja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt yhteenliittymälle. Toiseksi korkein tarjous oli 189 000 euroa.

Plus Hoivakiinteistöt Oy on maksanut 50 000 euron suuruisen varausmaksun 14.10.2021. Varausmaksu hyvitetään osana kertasuorituksena maksettavaa maanvuokran lisäosaa. Mikäli kilpailun voittaja ei vuokraa Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

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 10.11.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Hämevaaran korttelin 11043 tontti 1 Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle ja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistölle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten 31.12.2022 saakka.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Kilpailun aloittamisen jälkeen kävi ilmi, että alueen päivähoitopaikkatarve on pienempi, kuin asemakaavassa mitoitettu rakennusoikeus sallii rakentamaan. Asemakaavassa Y-tontin rakennusoikeus on 1600 k-m² ja se merkitsisi 180–200 lapsen päiväkotia, jolle ei kuitenkaan ole alueella riittävää asiakaskuntaa. Kaupungin investointisuunnitelmaan on kirjattu 75 paikkainen päiväkotia ja varhaiskasvatuksen arvion mukaan alueelle yksityisenä tuotettuna 100–120 paikkainen päiväkotia voisi olla optimi.

Kilpailun voittajalle on ilmoitettu edellä mainittu päivähoitoarvioitu paikkatarve ennen varauspäätöksen tekemistä ja varausmaksun maksamista, mutta siitä huolimatta kilpailun voittaja halusi varata tontin ja sitoutua tonttikilpailussa määritettyyn tonttivuokraan, jossa tontin vuokrataso on sidottu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen.

Tonttivarauspäätöksen antamisen jälkeen kilpailun voittanut rakennuttaja ilmoitti, että tarkempien kaupungin edustajien ja päiväkotiyhtymien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella oikea koko uudelle päiväkodille olisi reilut 80 paikkaa. Tällä paikkamäärällä tontin vuokrataso muodostuisi kuitenkin kynnyskysymykseksi ja palvelutuotanto olisi mahdotonta. Heidän ratkaisunsa tilanteeseen ja pyyntö kaupungille on, että tonttivuokra asetettaisiin vastaamaan kaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan rakennettavien neliöitä. Rakennuttaja on lähettänyt kaupungille luonnossuunnitelman pienemmästä päiväkodista, joka olisi toteuttamiskelpoinen myös päiväkotiyhtymien puolesta. Suunniteltu päiväkotia käyttää rakennusoikeutta n. 830 k-m² ja tontin pinta-alasta 2783 m². Rakennuttaja on ilmoittanut, että heidän puolestansa tontin rakentaminen voidaan aloittaa ensi keväänä, kunhan heille varmistuu, että kaupunki on valmis antamaan varaukselle jatkoaikaa ja muuttamaan tontin vuokran hinnoitteluperiaatetta.

Kaupungin kannalta koko tontin sitominen asemakaavaa tehottomampaan rakentamiseen ja tonttivuokran alentaminen ei olisi kaupungin edun mukaista. Alueelle tarvitaan kuitenkin kipeästi uutta päiväkotia. Tästä huolimatta kaupungin ei tule rikkoa periaatteita, jotka ohjaavat kaupungin tonttien luovuttamista. Ratkaisu asiaan olisi, että tonttivaraus annetaan pienempään alueeseen ja tontille tehdään uusi tonttijako. Tarvittaessa voidaan harkita myös kaavamuutosta, jos jäljelle jääneelle alueelle halutaan kaavoittaa esimerkiksi pari asuintonttia, tai alue voidaan jättää Y-tontiksi tulevaisuuden varalle.

Alue vuokrataan rakennuttajalle, kun rakennuttaja on saanut rakennusluvan ja on aloittamassa rakentamisen. Myöhemmin tehtävä vuokrasopimus tulee laatia siten, että se mahdollistaa jäljelle jääneen tontinosan mahdollisen kehittämisen, ja että vuokraa maksetaan rakennettavan rakennusoikeuden mukaisesti. Mikäli vuokra-alueelle rakennetaan myöhemmin lisää, niin vuokranmaksua korotetaan vastaavasti.

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.



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Hämevaaran liitekartan mukainen alue korttelin 11043 tontista 1 Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle ja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistölle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten 31.5.2023 saakka,
- b) että varattavan alueen vuosivuokran määräytymisperuste muutetaan vastaamaan vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen rakennusoikeudellista kerrosalaa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTTEEN SIJAINTI

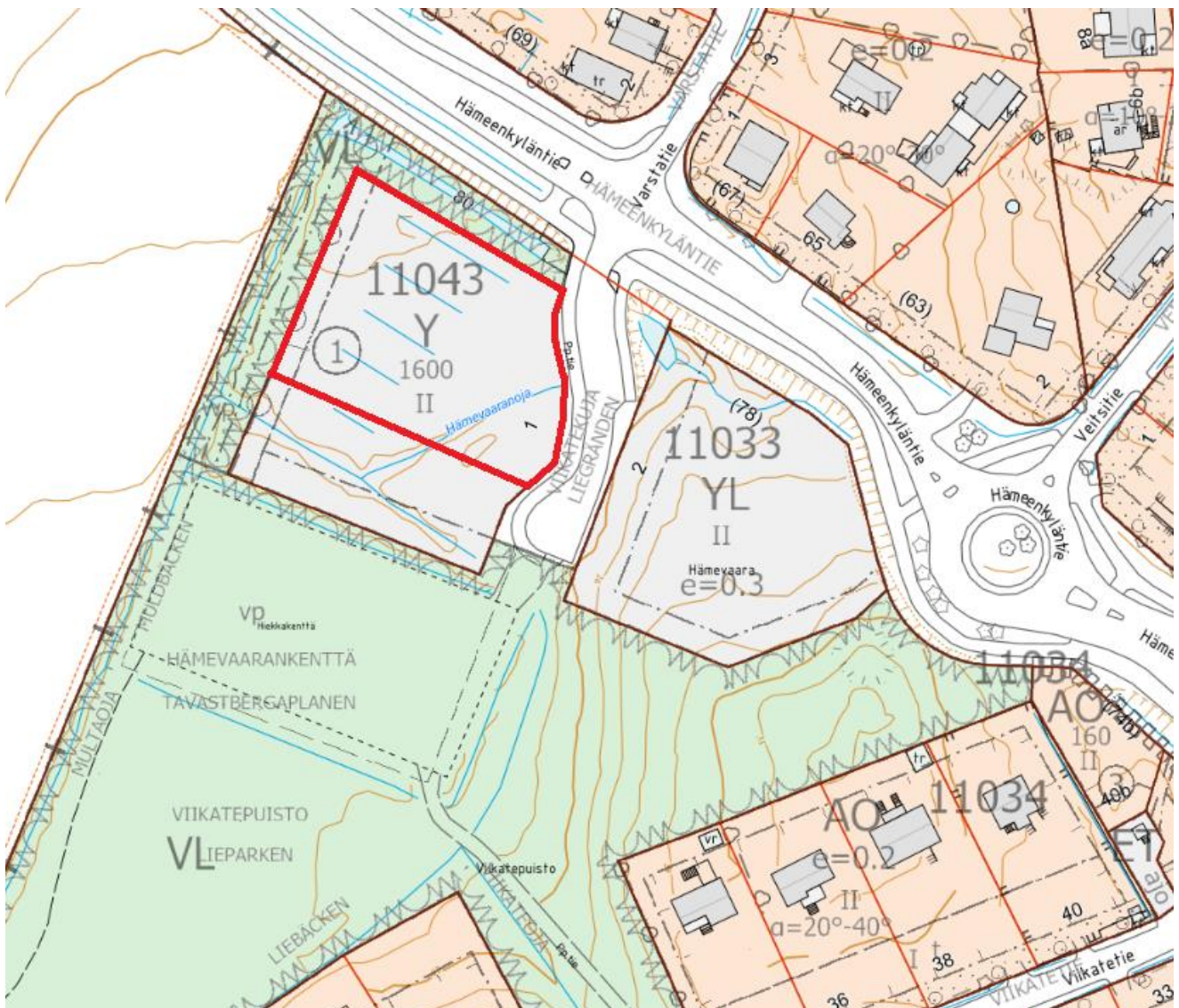


0 0.5 1km

Kaupunginosa: HÄMEVAARA (11)

Kortteli: 11043

Pinta-ala n. 2783 m²





16 §

Maa-alueen vuokraaminen Vehkalasta VTK Kiinteistöt Oy:lle Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan pysäköintialuetta varten /AK

VD/9704/10.00.02.02/2022

AK/TH/AV-P/TMA

Esitetään vuokrattavaksi VTK Kiinteistöt Oy:lle 1.2.2023 alkaen kymmeneksi (10) vuodeksi Vehkalasta Myllymäen (25.) kaupunginosasta noin 1,8865 ha:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta tilasta 92-412-6-0 Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipisteen tilapäistä pysäköintialuetta varten elinkustannusindeksiin sidotulla 94 325 euron vuosivuokralla.

Taustaa ja tarkoitus:

Kaupunginhallitus hyväksyi 6.9.2021 (§ 23) Varia Vehkalan toimipisteen 11.8.2021 päivätyn yhdistetyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman, jossa todetaan, että hankkeen edellyttämiä pysäköintipaikkoja ei pystytä sijoittamaan ammattiopiston tontille.

Varia Vehkalan toimipisteen uudisrakennuksen tarveselvityksen päivitys ja hankesuunnitelma on laadittu Vantaan kaupungin Toimitilajohtamisen, Kasvatuksen ja oppimisen toimialan, Varian Ammattiopiston sekä konsulttitoimistojen Boost Brothers Oy:n, Avario Oy:n, Design Lime Oy:n, Paloässä Oy:n ja Ramboll Finland Oy:n yhteistyönä.

Vehkalan toimipisteeseen tulee sijoittumaan seuraavat alat: sosiaali- ja terveysala, sähkö- ja automaatioala, tieto- ja tietoliikennetekniikka, autoala, lentokoneala ja logistiikka-ala.

Tontin 92-25-104-1 vuokraamisesta Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipistettä varten 1.2.2023 alkaen tehdään erillinen päätös ja maanvuokrasopimus (VD/8164/10.00.02.02/2022).

Varian ammattiopistoon tulee yhteensä 2130 opiskelijaa ja 225 opettajaa sekä henkilökuntaan kuuluvaa henkilöä. KH:n 6.9.2021 (§ 23) hyväksymässä hankesuunnitelmassa todetaan, että hankkeen edellyttämiä pysäköintipaikkoja (400 autopaikkaa ja 214 mopopaikkaa) ei pystytä sijoittamaan ammattiopiston tontille, vaan ne esitetään sijoitettavaksi tontin ulkopuoliselle alueelle. Autopaikoista 100 ap osoitetaan henkilökunnan ja 300 ap opiskelijoiden käyttöön.

Liitekartan osoittama noin 1,8865 ha:n suuruinen tilapäiseksi pysäköintialueeksi vuokrattava maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta tilasta 92-412-6-0 on Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu osin työpaikka-alueeksi (TP), osin teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä osin yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 § 14 hyväksymässä Vantaan uudessa yleiskaava 2020:ssa (ei vielä voimassa) vuokra-alue on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY).

Alueella ei ole asemakaavaa. Kaavoittajalta saadun tiedon mukaan Vehkalantien länsipuolisen alueen kaavoitus aloitetaan tämän vuoden puolella ja se tulee vireille tammi-helmikuussa 2023. Kaavoitusprosessi kestää arviolta n. 1,5 -2 vuotta. Alueella on asemakaava voimassa arviolta vuonna 2025.

Vuokra-alue on sijoitettu esirakennetulle alueelle, jolla voidaan minimoida maarakennustoimenpiteet ja maansiirrot sekä säilyttää nykyinen metsäalue Vehkalantien varrella.



Vantaan kaupungin tavoitteena on pystyä tulevaisuudessa tarjoamaan alueelta tonttimaata yleiskaavan mukaiseen yritystoimintaan ja mahdollistaa alueen kaavoittaminen yleiskaavan osoittamaa tarkoitusta varten nopeallakin aikataululla. Juna-aseman vieressä olevan tilapäisen pysäköintialueen vuokrasopimuksessa huomioidaan mahdollisuus muuttaa vuokra-alueen käyttötarkoitus pysäköintialueesta yritystoiminnan käyttöön määräaikaisen maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana. Mikäli Varia Vehkalan ammattiopiston pysäköintialueen muutokseen/siirtoon on tarvetta, neuvotellaan ja etsitään ratkaisu osapuolten kesken muutoksesta/siirrosta ja pysäköinnin edelleen järjestämisestä sekä muutoksen/siirron aiheuttamista kustannuksista.

Edellä esitettyyn viitaten on tarkoituksenmukaista vuokrata maa-alue VTK-kiinteistöt Oy:lle Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipisteen tilapäistä pysäköintialuetta varten.

Maa-alueen vuokraaminen tilapäistä pysäköintialuetta varten VTK Kiinteistöt Oy:lle:

Hankkeen toteuttaa VTK Kiinteistöt Oy. Pysäköintialuetta voidaan käyttää Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipisteen rakentamisaikana rakentamiseen tarvittavana työmaatukikohta-, varasto- ja työmaapysäköintialueena.

Vuokra-alue vuokrataan tilapäiseksi pysäköintialueeksi. Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan tulee palvella kiinteistöllä 92-25-104-1 sijaitsevan Vantaan ammattiopisto Varian toimintaa. Vuokra-aluetta ei saa käyttää lentoparkkitoimintaan.

Tämän tilapäisen pysäköintialueen maanvuokrasopimusta ei saa allekirjoittaa ennen Vantaan ammattiopisto Varian toimipistettä varten VTK Kiinteistöt Oy:lle vuokrattavan tontin 92-25-104-1 maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vantaan kaupungin toimialojen ja VTK Kiinteistöt Oy:n välillä on neuvoteltu pysäköintialueen rakennuttamisesta yhtiön taseeseen siten, että yhtiö vuokraa maa-alueen kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ja rakenteiden omistajana vuokraa alueen edelleen Varialle.

Vuokrasopimuksen pääehdot ovat:

- Vuokra-aika on 10 vuotta 1.2.2023 alkaen 31.1.2033 asti, kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla.
- Vuokra-alue on 1,8865 ha:n suuruinen Vantaan uudessa yleiskaavassa 2020 (ei vielä voimassa) tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY) osoitettu maa-alue.
- Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 94 325 euroa (5€/m²/vuosi), joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden (2/2023) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan vuoden 2024 alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta. Vuokran määrä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 3.11.2020 § 17, "Maa- ja vesialueiden tilapäiskäyttöön luovuttamisesta perittävät korvaukset ja vuokrat".
- Vuokralainen asettaa vuokranmaksun, vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden maanvuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden vakuudeksi 100 000 euron suuruisen omavalkaisen pankkitakauksen.
- Sopimusehtojen noudattamista turvataan sopimussakkoehdoin.
- Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen ehdoin. Luonnos on laadittu noudattaen soveltuvin osin kaupungilla yleisesti käytettyä sopimusmallia, huomioiden kuitenkin vuokrakohteen erityispiirteet muun muassa edelleen käytettäväksi luovutettavuuden osalta.



Toimivalta:

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 26 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokra-aika on yli 5 vuotta.

Kaupunkitilalautakunta 21.9.2022 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata VTK Kiinteistöt Oy:lle Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipisteen tarvitsemaa pysäköintialuetta varten maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti Vehkalasta Myllymäen (25.) kaupunginosasta noin 1,8865 suuruisen maa-alueen. Vuosivuokra on 94 325 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin esittelyosassa esitetysti. Tontti vuokrataan 1.2.2023 alkaen kymmeneksi (10) vuodeksi,
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja muutoksia, ja
- c) että mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.1.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Kaupunkitilalautakunnan puheenjohtaja Otso Kivimäki esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkitilalautakunnan 21.9.2022 § 19 käsittelyn jälkeen Vantaan kaupunki ja VTK Kiinteistöt Oy ovat neuvotelleet ja sopineet vuokra-alueen mahdollisesta yhteiskäyttömahdollisuudesta.

Pysäköintialueen yhteiskäyttöisyys:

Vantaan kaupunki ja VTK Kiinteistöt Oy ovat Kaupungin aloitteesta neuvotelleet VTK Kiinteistöt Oy:lle mahdollisesti vuokrattavan Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipisteen tilapäisen pysäköintialueen toteuttamisesta yhteiskäyttöperiaatteella siten, että alue on esimerkiksi iltaisin ja viikonloppuisin mm. ulkoilijoiden käytössä pysäköintialueena.

VTK Kiinteistöt Oy:n kanta yhteiskäyttöisyyteen on myönteinen. Mikäli Kaupunki tarvitsee alueen yhteiskäyttöön ja alue toteutetaan yhteiskäyttöperiaatteella, sitoutuu VTK Kiinteistöt Oy sallimaan alueen yhteiskäytön ja neuvottelemaan alueen yhteiskäytöstä erillisen sopimuksen Kaupungin kanssa, jossa määritellään mm. yhteiskäytön säännöt, osapuolten oikeudet, velvollisuudet ja vastuut sekä kustannusjako.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään



- a) vuokrata VTK Kiinteistöt Oy:lle Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipisteen tarvitsemaa pysäköintialuetta varten maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti Vehkalasta Myllymäen (25.) kaupunginosasta noin 1,8865 suuruinen maa-alue. Vuosivuokra on 94 325 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin esittelyosassa esitetysti. Tontti vuokrataan 1.2.2023 alkaen kymmeneksi (10) vuodeksi,
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja muutoksia, ja
- c) että mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.1.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta kohteesta
- Maanvuokrasopimusluonnos (II)

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTTEEN SIJAINTI

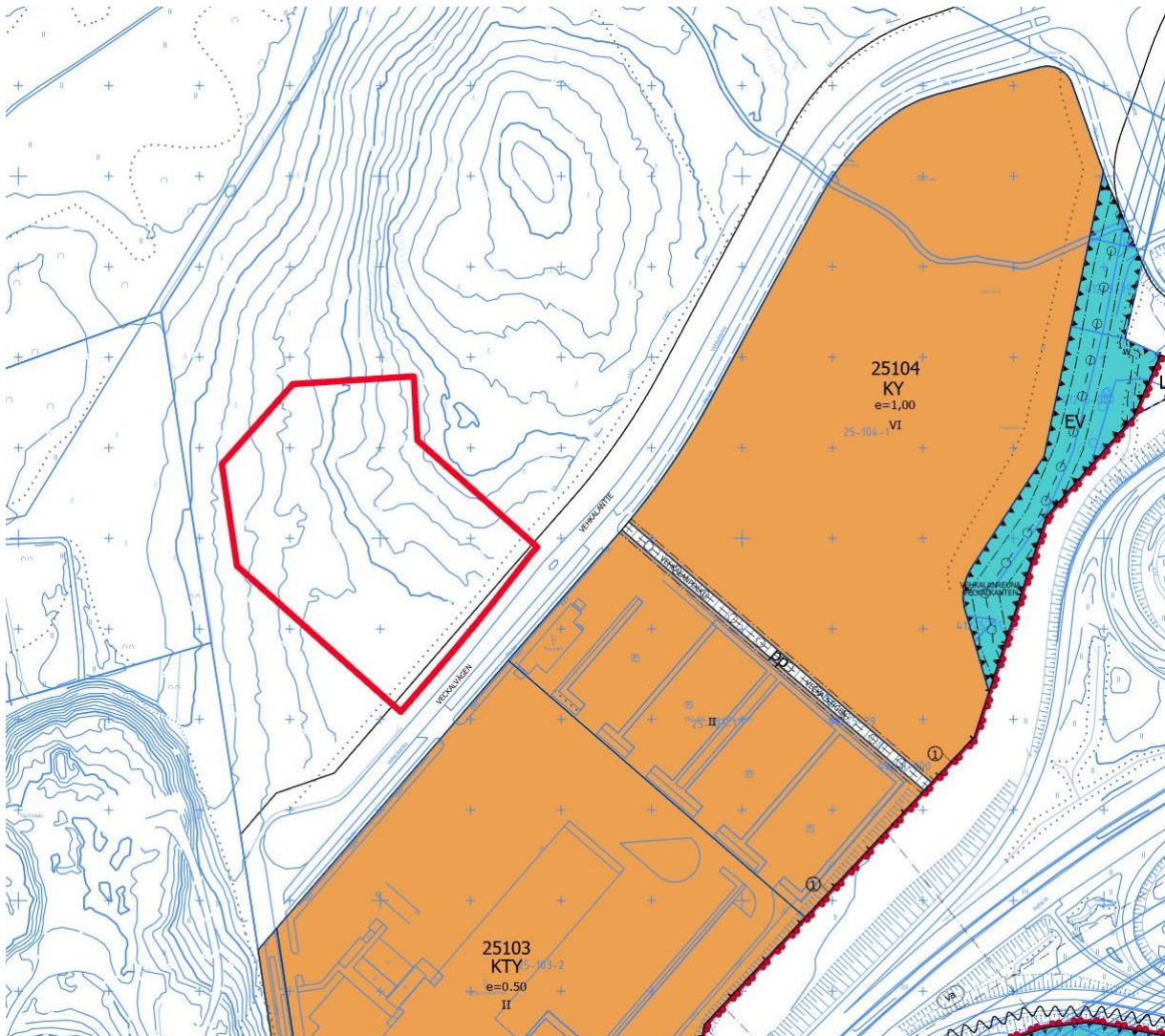


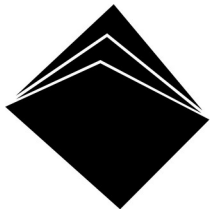
Maa-alueen vuokraus
pysäköintiä varten /
VTK Kiinteistöt Oy

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kylä: MYLLYMÄKI (412)

n. 18865 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-412-6-0





MAANVUOKRASOPIMUS LUONNOS 5.10.2022

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan xx.xx.2022 § xx tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

Vuokranantaja Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Vuokralainen VTK Kiinteistöt Oy (Y-tunnus: 0517745-4)
Elannontie 3,
01510 Vantaa
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokrauksen kohde Liitekartan osoittama noin 1,8865 ha:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta tilasta 92-412-6-0 (jäljempänä "Vuokra-alue").

Vantaan uudessa yleiskaava 2020:ssa (ei vielä voimassa) Vuokra-alue on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY).

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

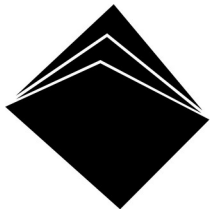
Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokralainen toteuttaa Vuokra-alueelle Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipistettä palvelevan pysäköintialueen. Alue voidaan toteuttaa yhteiskäyttöperiaatteella siten, että alue on esimerkiksi iltaisin ja viikonloppuisin mm. ulkoilijoiden käytössä pysäköintialueena.

1. Vuokra-aika ja irtisanominen

- 1.1 00000000Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta 1.2.2023 alkaen.
- 1.2 Pakottavasta syystä, kuten esimerkiksi alueen rakentumisen johdosta vuokrasopimus on osittain tai kokonaan irtisanottavissa kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomisoikeus on molemminpuolinen.
- 1.3 Mikäli aluetta tarvitaan asemakaavan mukaiseen käyttöön tai rakentamiseen, tulee pysäköintialueen väistyä näiltä osin irtisanomisajan puitteissa
- 1.4 Mikäli Varia Vehkalan ammattiopiston pysäköintialueen muutokseen/siirtoon on tarvetta, neuvotellaan ja etsitään ratkaisu osapuolten kesken muutoksesta/siirrosta ja pysäköinnin edelleen järjestämisestä sekä muutoksen/siirron aiheuttamista kustannuksista.

2. Vuokra



- 2.1 Vuokra on 94 325 euroa vuodessa. Ensimmäinen vuokranmaksu ajalta 1.2.2023–31.1.2024 tapahtuu vuoden 2024 puolella.
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden (2/2023) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan vuoden 2024 alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu olennaisia muutoksia, joiden seurauksena vuokrasopimuksen mukainen vuokrataso ei ole kohtuullisella tasolla.

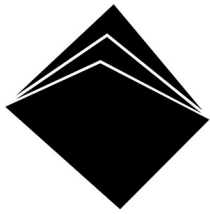
3. Vuokran maksu

- 3.1 Ensimmäinen vuokranmaksu ajalta 1.2.2023–31.1.2024 tapahtuu vuoden 2024 puolella.
- 3.2 Vuokra maksetaan 1.2.2024 lukien vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.3 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille eräntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentamisvelvollisuus

- 4.1 Vuokralaisen tulee rakentaa Vuokra-alueelle kahden ja puolen (2½) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta Vuokra-alueelle myönnetyn rakennusluvan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipistettä palveleva tilapäinen pysäköintialue, jonka tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 4.2 Rakentamisvelvollisuus katsotaan täytetyksi, kun pysäköintialue on hyväksytty käyttöön otettavaksi.
- 4.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 9 mukaan.

5. Kunnallistekniikka



- 5.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset rakennelmat ja laitteet yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä sadevesiviemäriin, mikäli se alueella on mahdollista.
- 5.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 5.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 5.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin 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.

6. Vuokraoikeuden siirtäminen

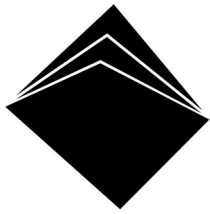
- 6.1 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty. Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta luovuttaa Vuokra-alue tai sen osa edelleen (alivuokraus) pysäköintitarkoituksiin kolmannelle.

7. Vakuus

- 7.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin **100 000 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen/panntaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi (6) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 7.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

8. Vuokrasuhteen päättymisen

- 8.1 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.

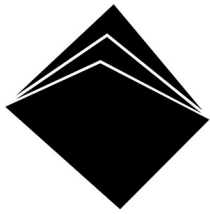
- 8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 8.3 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 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

- 9.1 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.
- 9.2 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.

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

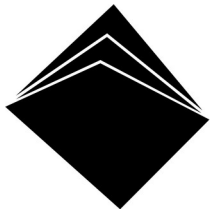
- 10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 10.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta 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.



- 10.3 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.
- 10.4 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.
- 10.5 Vuokra-alue voidaan toteuttaa yhteiskäyttöperiaatteella siten, että alue on esimerkiksi iltaisin ja viikonloppuisin mm. ulkoilijoiden käytössä pysäköintialueena. Tällöin Vuokralaisen ja Kaupungin välillä tulee laatia erillinen sopimus yhteiskäytöstä, jossa määritellään mm. yhteiskäytön säännöt, osapuolten oikeudet, velvollisuudet ja vastuut sekä kustannusjako.
- 10.6 Vuokra-aluetta ei saa käyttää lentoparkkitoimintaan.
- 10.7 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 10.8 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.
- 10.9 Kaupungilla tai sen määräämällä 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.
- 10.10 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. 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. Sopimuksen purku

- 11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos



Vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kohdan 6.1 vastaisesti tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 10.7 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 202[x]

VANTAAN KAUPUNKI

VTK Kiinteistöt Oy

[allekirjoittajan nimi]
lakimies

Jukka Antila
toimitusjohtaja

Liitteet

Liite 1 Vuokra-alue



17 §

**Vantaankosken myllyalueen vuokraaminen ja rakennusten myyminen / Tilausravintola
Kuninkaan Lohet Oy / AK**

Asia poistettiin esityslistalta.



VD/10224/10.00.02.02/2022

AK/AVP/JSa

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Vilpe Oy:lle sekä JHM-Invest Group Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosasta toimitilarakennusten KTY tontin 25098/3. Tontin rakennusoikeus on 3 180 k-m². Vuokra-aika on 1.3.2023-28.2.2043 ja vuosivuokra on 41 340 euroa. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 826 800 euron kauppahinnalla 1.3.2023 -28.2.2025 välisenä aikana.

Vantaan kaupunki omistaa Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontin nro 3. Korttelin 25098 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Myllymäen alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa. Vilpe Oy sekä JHM-Invest Group Oy ovat yhdessä hakeneet kaupungilta tonttia toimitilan rakentamista varten. JHM-Invest Group Oy toteuttaa noin 3 000 k-m² suuruisen toimitila hankkeen, jonka tilat jakautuvat: Vilpe Oy 1754 k-m² ja JHM-Invest Group Oy:lle noin 1200 k-m².

Vilpe Oy on rakennusalan innovatiivinen kehittelijä ja suunnittelutoimisto. Vilpe Oy:n liikevaihto on 28 milj. euroa ja sillä on työntekijöitä Suomessa 180 kpl. Yrityksen tuotteet valmistetaan Mustasaarella. Myllymäkeen sijoittuu tuotekehitys ja suunnitteluyksiköt, johon siirtyy runsaat 50 työntekijää.

JHM-Invest Group Oy:n tilat vuokrataan Assa Abloy Entrance Systems Finland Oy:lle. Assa Abloy Entrance Systems Finland Oy on kaikenkattavien automatisoitujen sisäänkäyntiratkaisujen toimittaja. Ratkaisut kattavat täydellisen tuotevalikoiman rakennusten etu-, taka- ja sisäpuolelle. ASSA ABLOY Entrance Systems on osa Assa Abloy:ta, maailman johtavaa sisäänkäyntiratkaisuiden toimittajaa. Yrityksellä on toimipiste Myllymäessä, joka toiminnan kasvun myötä on jäämässä pieneksi. Uusiin tiloihin tulee sijoittumaan noin 40 työntekijää.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut Vilpe Oy:n sekä JHM-Invest Group Oy:n kanssa ratkaisun, jonka mukaan kaupunki vuokraa yhtiölle Myllymäestä korttelin 25098 tontin 3. Samalla sovittiin että, vuokralaisilla on oikeus ostaa tontti 826 800 euron kauppahinnalla 1.3.2023 -28.2.2025 välisenä aikana, edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty. Hinta vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella. Myöhemmin tehtävän tonttikaupan myyntihinta määräytyy kaupantekohetken yleisen hintatason mukaan.

Vuokrattavan/myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin vuokraus on 1.3.2023-28.2.2043.
- Tontin vuosivuokra on 41 340 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 260 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella).
- Ostajat on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisä kauppahinnan määrä on 3 180 k-m² kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 260 €/k-m².
- Vastaavasti tontin vuosivuokra tarkistetaan, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 kahden vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta.



- Vuokralaisella on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan maanvuokrasopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sopimussakkolauseke.
- Vilpe Oy:lle sekä JHM-Invest Group Oy vastaavat yhteisvastuullisesti maanvuokrasopimuksen ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.
- Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti 826 800 euron kauppahinnalla 1.3.2023 -28.2.2025 välisenä aikana, edellyttäen että rakentamisvelvoite on täytetty.

Myöhemmin tehtävän tonttikaupan myyntihinta määräytyy kaupantekohetken yleisen hintatason mukaan.

Korttelin 25098 tontin 3 maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tulee tehdä 28.2.2023 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 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Myllymäki korttelin 25098 tontin nro 3 Vilpe Oy:lle sekä JHM-Invest Group Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimitilarakennuksen rakentamista varten esittelyosassa esitetyin pääehdoin,
- b) että tontin vuokrauskausi on 1.3.2023-28.2.2043 ja vuosivuokra 41 340 euroa,
- c) että vuokralaisella on oikeus ostaa vuokrattava tontti 826 800 euron kauppahinnalla 1.3.2023 - 28.2.2025 välisenä aikana edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty.
- d) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 28.2.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- e) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja esisopimuksen nojalla tehtävän lopullisen kauppakirjan ja tekemään niihin teknisluonteisia muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta tontista 92–25–098–3
- Johtokartta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

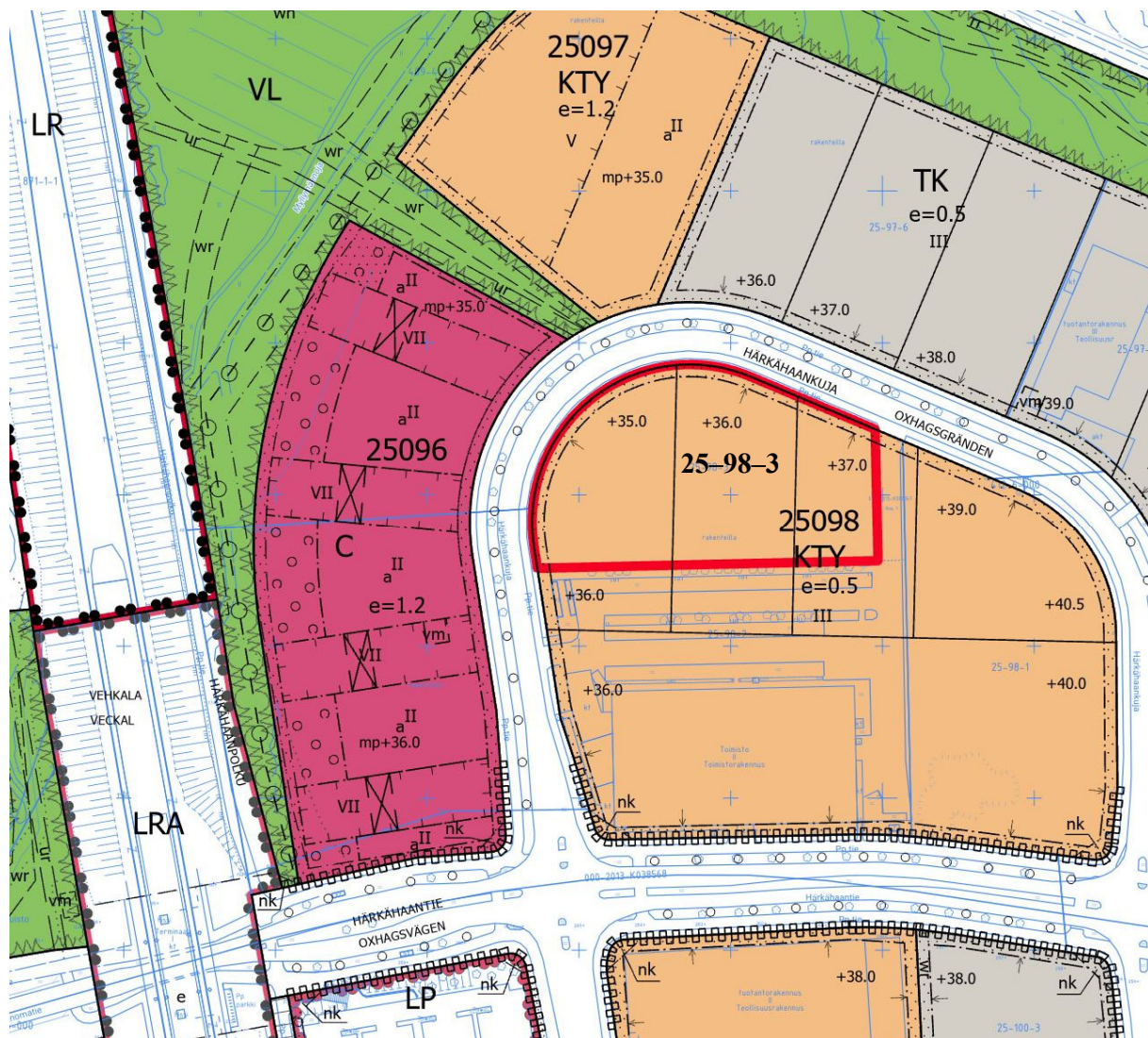
Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle



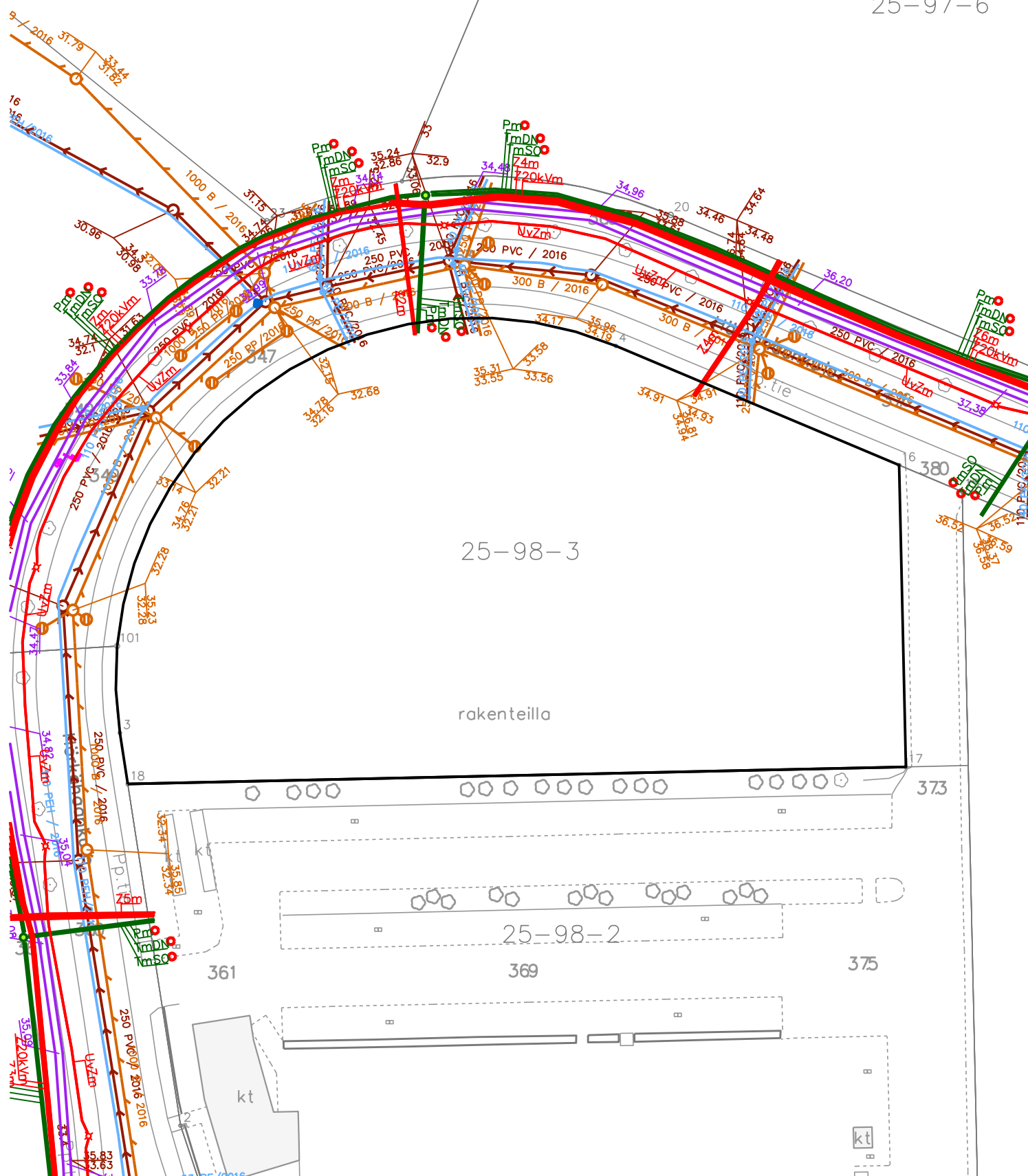
Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kiinteistö: 92-25-98-3
pinta-ala 6360 m²
rakennusoikeus 3180 k-m²



25-97-6



Vantaan kaupunki

copyright

KIPA

tulosteen laatija

3.10.2022

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 26.10.2022 / 18 §

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:750

mittakaava



19 §

Kivistön tapahtuma-areena / maanvuokrasopimus / Arena 3.3 Oy / AK

VD/4521/10.00.02.02/2019

TA/AK/GK

Kivistön tapahtuma-areenan toteuttamiseksi on laadittu maanvuokrasopimus Arena 3.3 Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että kaikki tapahtuma-areena koskevat maanvuokrasopimukset allekirjoitetaan, kun tapahtuma-areena koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos (233200) on tullut voimaan.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut 17.6.2019 § 28 suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Kaupunginhallitus päätti myös, että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2021 § 29 jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.

Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentie välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehärataan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alue on pääsoin asemakaavoitettua rakentamatonta metsämaata, mutta laajennusalue on asemakaavoittamatonta metsämaata. Asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 233200) on kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.10.2022 esityksen tekemiseksi kaupunginhallitukselle asemakaavamuutoksen hyväksymistä varten.

Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alueen koko on laajennuksen jälkeen noin 3,78 hehtaaria. Alueen rakennusoikeus on 64 800 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa monitoimihallin, hotellin, yksityisiä palveluja sekä liiketiloja, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa eikä erikoiskaupan suuryksiköitä.

Kaavamuutosalueelle laaditaan kaksi maanvuokrasopimusta, erilliset sopimukset tapahtuma-areenalle ja hotellille. Tämä asia koskee tapahtuma-areenan maanvuokrasopimusta.

Maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimuksessa vuokrataan noin 35 918 m²:n suuruinen alue, joka on osa asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen (no 233200) mukaista korttelia 23192 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokra-alue muodostuu seuraavista maa-alueista:

- osasta tilaa 92-413-7-2 (noin 1433 m²),
- osasta määräalaa 92-413-7-2 M602 (noin 24693 m²),
- osasta tilaa 92-413-6-2 (noin 7150 m²) ja
- osasta yleistä aluetta 92-23-9901-0 (noin 2642 m²).

Vuokra-aika on 50 vuotta 1.10.2023–30.9.2073. Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa monitoimihallia ja siihen liittyvää ravintolamaailmaa varten. Maanvuokrasopimus tehdään Arena 3.3 Oy perustamien kiinteistöyhtiöiden nimiin.



Vuokra määräytyy vuokra-alueen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella eri tilojen osalta seuraavasti:

- monitoimihalli, liiketilat ja ravintolamaailma 130 euroa/k-m²,

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- monitoimihalli 43 000 k-m² ja liiketilaa 400 k-m²,
- ravintolamaailma 8 400 k-m²,

Rakennusoikeuden arvo on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä 6 734 000 euroa.

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun (1.10.2023-31.12.2025) ajan 3 % ja tämän jälkeen 5 % vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) arvion pohjalta. Vuokraa ei kuitenkaan elinkustannusindeksin mukaan tarkistettaessa ja 20 vuoden välein tarkistettaessa missään tilanteessa alenneta.

Rakentamisveloitteena Arena 3.3 Oy sitoutuu jättämään tapahtuma-areenaa koskevan rakennuslupahakemuksen rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Arena 3.3 Oy sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään 45 000 k-m²:n suuruisen tapahtuma-areenan niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Arena 3.3 Oy sitoutuu rakentamaan Tapahtumakujalta kehäradalle huolto- ja pelastustieyhteyden asemakaavan mukaisesti ja pitämään tämän ajoyhteyden vapaana mahdollisia hälytysajoneuvoja varten.

Mikäli Arena 3.3 Oy ei täytä rakentamisveloitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisveloite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua 20 prosenttia vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisveloitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei täytä veloitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisveloitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun Tapahtuma-areenaa koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja. Vuokrasopimuksessa on myös vuokralaisen oikeudesta päättää vuokrasopimus, mikäli asemakaava ei syystä tai toisesta tule voimaan määräajassa. Vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia kaupungille.



Sekä vuokralaisella että kaupungilla on myös oikeus päättää vuokrasopimus, mikäli vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa Arena 3.3 Oy:n hankkeen koko kokonaisuudelle: tapahtuma-areenalla, hotellille ja myös pysäköintilaitokselle. Tässä tapauksessa kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksettu maanvuokra. Toisin sanoen tässä tapauksessa kaupunkikin voi harkita kannattaako maanvuokrausta jatkaa, jos vain yhden sopimuskohteen rakennushankkeelle myönnetään rakennuslupa.

Tonttijako ja lohkominen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tultua voimaan on laadittava tonttijako ja tehtävä lohkominen tapahtuma-areenan vaatiman tontin muodostamiseksi.

Aikataulu

Tavoitteena on allekirjoittaa kaikki sopimukset sen jälkeen, kun asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 on tullut voimaan niin, että maanvuokrasopimus alkaisi 1.10.2023. Mikäli asemakaavasta ja sen muutoksesta ei valita, niin asemakaava ja asemakaavan muutos tulisi voimaan keväällä 2023. Tämän jälkeen rakennuslupahakemus on jätettävä yhdeksässä kuukaudessa ja rakennusluvan saatuaan on yhdeksän kuukauden sisällä aloitettava rakentaminen, toisin sanoen viimeistään syksyllä 2024. Arena Oy on kuitenkin ilmoittanut, että tavoitteena on päästä rakentamaan viimeistään vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 32 mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaa koskevan maanvuokrasopimuksen ehdot,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknislouhteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- c) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
- d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esityksensä d-kohdan kuulumaan seuraavasti:

d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan muutettu esitys ja päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaa koskevan maanvuokrasopimuksen ehdot,



- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- c) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
- d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimusluonnos 14.10.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § xx.

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Vuokralainen

Arena 3.3 Oy (y-tunnus 2299846-5) perustettavan kiinteistöyhtiön nimiin
c/o AAtsto Ratiolex Oy
Vuorikatu 16 A
00100 Helsinki
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Arena 3.3 Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista Vuokralaista koskevista Vuokra-alueen (määriteltä jäljempänä) rakentamisvelvoitteista riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Arena 3.3 Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistöosakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

Noin 35 918 m²:n suuruinen maa-alue, joka on asemakaava-/asemakaavamuutosehdotuksen (no 233200) mukainen korttelin 23192 tontti 1 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Tontti muodostuu seuraavista maa-alueista:

- osasta tilaa 92-413-7-2 (noin 1433 m²), sisältää kaksi aluetta,
- osasta määräalaa 92-413-7-2 M602 (noin 24693 m²),
- osasta tilaa 92-413-6-2 (noin 7150 m²) ja
- osasta yleistä aluetta 92-23-9901-0 (noin 2642 m²).

Vuokrauksen kohde (jäljempänä "**Vuokra-alue**") on esitetty liitteessä 1. Vuokra-alueen rakennusoikeus on 51 800 k-m².

Vuokranantaja vastaa tonttijaosta ja lohkomisesta.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa monitoimihallia sekä siihen liittyvää ravintolamaailmaa varten (jäljempänä "**Tapahtuma-areena**").

Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustiloja, toimisto- ja kokoustiloja, hotelli- ja majoitustiloja sekä ravintola- ja liiketiloja. Tontille ei saa siten sijoittaa mm. päivittäistavarakauppaa eikä erikoiskaupan suuryksiköitä.

1. Vuokra-aika

- 1.1 00000000Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.10.2023 ja päättyy 30.9.2073.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella eri tilojen osalta seuraavasti:

- monitoimihalli ja ravintolamaailma satakolmekymmentä euroa kerrosneliömetriä kohti (130 euroa/k-m²).

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- monitoimihalli 43000 k-m² ja liiketilaa 400 k-m²
- ravintolamaailma 8400 k-m²

Rakennusoikeuden arvo on Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä kuusimiljoonaa seitsemänsatakolmekymmentäneljätuhatta euroa (6 734 000 €).

- 2.2 Vuokra-alueen vuokra on 1.10.-31.12.2023 viisikymmentätuhatta viisisataaviisi euroa (50505 €). Vuotuinen vuokra on 1.1.2014-31.12.2025 asti 3 % ja tämän jälkeen 5 % Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta.

- 2.3 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4. mukaista rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosenttia Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

- 2.4 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

- 2.5 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran

perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2043 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

- 2.6 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli kohdan 4.2 tarkoittaman rakennusluvan mukainen rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

3. Vuokranmaksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa 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 ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1 Vuokralainen sitoutuu jättämään Tapahtuma-areenaa koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.
- 4.2 Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Kivistön tapahtuma-areena, numero 233200) ("**Asemakaava**") mukaisen Tapahtuma-areenan, jonka kerrosala on vähintään 45 000 k-m².
- 4.3 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Tapahtuma-areenan niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.
- 4.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Tapahtuma-areenaan kuuluvat rakennukset on toteutettu kohtien 4.1-4.3 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.
- 4.5 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on

Vuokralainen velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 14 mukaan.

5. Rakentamisvelvoiteajan vakuus

- 5.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin vuosivuokran suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen/panntaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Tontin siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi rakentamisvelvoiteajaksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta kohdan 4.4 mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.
- 5.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun kohdassa 4.4 määritelty rakentamisvelvoite on täytetty.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

- 6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

- 8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.
- 8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana HSY:n voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin HSY:n voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin 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, rakennelmissa, laitteissa ja laitoksissa

suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

- 8.6 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 8.7 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.
- 8.8 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle Tapahtumakujalta kehäradalle huolto- ja pelastustieyhteyden asemakaavan mukaisesti ja pitämään tämän ajoyhteyden vapaana mahdollisia hälytysajoneuvoja varten.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

- 9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 9.2 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

10. Maaperä

- 10.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 10.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jätemaan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokrakauden aikana 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 pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava Vuokra-alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan Vuokra-alueen ja pohjaveden viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä poistamaan jätteet ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 11.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvytyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta.
- 11.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.
- 11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.
- 11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 12.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 12.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 12.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

13. Vuokrasuhteen päättymisen

- 13.1 Vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päättyttyä kohdan 1.1 mukaisesti. Vuokranmaksu jatkuu vuokrakauden päättyttyä niin kauan, kunnes Vuokra-alue on luovutettu sopimusehtojen mukaisesti Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 13.2 Vuokrasuhteen päättyessä on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset,

rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.

13.3 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä, 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.

13.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

14. Vuokrasopimuksen muut ehdot

14.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.

14.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.

14.3 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.

14.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

14.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen välittömästi liittyviä maatöitä.

14.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

14.7 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.

14.8 Kaupungilla tai sen määräämällä 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 kohtuullisessa ajassa.

15. Sopimussakko

Tapahtuma-areenan maanvuokrasopimus

- 15.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.1 mukaista rakennusluvan hakemisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa viisisataatuhatta euroa (500 000 €).
- 15.2 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.2 mukaista rakentamisen aloittamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa viisisataatuhatta euroa (500 000 €)..
- 15.3 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.3 mukaista Tapahtuma-areenan avaamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa miljoona viisisataatuhatta euroa (1 500 000 €).
- 15.4 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 15.5 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 14.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 14.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 14.4 tai 14.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.
- 15.6 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

16. Sopimuksen purkaminen

- 16.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole kohdan 4.2 mukaisesti ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa Tapahtuma-areenaa koskevan rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai mikäli rakennusluvan mukaiset rakennukset eivät valmistu kohdan 4.3 mukaisesti neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.
- 16.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 14.5 vastaisesti. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.
- 16.3 Kohdissa 16.1 ja 16.2 mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta

sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 15.1, 15.2 ja 15.3 mukaisesti.

16.4 Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle, mikäli

- a) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa liitteen 2 pohjalta esitettyyn suunnitelmaan, joka on ollut Kaupungilla sopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa, ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty sopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta,
- b) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun hotellin maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan hotellin luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty hotellin maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kulussa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja
- c) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kulussa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.5 Mikäli kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.6 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta hallinto-oikeus on kumonnut valitusten johdosta kaupunginvaltuuston päätöksen kokonaan, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.7 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta hallinto-oikeus on kumonnut valitusten johdosta kaupunginvaltuuston päätöksen osin, niin Vuokralainen ja Kaupunki neuvottelevat uudesta tilanteesta. Mikäli Vuokralainen ja Kaupunki eivät pysty sopimaan keskenään Tapahtuma-areenan käsittävän kokonaisuuden toteuttamisesta osin lainvoimaistuneen asemakaavan pohjalta, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun

maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

- 16.8 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tehnyt oikaisukehotuksen, niin kaupunginvaltuuston on tehtävä oikaisukehotuksen johdosta Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta nro 002431 uusi päätös kuuden kuukauden kuluessa. Mikäli uusi päätös muuttaa Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 002431, niin Vuokralainen ja Kaupunki neuvottelevat uudesta tilanteesta. Mikäli Vuokralainen ja Kaupunki eivät pysty sopimaan keskenään Tapahtuma-areenan käsittävän kokonaisuuden toteuttamisesta kaupunginvaltuuston uuden päätöksen pohjalta tai mikäli kaupunginvaltuusto ei tee oikaisukehotuksen johdosta uutta päätöstä kuuden kuukauden kuluessa, jolloin kaavan hyväksymispäätös raukeaa, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 17.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

ARENA 3.3 OY

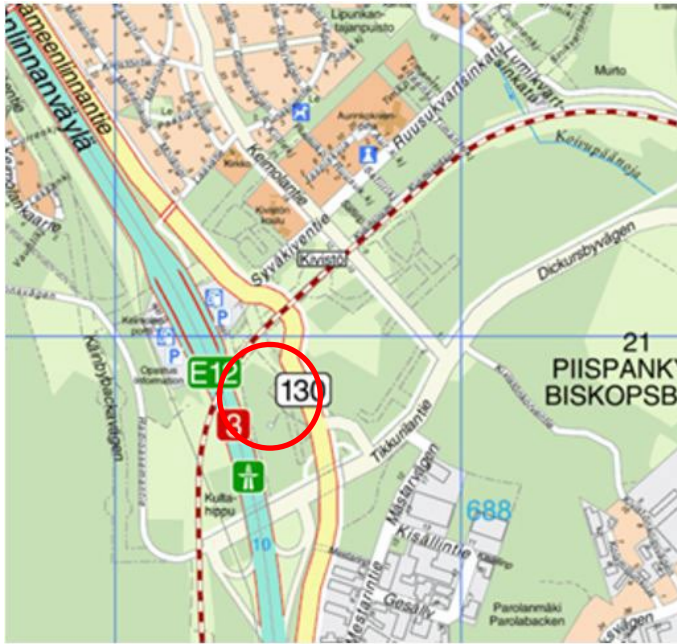
xxxx xxx
valtuutettuna

xxxx xxx
valtakirjalla

Liitteet

- Liite 1 Kartta Vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla
Liite 2 Tapahtuma-areenan luonnossuunnitelmat 14.10.2022

KOHTTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 233200
(entinen 002431, OAS)

Maa-alueen vuokraaminen

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

Hotelli

n. 1907 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602

Tapahtuma-areena (yht. n. 35918 m²)

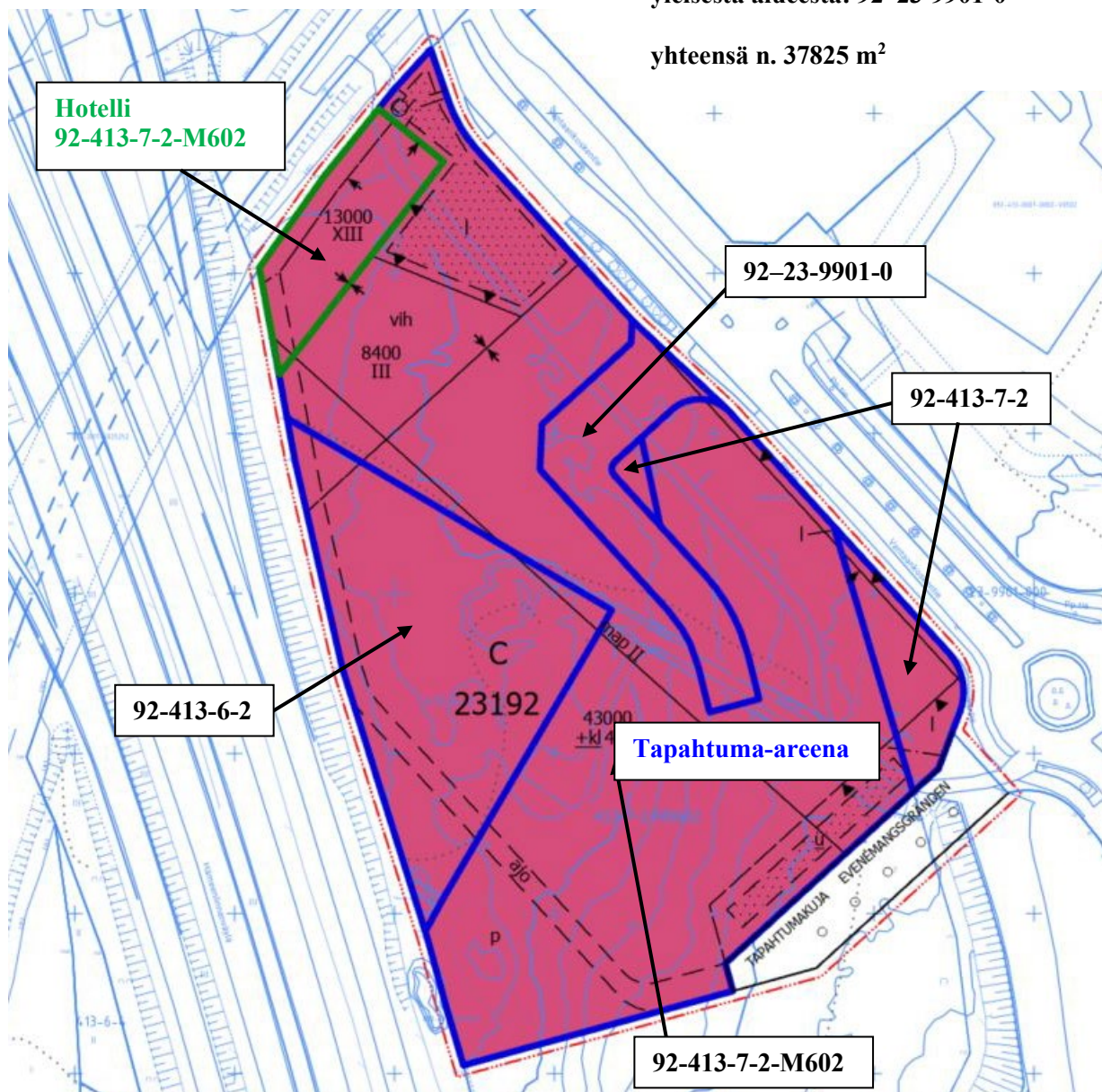
n. 7150 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-6-2

n. 1433 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-7-2 (2 aluetta)

n. 24693 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602

n. 2642 m²:n suuruinen maa-alue
yleisestä alueesta: 92-23-9901-0

yhteensä n. 37825 m²



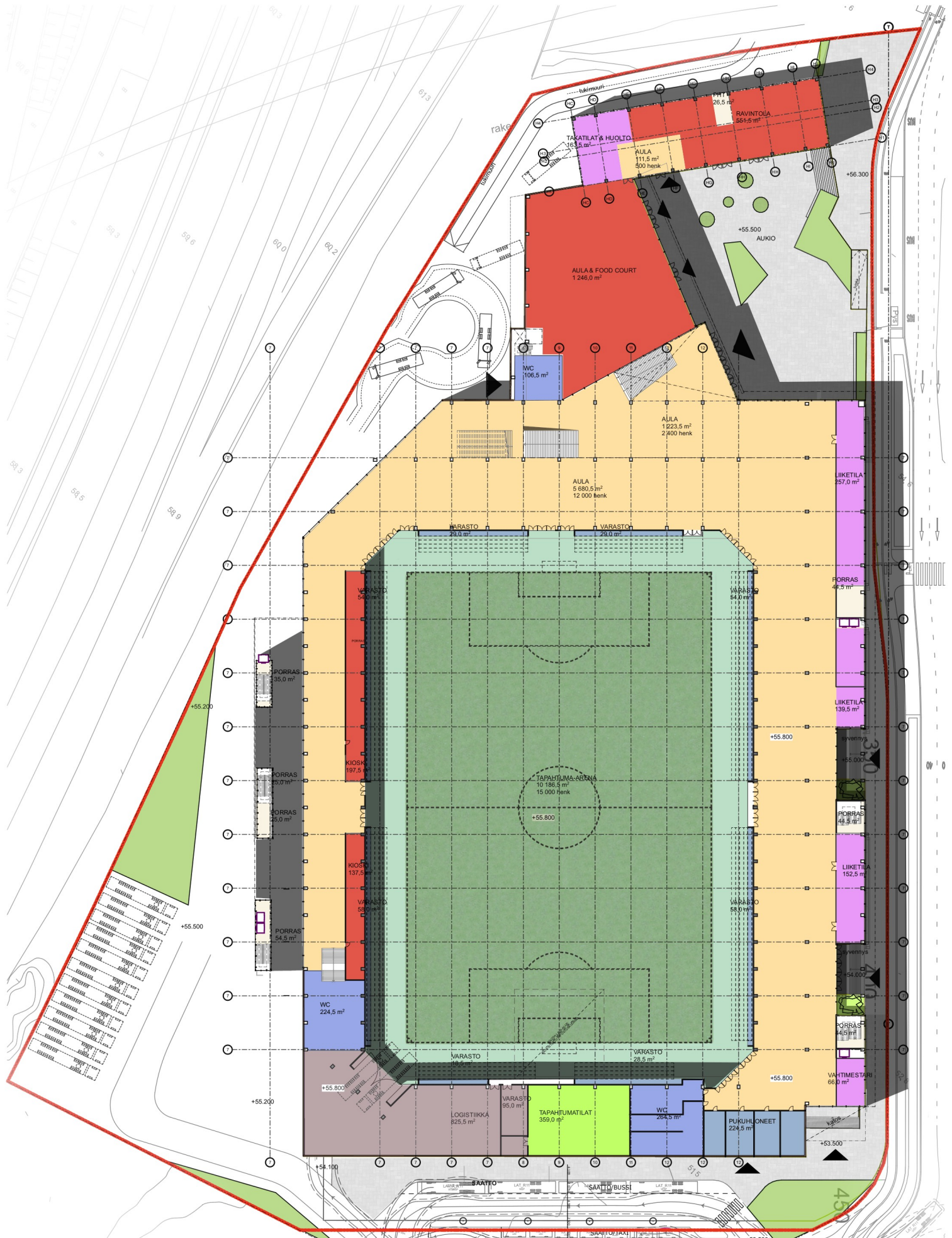




ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY

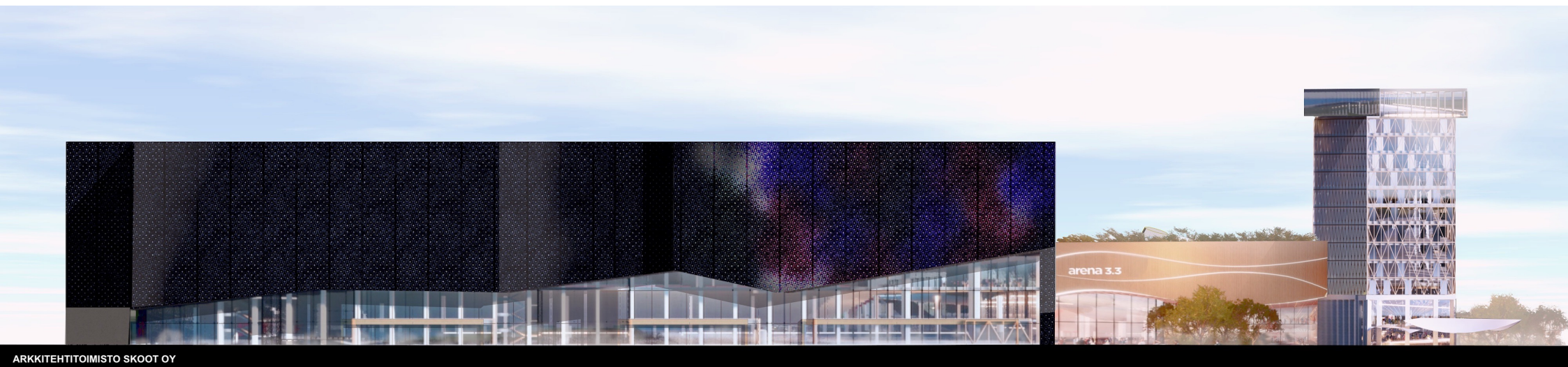


-  = NIITTY/ KUNTTA
-  = PENSAS-/PERENNA-ALUEEN
-  = PIENET JA ISOT PUUT
-  = AVOIN ASFALTTI
-  = KIVITUHKA
-  = KATTOPUUTARHA
-  = BETONIKIVEYS
-  = SORA
-  = VIHHERKIVEYS



A3-ARK-01 1 KERROS

S K O O T

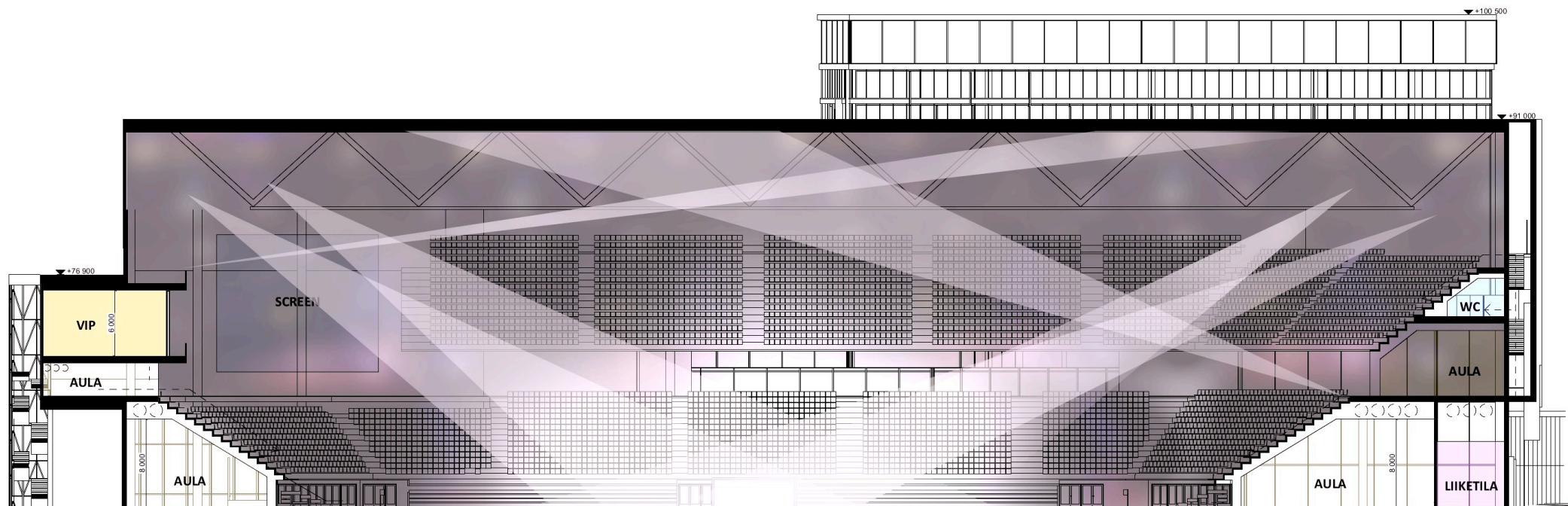


ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY

HOTELLI ARENA



ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY



ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY



ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY



ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY





20 §

Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvä hotelli / maanvuokrasopimus / Arena 3.3 Oy / AK

VD/4521/10.00.02.02/2019

TA/AK/GK

Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvän hotellin toteuttamiseksi on laadittu hotellin maanvuokrasopimus Arena 3.3 Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että kaikki tapahtuma-areenaa koskevat maanvuokrasopimukset allekirjoitetaan, kun tapahtuma-areena koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos (233200) on tullut voimaan.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut 17.6.2019 § 28 suunnitteluvaramuksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Kaupunginhallitus päätti myös, että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2021 § 29 jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvaramusta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.

Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentie välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehärataan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alue on pääosin asemakaavoitettua rakentamatonta metsämaata, mutta laajennusalue on asemakaavoittamatonta metsämaata. Asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 233200) on kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.10.2022 esityksen tekemiseksi kaupunginhallitukselle asemakaavamutoksen hyväksymistä varten.

Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alueen koko on laajennuksen jälkeen noin 3,78 hehtaaria. Alueen rakennusoikeus on 64 800 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa monitoimihallin, hotellin, yksityisiä palveluja sekä liiketiloja, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa eikä erikoiskaupan suuryksiköitä.

Kaavamuuotosalueelle laaditaan kaksi maanvuokrasopimusta, erilliset sopimukset tapahtuma-areenalle ja hotellille. Tämä asia koskee hotellin maanvuokrasopimusta.

Maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimuksessa vuokrataan noin 1 907 m²:n suuruinen alue, joka on osa asemakaava- ja asemakaavamuuotos ehdotuksen (no 233200) mukaista korttelia 23192 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokra-alue muodostuu osasta määräalaa 92-413-7-2 M602,

Vuokra-aika on 50 vuotta 1.10.2023–30.9.2073. Maanvuokrasopimus tehdään Arena 3.3 Oy:n perustaman kiinteistöyhtiön nimiin. Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa hotellia varten. Hotellin alle saa rakentaa maalämpövoimalaitoksen. Arena 3.3 Oy suunnittelee tällä tavoin maalämmön hyväksikäyttöä.

Vuokra määräytyy vuokra-alueen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella ja se on 300 euroa/k-m². Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta hotellille rakennusoikeutta 13 000 k-m². Rakennusoikeuden arvo on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä 3 900 000 euroa.



Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun (1.10.2023-31.12.2025) ajan 3 % ja tämän jälkeen 5 % vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) arvion pohjalta. Vuokraa ei kuitenkaan elinkustannusindeksin mukaan tarkistettaessa ja 20 vuoden välein tarkistettaessa missään tilanteessa alenneta.

Arena 3.3 Oy sitoutuu rakentamaan Tapahtumakujalta kehäradalle huolto- ja pelastustieyhteyden asemakaavan mukaisesti ja pitämään tämän ajoyhteyden vapaana mahdollisia hälytysajoneuvoja varten.

Rakentamisveloitteena Arena 3.3 Oy sitoutuu jättämään hotellia koskevan rakennuslupahakemuksen rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Arena 3.3 Oy sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään 10 000 k-m²:n suuruisen hotellin niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Mikäli Arena 3.3 Oy ei täytä rakentamisveloitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua 20 prosenttia vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisveloitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei täytä velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisveloitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun hotellia koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa vuokralaiselle, eikä vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia kaupungille.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja. Vuokrasopimuksessa on myös vuokralaisen oikeudesta päättää vuokrasopimus, mikäli asemakaava ei syystä tai toisesta tule voimaan määräajassa. Vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia kaupungille.

Sekä vuokralaisella että kaupungilla on myös oikeus päättää vuokrasopimus, mikäli vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa Arena 3.3 Oy:n hankkeen koko kokonaisuudelle: tapahtuma-areenalla, hotellille ja myös pysäköintilaitokselle. Tässä tapauksessa kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksettu maanvuokra. Ts. tässä tapauksessa kaupunkikin voi harkita kannattaako maanvuokrausta jatkaa, jos vain yhden sopimuskohteen rakennushankkeelle myönnetään rakennuslupa.

Tonttijako ja lohkominen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tultua voimaan on laadittava tonttijako ja tehtävä lohkominen tapahtuma-areenan vaatiman tontin muodostamiseksi.



Aikataulu

Tavoitteena on allekirjoittaa kaikki sopimukset sen jälkeen, kun asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 on tullut voimaan niin, että maanvuokrasopimus alkaisi 1.10.2023. Mikäli asemakaavasta ja sen muutoksesta ei valita, niin asemakaava ja asemakaavan muutos tulisi voimaan kevättälvella 2023. Tämän jälkeen rakennuslupahakemus on jätettävä yhdeksässä kuukaudessa, ja rakennusluvan saatuaan on yhdeksän kuukauden sisällä aloitettava rakentaminen, ts. viimeistään syksyllä 2024, mutta Arena Oy on ilmoittanut, että tavoitteena on päästä rakentamaan viimeistään vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 32 mukaan kaupunginhallitus päättää, työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvää hotellia koskevan maanvuokrasopimuksen ehdot,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- c) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
- d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimusluonnos 14.10.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § xx.

Vuokranantaja **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Vuokralainen **Arena 3.3 Oy** (y-tunnus 2299846-5) perustettavan kiinteistöosakeyhtiön
nimiin
c/o AAtsto Ratiolex Oy
Vuorikatu 16 A
00100 Helsinki
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Arena 3.3 Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista Vuokralaista koskevista Vuokra-alueen (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Arena 3.3 Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistöosakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

Noin 1907 m²:n suuruinen maa-alue, joka on asemakaava-/asemakaavamuutosehdotuksen (no 233200) mukainen korttelin 23192 tontti 1 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Tontti muodostuu osasta määräalaa 92-413-7-2 M602 (noin 1907 m²),

Vuokrauksen kohde (jäljempänä "**Vuokra-alue**") on esitetty liitteessä 1. Vuokra-alueen rakennusoikeus on 13 000 k-m².

Vuokranantaja vastaa tonttijaosta ja lohkomisesta.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa hotellia varten (jäljempänä "**Hotelli**"). Hotellin alle saa rakentaa maalämpövoimalaitoksen.

Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustiloja, toimisto- ja kokoustiloja, hotelli- ja majoitustiloja sekä ravintola- ja liiketiloja. Tontille ei saa siten sijoittaa mm. päivittäistavarakauppaa eikä erikoiskaupan suuryksiköitä.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.10.2023 ja päättyy 30.9.2073.

2. Vuokra

2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (k-m^2) arvon perusteella eri tilojen osalta seuraavasti:

- hotelli kolmesataa euroa kerrosneliömetriä kohti (300 €/k-m^2).

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- hotelli 13000 k-m^2

Rakennusoikeuden arvo on Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä kolmemiljoonaa yhdeksänsataatuhatta euroa ($3\,900\,000 \text{ €}$).

2.2 Vuokra-alueen vuokra on 1.10.-31.12.2023 kaksikymmentäyhdeksäntuhatta kaksisataaviisikymmentä euroa (29250 €). Vuotuinen vuokra on 1.1.2014-31.12.2025 asti 3 % ja tämän jälkeen 5 % Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta.

2.3 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4. mukaista rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosenttia Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

2.4 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ($1951:10=100$) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

2.5 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2043 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

Hotellin maanvuokrasopimus

- 2.6 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli kohdan 4.2 tarkoittaman rakennusluvan mukainen rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

3. Vuokranmaksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa 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 ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1 Vuokralainen sitoutuu jättämään Hotellia koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.
- 4.2 Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Kivistön tapahtuma-areena, numero 233200) ("**Asemakaava**") mukaisen Hotellin, jonka kerrosala on vähintään 10 000 k-m².
- 4.3 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Hotellin niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.
- 4.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Hotelliin kuuluvat rakennukset on toteutettu kohtien 4.1-4.3 mukaisesti ja kun ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.
- 4.5 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 14 mukaan.

5. Rakentamisvelvoiteajan vakuus

- 5.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin vuosivuokran suuruisen omavelkaisen

Hotellin maanvuokrasopimus

pankkitakauksen/panttaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Tontin siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi rakentamisvelvoiteajaksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta kohdan 4.4 mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.

- 5.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun kohdassa 4.4 määritelty rakentamisvelvoite on täytetty.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

- 6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

- 8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.
- 8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana HSY:n voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin HSY:n voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin 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, rakennelmissa, laitteissa ja laitoksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

Hotellin maanvuokrasopimus

- 8.6 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 8.7 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.
- 8.8 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle Tapahtumakujalta kehäradalle huolto- ja pelastustieyhteyden asemakaavan mukaisesti ja pitämään tämän ajoyhteyden vapaana mahdollisia hälytysajoneuvoja varten.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

- 9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 9.2 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

10. Maaperä

- 10.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 10.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jätemaan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokrakauden aikana 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 pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava Vuokra-alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan Vuokra-alueen ja pohjaveden viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä poistamaan jätteet ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

Hotellin maanvuokrasopimus

- 11.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvytyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta. Mikäli Vuokra-alueen alle rakennetaan maalämpövoimalaitos, saa Vuokralainen luovuttaa maalämpövoimalaitoksen alueen toisen hallintaan. Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen sopimusvelvoitteiden täyttämistä myös luovutetun alueen osalta.
- 11.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.
- 11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.
- 11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutus kirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 12.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 12.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 12.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

13. Vuokrasuhteen päättymisen

- 13.1 Vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päättyttyä kohdan 1.1 mukaisesti. Vuokranmaksu jatkuu vuokrakauden päättyttyä niin kauan, kunnes Vuokra-alue on luovutettu sopimusehtojen mukaisesti Kaupungin vapaaseen hallintaan.

Hotellin maanvuokrasopimus

- 13.2 Vuokrasuhteen päättyessä on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.
- 13.3 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä, 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.
- 13.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

14. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 14.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.
- 14.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.
- 14.3 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.
- 14.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 14.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen välittömästi liittyviä maatöitä.
- 14.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 14.7 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.
- 14.8 Kaupungilla tai sen määräämällä 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

Hotellin maanvuokrasopimus

noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.

15. Sopimussakko

- 15.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.1 mukaista rakennusluvan hakemisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kolmesataaviisikymmentä tuhatta euroa (350 000 €).
- 15.2 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.2 mukaista rakentamisen aloittamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kolmesataaviisikymmentä tuhatta euroa (350 000 €).
- 15.3 Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.3 mukaista Hotellin avaamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa miljoona euroa (1 000 000 €).
- 15.4 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 15.5 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 14.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 14.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 14.4 tai 14.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.
- 15.6 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

16. Sopimuksen purkaminen

- 16.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole kohdan 4.2 mukaisesti ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa Hotellia koskevan rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai mikäli rakennusluvan mukaiset rakennukset eivät valmistu kohdan 4.3 mukaisesti neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.
- 16.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 14.5 vastaisesti. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta

Hotellin maanvuokrasopimus

esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

- 16.3 Kohdissa 16.1 ja 16.2 mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 15.1, 15.2 ja 15.3 mukaisesti.
- 16.4 Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle, mikäli
- a) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa liitteen 2 pohjalta esitettyyn suunnitelmaan, joka on ollut Kaupungilla sopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa, ja siitä jatkoehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty sopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta,
 - b) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkoehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja
 - c) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan tapahtuma-areenan luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkoehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

- 16.5 Mikäli kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.
- 16.6 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta hallinto-oikeus on kumonnut valitusten johdosta kaupunginvaltuuston päätöksen kokonaan, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.
- 16.7 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja

Hotellin maanvuokrasopimus

asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta hallinto-oikeus on kumonnut valitusten johdosta kaupunginvaltuuston päätöksen osin, niin Vuokralainen ja Kaupunki neuvottelevat uudesta tilanteesta. Mikäli Vuokralainen ja Kaupunki eivät pysty sopimaan keskenään Hotellin käsittävän kokonaisuuden toteuttamisesta osin lainvoimaistuneen asemakaavan pohjalta, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

- 16.8 Mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002431 kahden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, mutta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tehnyt oikaisukehotuksen, niin kaupunginvaltuuston on tehtävä oikaisukehotuksen johdosta Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta nro 002431 uusi päätös kuuden kuukauden kuluessa. Mikäli uusi päätös muuttaa Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 002431, niin Vuokralainen ja Kaupunki neuvottelevat uudesta tilanteesta. Mikäli Vuokralainen ja Kaupunki eivät pysty sopimaan keskenään Hotellin käsittävän kokonaisuuden toteuttamisesta kaupunginvaltuuston uuden päätöksen pohjalta tai mikäli kaupunginvaltuusto ei tee oikaisukehotuksen johdosta uutta päätöstä kuuden kuukauden kuluessa, jolloin kaavan hyväksymispäätös raukeaa, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 17.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

ARENA 3.3 OY

xxxx xxx

valtuutettuna

xxxx xxx

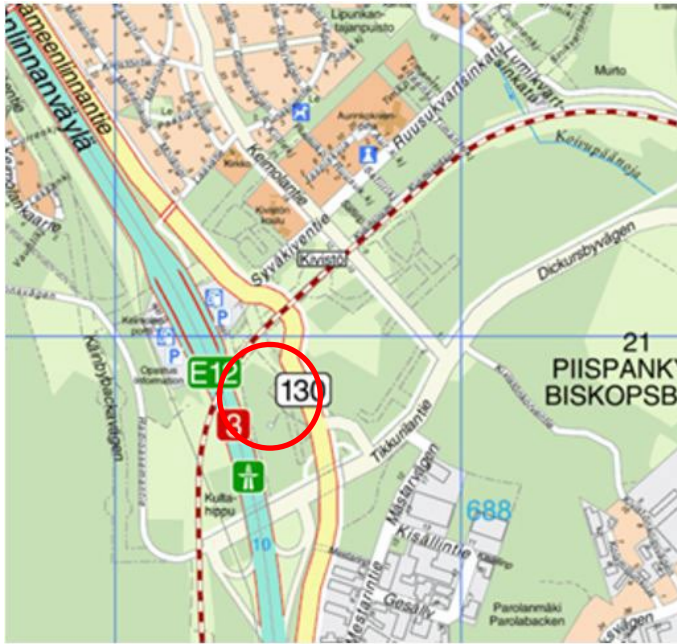
valtakirjalla

Hotellin maanvuokrasopimus

Liitteet

- Liite 1 Kartta Vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla
- Liite 2 Hotellin luonnossuunnitelmat 14.10.2022

KOHTTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 233200
(entinen 002431, OAS)

Maa-alueen vuokraaminen

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

Hotelli

n. 1907 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602

Tapahtuma-areena (yht. n. 35918 m²)

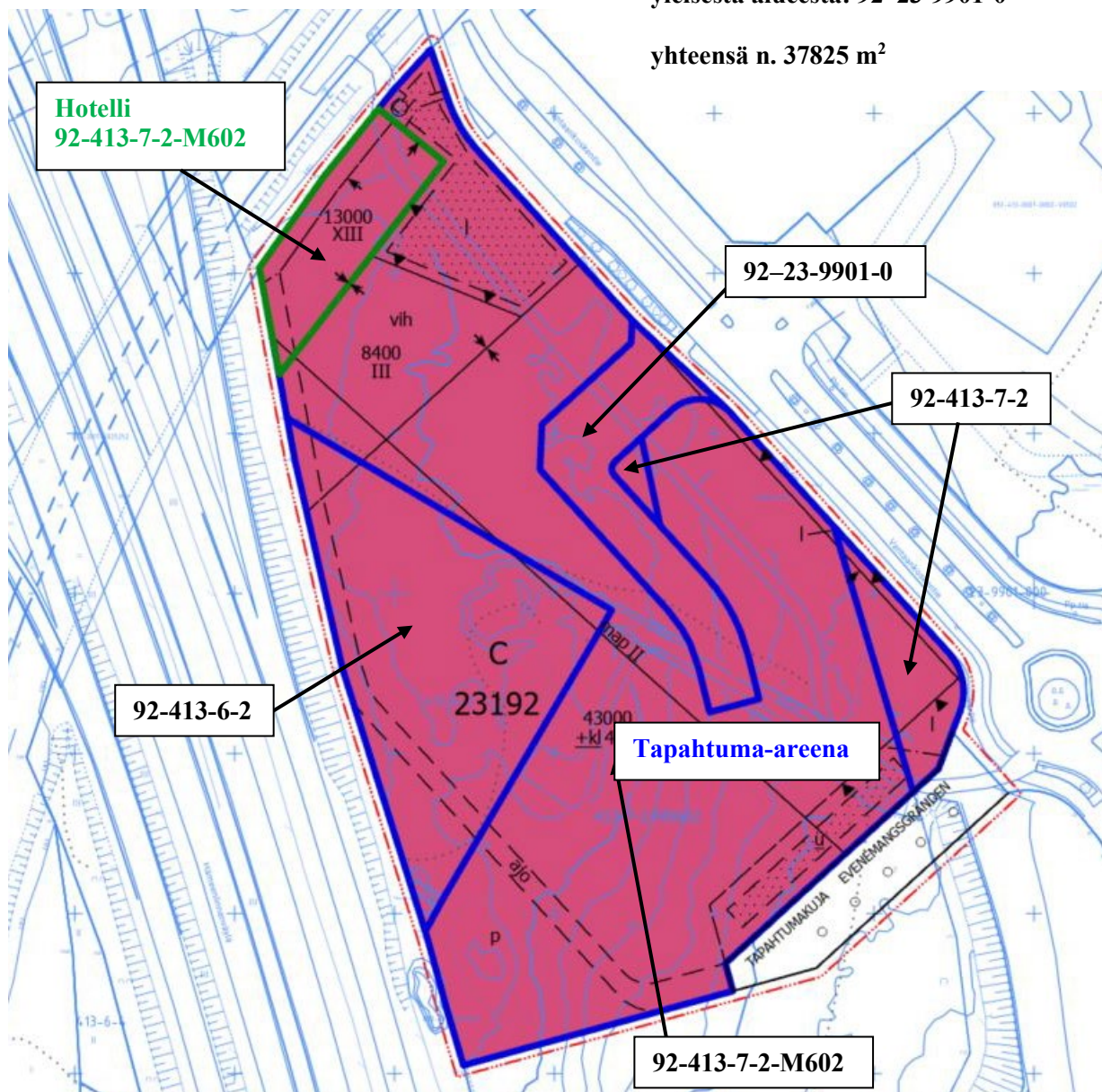
n. 7150 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-6-2

n. 1433 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-7-2 (2 aluetta)

n. 24693 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602

n. 2642 m²:n suuruinen maa-alue
yleisestä alueesta: 92-23-9901-0

yhteensä n. 37825 m²







ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY

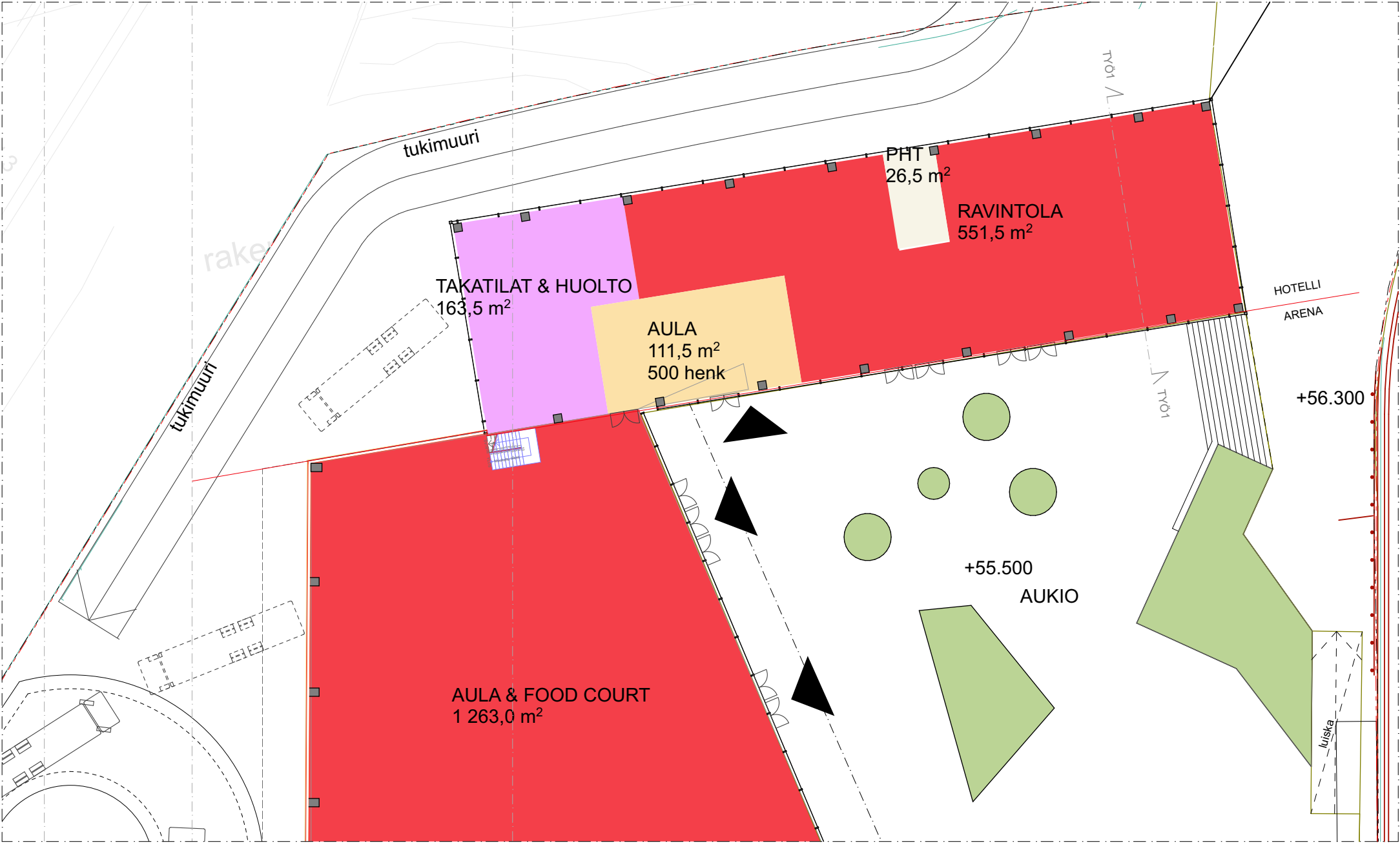


HOTELLI

ARENA



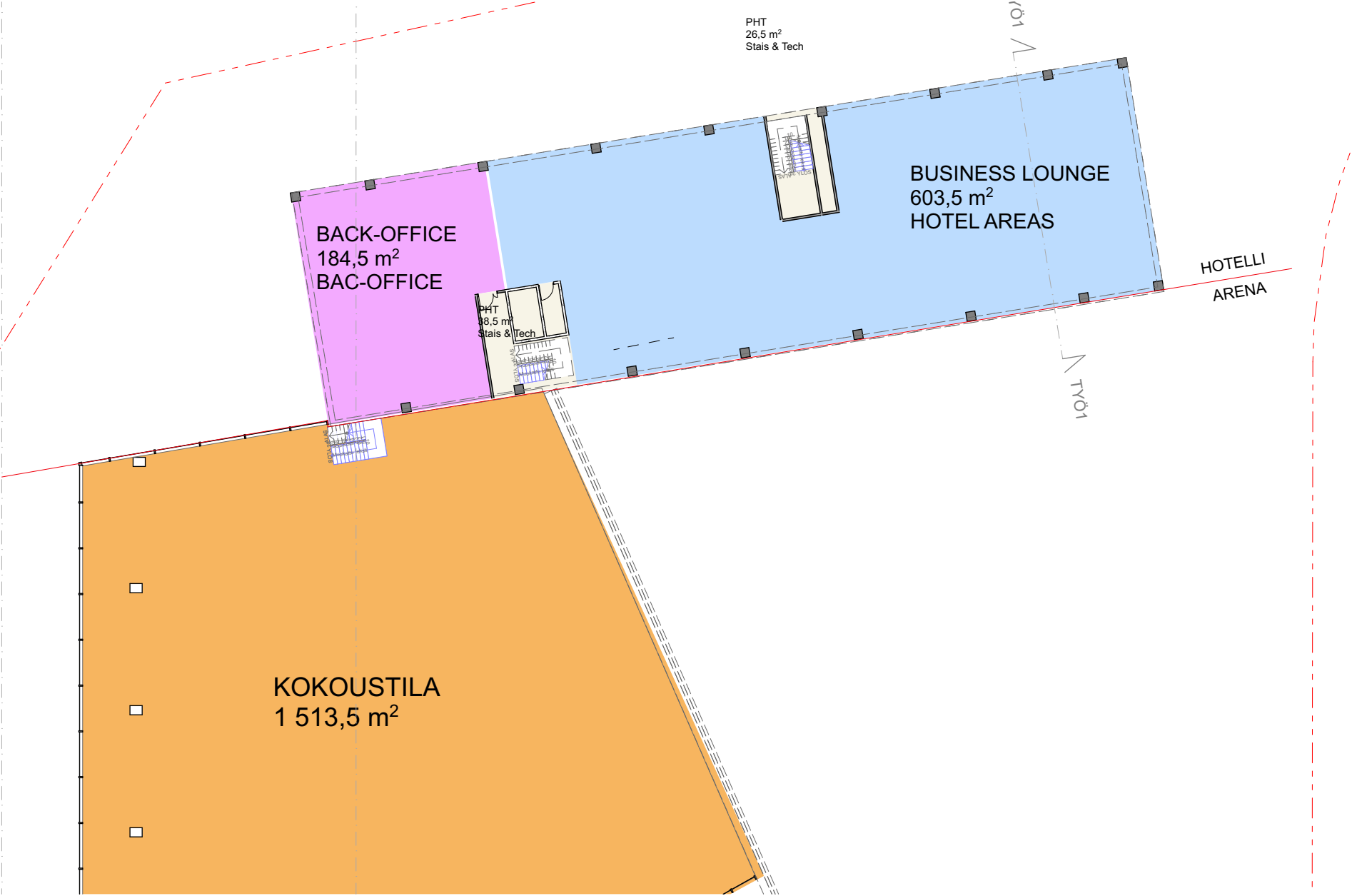
ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY



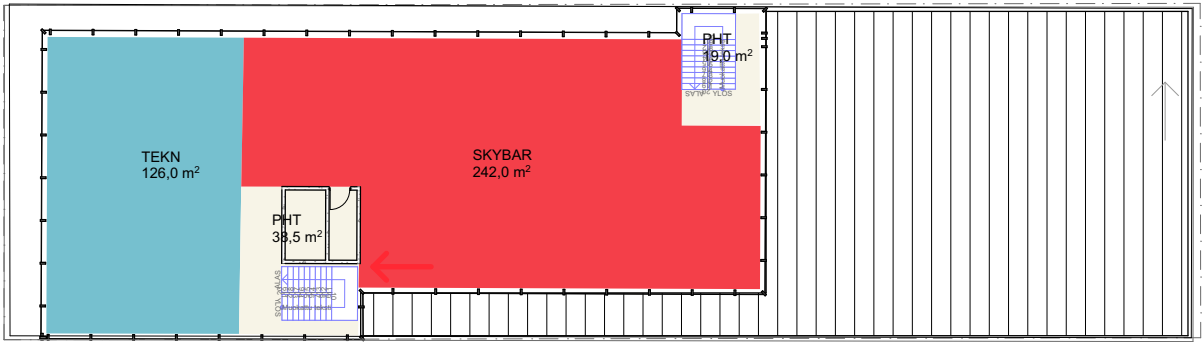
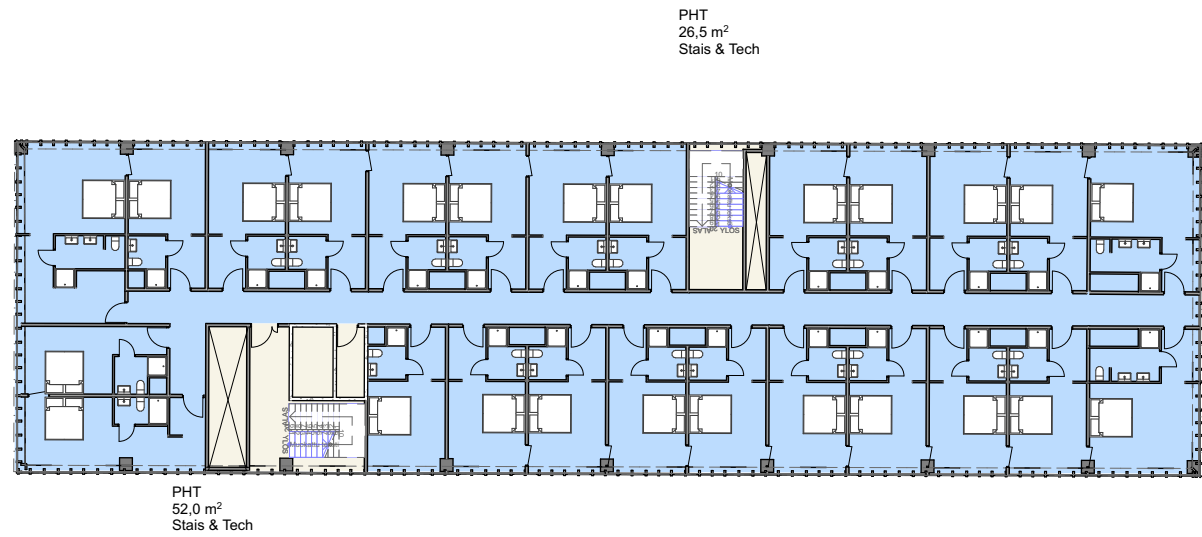
A3-01 1KRS HOTELLI

SKOOT

LIITE: Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 / 20. § Sijoituspaikka



HOTELLITILAT
775,5 m²
HOTEL AREAS





ARKKITEHTITOIMISTO SKOOT OY



21 § **Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvä pysäköintilaitos / maanvuokrasopimus / Kivistön Parkki Oy / AK**

VD/4521/10.00.02.02/2019
TA/AK/GK

Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvän pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi on laadittu pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus Kivistön Parkki Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että kaikki tapahtuma-areenaa koskevat maanvuokrasopimukset allekirjoitetaan, kun tapahtuma-areena koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos (233200) on tullut voimaan.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut 17.6.2019 § 28 suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Kaupunginhallitus päätti myös, että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2021 § 29 jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.

Pysäköintialue sijaitsee Vantaankoskentien itäpuolella ja rakenteilla olevan Kivistön palvelukeskittymän eteläpuolella. Alue on asemakaavoitettua rakentamatonta metsämaata, joka on varattu Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavassa 230800 keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonne saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita sekä toimisto- ja kokoustiloja. Vuokra-alueelle on asemakaavassa osoitettu osia ohjeellisesta hulevesialueesta, nelikerroksisesta pysäköintitalosta, korttelin sisäisestä ajoyhteydestä ja varsinaisesta rakennusalaista.

Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alueen koko on noin 6 864 m². Vuokra-alueelle on tarkoitus rakentaa viisikerroksinen pysäköintilaitos.

Maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimuksessa vuokrataan noin 6864 m²:n suuruinen alue, joka muodostuu kahdesta osasta:

- osasta määräalaa 92-413-7-2-M602 (n. 6799 m²)
- osasta tilaa 92-413-7-2 (n. 65 m²).

Vuokra-aika on 40 vuotta 1.10.2023–30.9.2063. Maanvuokrasopimus tehdään Kivistön Parkki Oy:n kanssa.

Vuokra-alueelle saa rakentaa viisikerroksisen pysäköintilaitoksen, jossa on pysäköintipaikat noin tuhannelle ajoneuvolle.

Vuokra määräytyy vuokra-alueen maapinta-alan arvon perusteella ja se on 42 euroa/m². Vuokra-alueen arvo on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä 288 288 euroa.

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun (1.10.2023-31.12.2025) ajan 3 % ja tämän jälkeen 5 % vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuotuinen vuokra sidotaan



elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) arvion pohjalta. Vuokraa ei kuitenkaan elinkustannusindeksin mukaan tarkistettaessa ja 20 vuoden välein tarkistettaessa missään tilanteessa alenneta.

Kivistön Parkki Oy sitoutuu järjestämään pysäköintilaitoksen läpi rasiteoikeuteen perustuvan ajoyhteyden Vantaankoskientien kiertoliittymän luota Kivistön palvelukeskittymään. Ajoyhteys on suunnattava siten, että se on suorassa linjassa kohti Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin kulkuaukkoa. Ajoyhteyden on oltava käytettävissä joka päivä klo 00–24 siitä lähtien, kun Kivistön palvelukeskittymä avataan. Mikäli ajoyhteys joudutaan sulkemaan väliaikaisesti, niin Kivistön Parkki Oy on velvollinen järjestämään korvaavan ajoyhteyden siksi ajaksi.

Rakentamisveloitteena Kivistön Parkki Oy sitoutuu jättämään pysäköintilaitosta koskevan rakennuslupahakemuksen rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Kivistön Parkki Oy sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle pysäköintilaitoksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Mikäli Kivistön Parkki Oy ei täytä rakentamisveloitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisveloite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua 20 prosenttia vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisveloitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei täytä veloitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisveloitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun hotellia koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa vuokralaiselle, eikä vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia kaupungille.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja. Vuokrasopimuksessa on myös vuokralaisen oikeudesta päättää vuokrasopimus, mikäli asemakaava ei syystä tai toisesta tule voimaan määräajassa. Vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia kaupungille.

Kumpikin osapuoli voi sekä purkaa että päättää vuokrasopimus, mikäli vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa seuraavalle kokonaisuudelle: tapahtuma-areenalla, hotellille ja myös pysäköintilaitokselle. Tässä tapauksessa kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksettu maanvuokra. Ts. tässä tapauksessa kaupunkikin voi harkita kannattaako maanvuokrausta jatkaa, jos vain yhden sopimuskohteen rakennushankkeelle myönnetään rakennuslupa.

Tonttijako ja lohkominen

Vuokra-alueelle on laadittava tonttijako ja tehtävä lohkominen pysäköintilaitoksen vaatiman tontin muodostamiseksi.



Aikataulu

Tavoitteena on allekirjoittaa kaikki sopimukset sen jälkeen, kun asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 on tullut voimaan niin, että maanvuokrasopimus alkaisi 1.10.2023. Mikäli asemakaavasta ja sen muutoksesta ei valita, niin asemakaava ja asemakaavan muutos tulisi voimaan keväällä 2023. Tämän jälkeen rakennuslupahakemus on jätettävä yhdeksässä kuukaudessa, ja rakennusluvan saatuaan on yhdeksän kuukauden sisällä aloitettava rakentaminen, ts. viimeistään syksyllä 2024, mutta Kivistön Parkki Oy on ilmoittanut, että tavoitteena on päästä rakentamaan viimeistään vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Koska kaupunginhallitus on päättänyt suunnitteluvarauksen antamisesta Kivistön tapahtuma-areenan sekä siihen liittyvän hotellin pysäköintijärjestelyjen suunnittelua varten ja pysäköintilaitoksen maanvuokraus liittyy olennaisella tavalla Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan ja hotellin maanvuokrasopimukseen, on asian käsittelyn kannalta tarkoituksenmukaista, että myös pysäköintilaitoksen tontin maanvuokrasopimuksesta päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) hyväksytään Kivistön Parkki Oy:n kanssa laadittavan maanvuokrasopimuksen ehdot,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- c) ennen Kivistön Parkki Oy:n maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista on allekirjoitettava Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan ja hotellin maanvuokrasopimukset,
- d) Kivistön Parkki Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
- e) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maanvuokrasopimusluonnos 14.12.2022
- Liite 1 Kartta vuokra-alueesta
- Liite 2 Pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmat 14.10.2022
- Liite 3 Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin sisäänajo.
- Liite 4 Kivistön palvelukeskittymän sadevesiviemärilinja

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915



(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § xx.

Vuokranantaja **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Vuokralainen **Kivistön Parkki Oy** (y-tunnus: 3265545-8)
Ukonvaajantie 7 as 1
02400 Kirkkonummi
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Arena 3.3 Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista **Vuokralaista** koskevista **Vuokra-alueen** (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Arena 3.3 Oy:n perustamalle kiinteistösakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

Noin 6864 m²:n suuruinen maa-alue, joka on Kivistön kaupunkikeskus 1 - asemakaavan (no 230800) mukainen osa korttelin 23196 tonteista 7 ja 8 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokrauksen kohde muodostuu seuraavasta kahdesta osasta:

- osasta määräalaa 92-413-7-2-M602 (n. 6799 m²)
- osasta tilaa 92-413-7-2 (n. 65 m²).

Vuokrauksen kohde (jäljempänä "**Vuokra-alue**") on esitetty liitteessä 1.

Kaupunki vastaa tonttijaosta ja lohkomisesta.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa noin 1000 autopaikan pysäköintilaitosta varten (jäljempänä "**Pysäköintilaitos**"). Vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen kerrosluku on viisi.

Vuokra-alue on asemakaavassa varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonne saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita sekä toimisto- ja kokoustiloja. Vuokra-alueelle on asemakaavassa osoitettu osia ohjeellisesta hulevesialueesta, nelikerroksisesta pysäköintitalosta, korttelin sisäisestä ajoyhteydestä ja varsinaisesta rakennusalaista.

1. Vuokra-aika

- 1.1** 00000000Vuokra-alue vuokrataan neljänkymmenen (40) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.10.2023 ja päättyy 30.9.2063.

2. Vuokra

Vuokra määräytyy Vuokra-alueen käyttämän maapinta-alan (m²) arvon perusteella. Maapinta-ala arvo on neljäkymmentäkaksi euroa neliometriä kohti (42 €/m²).

Pysäköintitontin vuosivuokra Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä neljätoistatuhatta neljäsataaneljätoista euroa (14 414 €).

- 2.1** Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun (1.10.2023-31.12.2025) asti kahdeksantuhatta kuusisataaneljäkymmentäyhdeksän euroa (8649 €) vuodessa (3 % Vuokra-alueen arvosta), ja tämän jälkeen neljätoistatuhatta neljäsataaneljätoista euroa (14 414 €) vuodessa (5 % Vuokra-alueen arvosta).
- 2.2** Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 3.2 mukaista rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosenttia Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.
- 2.3** Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.4** Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden kuluttua, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2043 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

3. Vuokranmaksu

- 3.1** Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

- 3.2** Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1** Vuokralainen sitoutuu jättämään Pysäköintilaitosta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.
- 4.2** Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennuslupan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennuslupan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan (Kivistön kaupunkikeskus 1, numero 230800) ("**Asemakaava**") ja asemakaavasta myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisen Pysäköintilaitoksen, jossa on noin 1000 autopaikkaa.
- 4.3** Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Pysäköintilaitoksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennuslupan voimaantulosta.
- 4.4** Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Pysäköintilaitokseen kuuluvat rakennukset on toteutettu kohtien 4.1-4.3 mukaisesti ja kun ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.
- 4.5** Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 14 mukaan.

5. Rakentamisvelvoiteajan vakuus

- 5.1** Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin vuosivuokran neljätoistatuhatta neljäsataaneljätoista euron (14 414 €) suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen/panntaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Tontin siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi rakentamisvelvoiteajaksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta kohdan 4.4 mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.
- 5.2** Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun kohdassa 4.4 määritelty rakentamisvelvoite on täytetty.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

- 6.1** Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 6.2** Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

- 7.1** Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

- 8.1** Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.
- 8.2** Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 8.3** Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana HSY:n voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4** Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin HSY:n voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5** Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin 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, rakennelmissa, laitteissa ja laitoksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.
- 8.6** Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 8.7** Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.
- 8.8** Vuokralainen sallii, että Pysäköintilaitoksen läpi kulkee rasiteoikeuteen perustuva ajoyhteys Vantaankoskientien kiertoliittymän luota Kivistön palvelukeskittymään. Ajoyhteys on suunnattava siten, että se on suorassa linjassa kohti Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin kulkuaukkoa. Ajoyhteyden on oltava käytettävissä joka päivä klo 00–24 siitä lähtien, kun Kivistön palvelukeskittymä avataan. Mikäli ajoyhteys joudutaan sulkemaan väliaikaisesti, niin Vuokralainen on velvollinen järjestämään korvaavan ajoyhteyden siksi ajaksi. Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin sisäänajo on osoitettu liitteessä 3.
- 8.9** Vuokralainen sallii Kivistön palvelukeskittymästä ja sen maanpäälliseltä pysäköintialueelta

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

tulevan sadevesiviemärilinjän kulkevan Pysäköintilaitoksen alitse Korundikadun jatkeen päässä olevalle sadevesikaivolle. Sadevesiviemärilinja on liitteenä 4.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

- 9.1** Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 9.2** Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

10. Maaperä

- 10.1** Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 10.2** Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jätemaan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 10.3** Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokrakauden aikana 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 pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava Vuokra-alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan Vuokra-alueen ja pohjaveden viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä poistamaan jätteet ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 11.1** Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvytyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta.
- 11.2** Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.
- 11.3** Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

- 11.4** Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 12.1** Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 12.2** Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 12.3** Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

13. Vuokrasuhteen päätyminen

- 13.1** Vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päättyttyä kohdan 1.1 mukaisesti. Vuokranmaksu jatkuu vuokrakauden päättyttyä niin kauan, kunnes Vuokra-alue on luovutettu sopimusehtojen mukaisesti Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 13.2** Vuokrasuhteen päättyessä on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.
- 13.3** Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä, 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.
- 13.4** Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

14. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 14.1** Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.
- 14.2** Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.
- 14.3** 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.
- 14.4** Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 14.5** Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen rakentamiseen välittömästi liittyviä maatöitä.
- 14.6** Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 14.7** 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.
- 14.8** Kaupungilla tai sen määräämällä 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 kohtuullisessa ajassa.

15. Sopimussakko

- 15.1** Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.1 mukaista rakennusluvan hakemisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa viisikymmentätuhatta euroa (50 000 €).
- 15.2** Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.2 mukaista rakentamisen aloittamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa viisikymmentätuhatta euroa (50 000 €).
- 15.3** Mikäli Vuokralainen rikkoo kohdan 4.3 mukaista Pysäköintilaitoksen avaamisvelvoitetta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kolmekymmentätuhatta euroa (30 000 €).
- 15.4** Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

kolmannelle tai kohdan 10.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.

15.5 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 14.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 14.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 14.4 tai 14.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.

15.6 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

16. Sopimuksen purkaminen

16.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole kohdan 4.2 mukaisesti ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa Pysäköintilaitosta koskevan rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai mikäli rakennusluvan mukaiset rakennukset eivät valmistu kohdan 4.3 mukaisesti neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 13.5 vastaisesti. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

16.3 Kohdissa 16.1 ja 16.2 mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 15.1, 15.2 ja 15.3 mukaisesti.

16.4 Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde ja Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle, mikäli

- a) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa liitteen 2 pohjalta esitettyyn suunnitelmaan, joka on ollut Kaupungilla sopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa, ja siitä jatkoehditettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty sopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta,
- b) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun hotellin

Pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimus

maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan hotellin luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty hotellin maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluissa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja

- c) Vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan tapahtuma-areenan luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen mukaisesti kuuden kuukauden kuluissa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

- 16.5** Mikäli Kaupunki ei ole tehnyt Pysäköintilaitosta varten poikkeamispäätöstä neljän kuukauden kuluessa poikkeamishakemuksen jättämisestä, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasuhde niin, että Kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran Vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 17.1** Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI**KIVISTÖN PARKKI OY**

xxxx xxx
valtuutettuna

xxxx xxx
valtakirjalla

Liitteet

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Kartta Vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla |
| Liite 2 | Pysäköintilaitoksen luonnossuunnitelmat 14.10.2022 |
| Liite 3 | Kivistön palvelukeskittymän kellaripysäköinnin sisäänajo. |
| Liite 4 | Kivistön palvelukeskittymän sadevesiviemärilinja |

KOHTEEN SIJAINTI

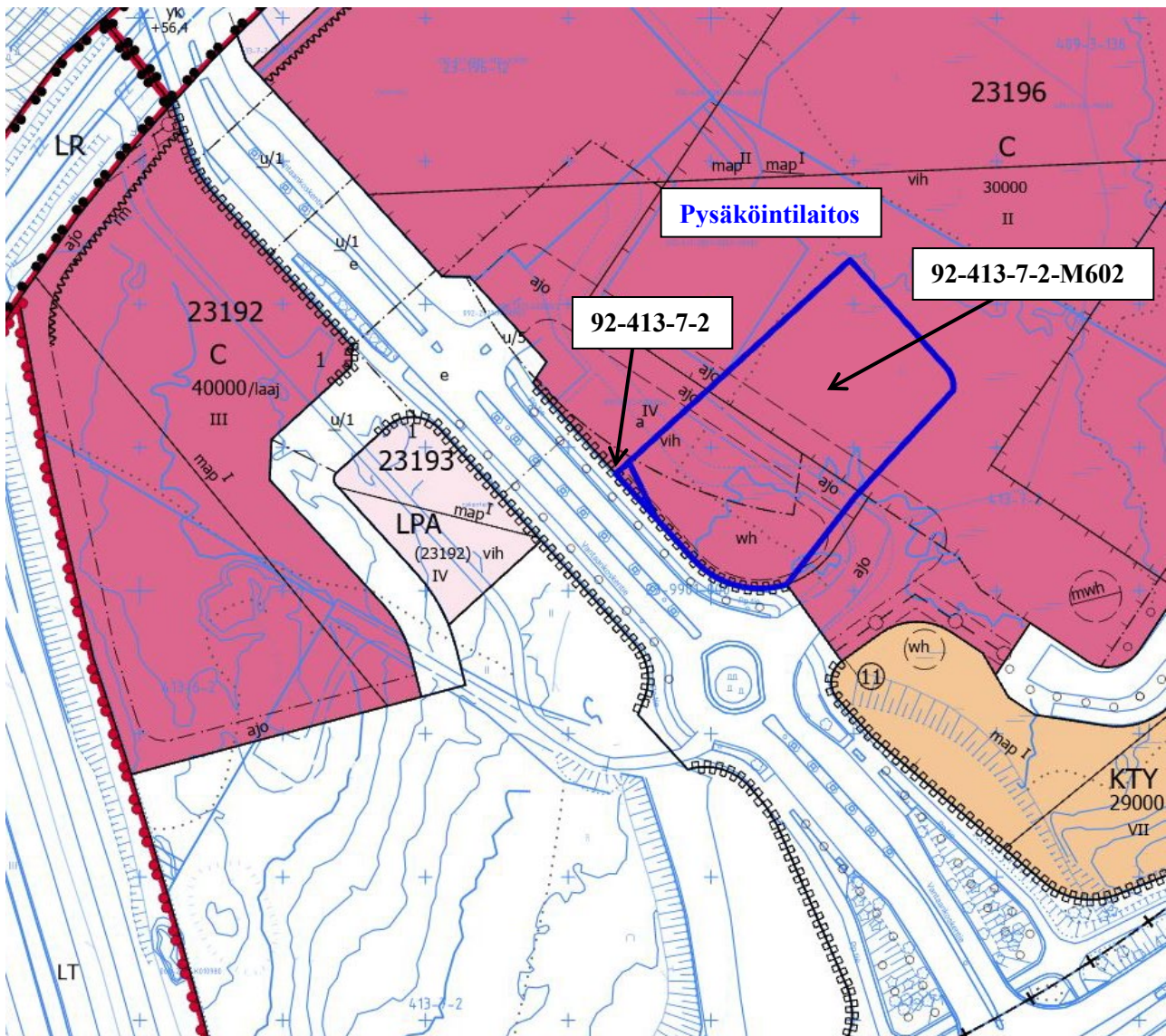


Maa-alueen vuokraaminen
pysäköintilaitos /

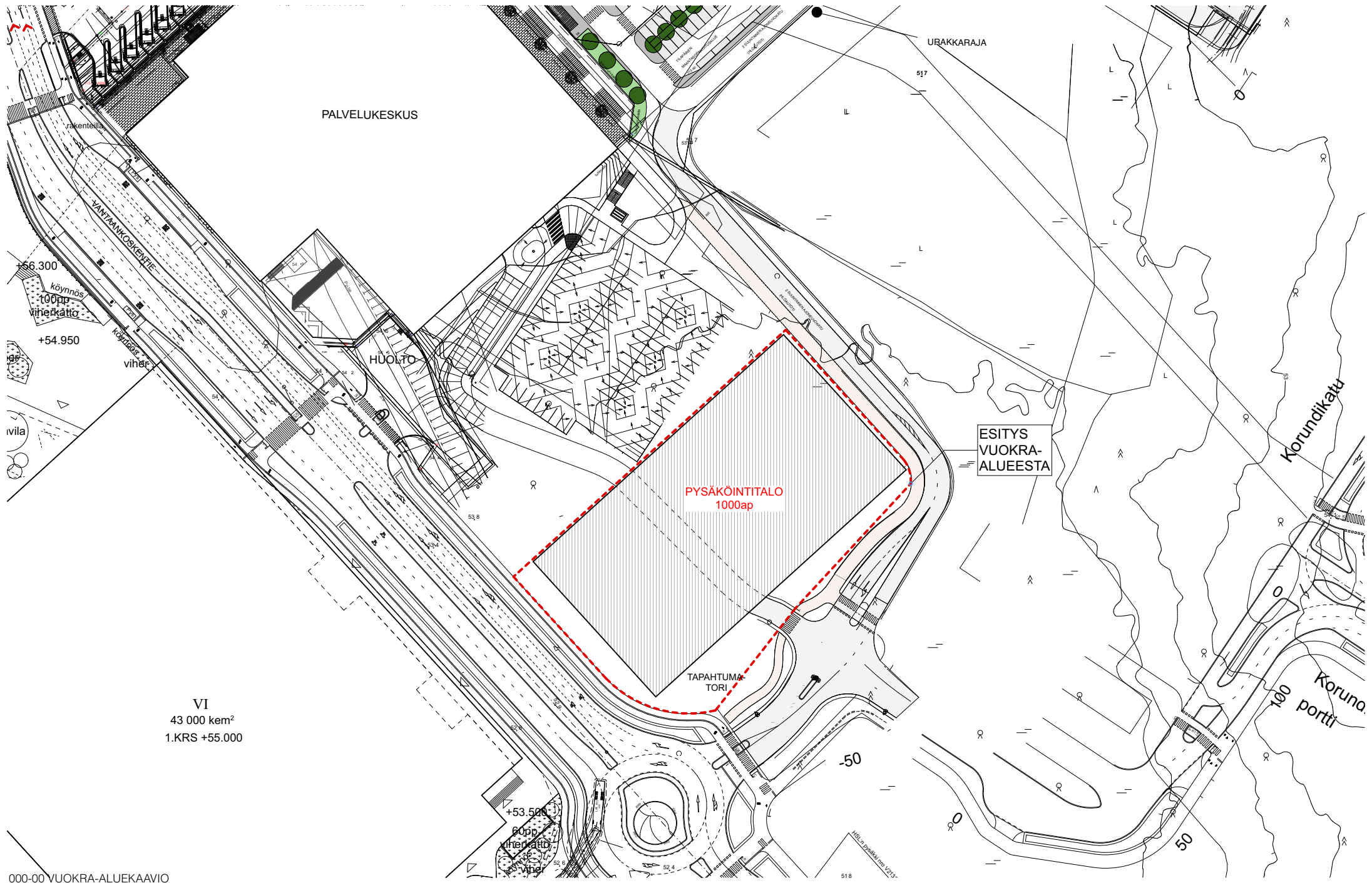
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

n. 65 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-7-2
n. 6799 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602

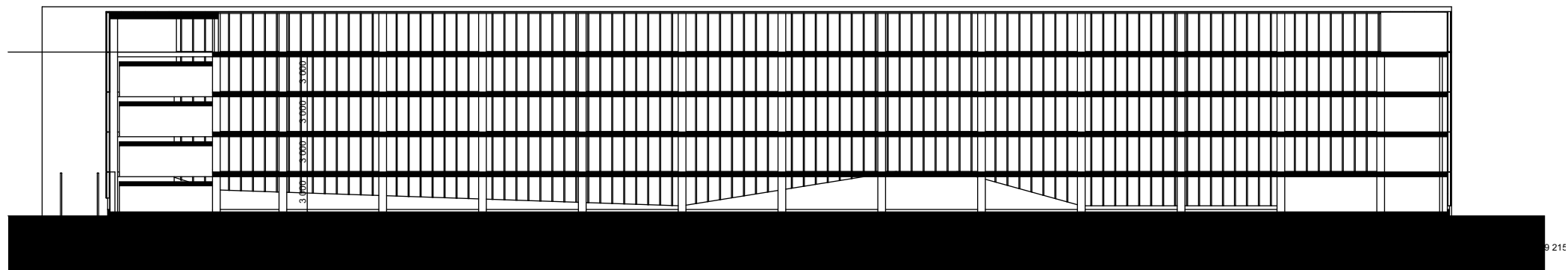
yhteensä n. 6864 m²

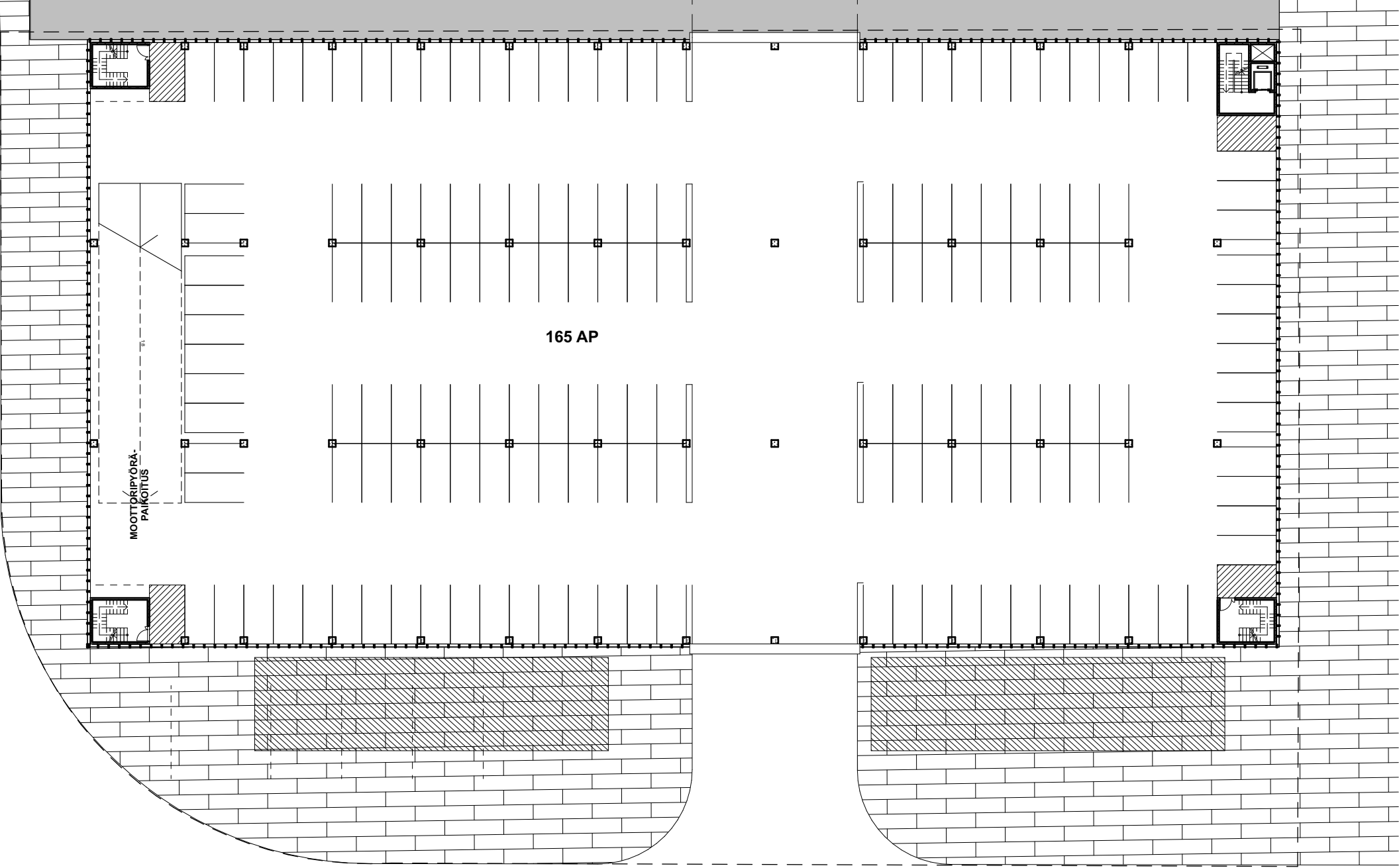


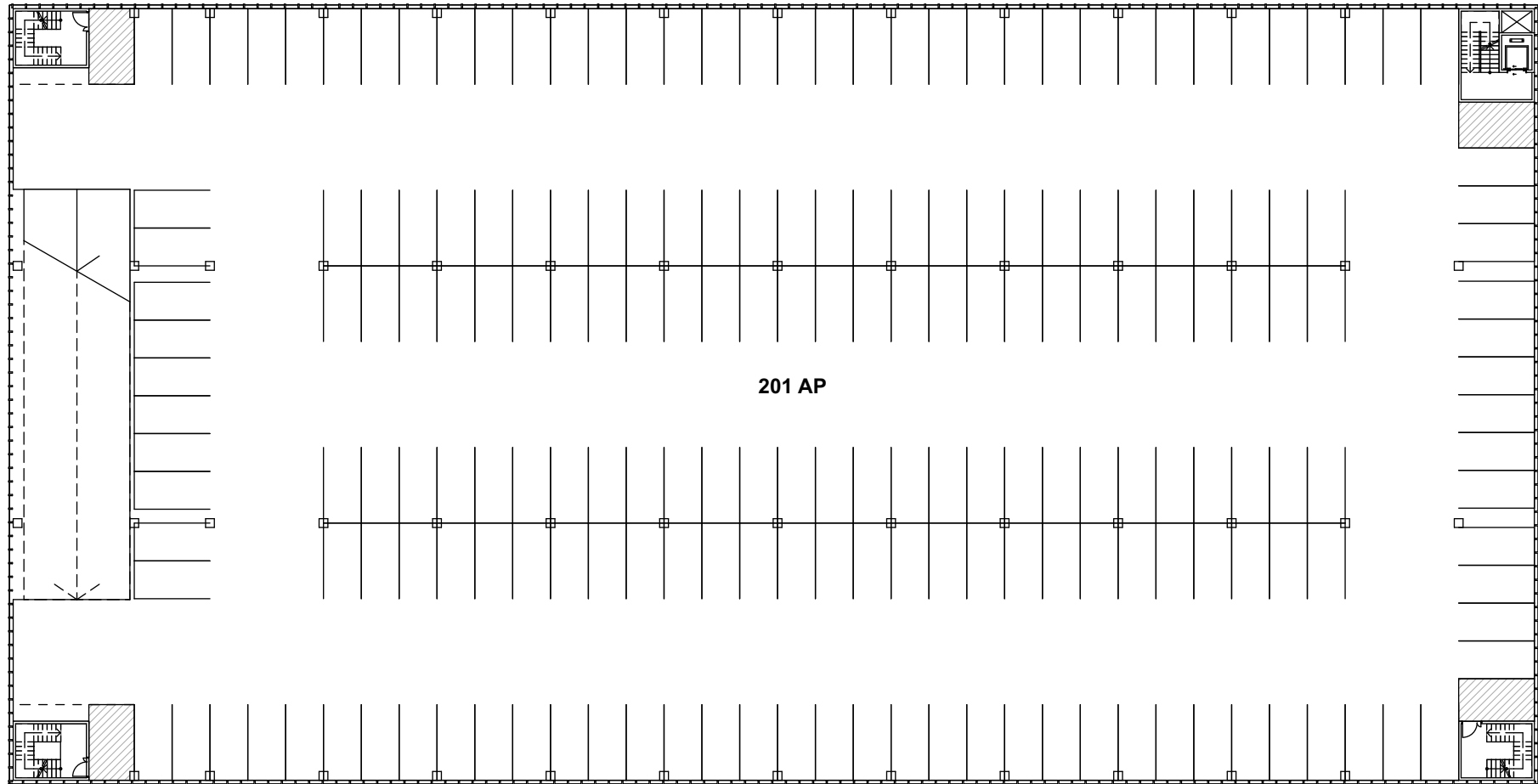


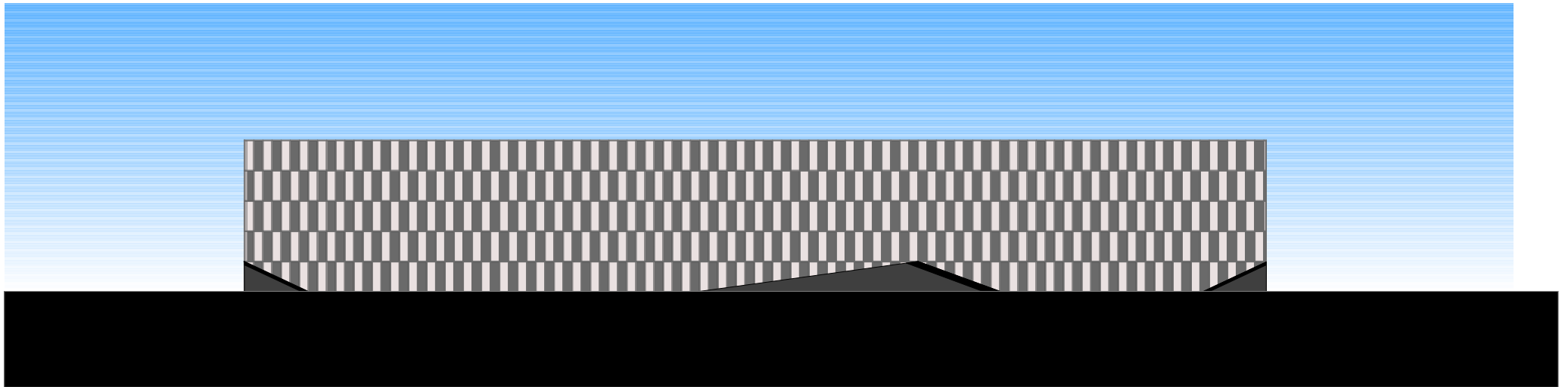


000-00 VUOKRA-ALUEKAAVIO

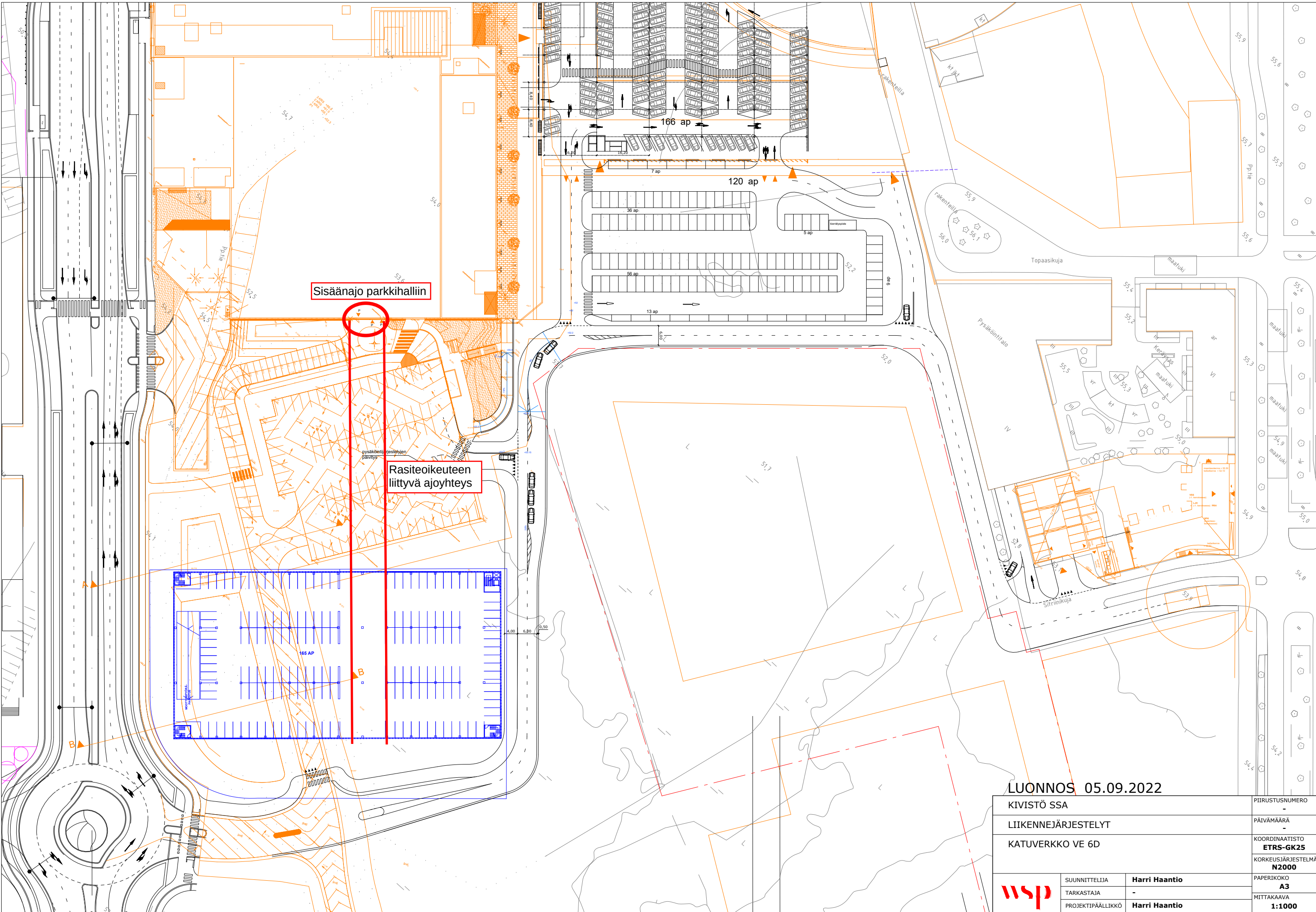












LUONNOS 05.09.2022

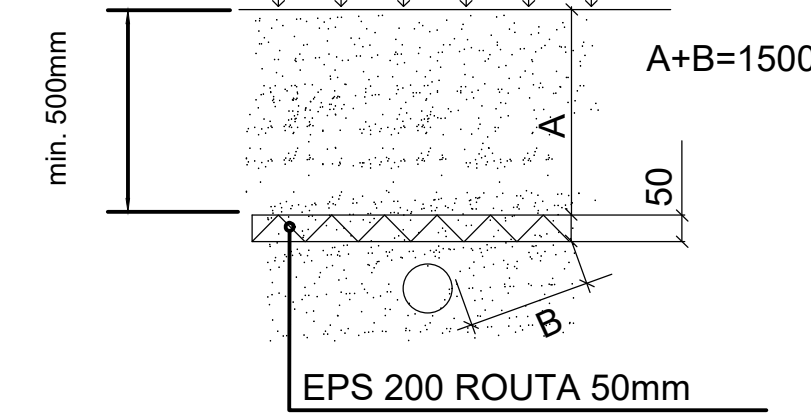
KIVISTÖ SSA			PIIRUSTUSNUMERO
LIIKENNEJÄRJESTELYT			PÄIVÄMÄÄRÄ
KATUVERKKO VE 6D			KOORDINAATISTO
			ETRS-GK25
			KORKEUSJÄRJESTELMÄ
			N2000
	SUUNNITTELIJA	Harri Haantio	PAPERIKOKO
	TARKASTAJA	-	A3
	PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	Harri Haantio	MITTAKAAVA
			1:1000



LVI-TEKNISET MERKINNÄT

SVK= SADEVESIKAIVO
STK= SADEVEDEN TARKASTUSKAIVO
VTK= JÄTEVESIVIEMÄRIN TARKASTUSKAIVO
ST = SYÖKSYTORVI
TS = TONTTISULKU
KV = KYLMÄVESIJOHTO (TONTTIJOHTO)
KL = KAUKOLÄMPÖ
JV = JÄTEVESIVIEMÄRI
SV = SADEVESIVIEMÄRI (HULEVEDET)
RK = RÄNNIKAIVO

JÄTE- JA SADEVESIVIEMÄREIDEN ERISTYS:
(KUN PEITESYVYYS ALLE 1500MM)



- KUN VIEMÄRIEN PEITTOSYVYYS ALLE 1.0 m, ASENNETAAN ERISTYKSEN LISÄKSI SÄHKÖSAATTO
- SADEVESIKAIVOJEN LOPULLISET PAIKAT TARKISTETTAVA PINNANTASAUUNNITELMASTA
- VIEMÄRIKOROT TARKISTETTAVA TYÖMAALLA

LIITOSLAUSUNTO: LIIT20212619

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatist:
ETRS-OK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

KIVISTÖN PALVELUKESKUS VÄLIAIKAISPYSÄKOINTI

K.O.S.A KIVISTO 23	KORTTELI/TKA 23196	TONTTI/RN:o 12	VIIRAKOORDINAATISTO Rak.lupatunnus: LP-092-2021-01949
RAKENNUSKORTTELI UUDISRAKENNUS			YLEISPIIRUSTUS LVI-PIIRUSTUS
RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE KIVISTÖN PALVELUKESKUS VÄLIAIKAISPYSÄKOINTI VANHA HÄMEENLINNANTIE 204 01730 VANTAA			KÄYTTÖSUUNNITELMA LVI-ASEMAPIIRUSTUS
LIITENSINTEKTOIMISTO PLAN-AIR Oy RANTAPOLSKALLA 7 FIN-00200 SUOLI Puh. 09 55555555 www.planair.fi			MITTAKAAVA 1:250
ALUEKIRJASTO LVI-INSINööri Tommi Kaakinen			SIUNN. TYP. No PIRAKO MUUTOS LVI 201508 LVI-GO-001 PÄIVÄS VASTAAN. SUUNN. SUUNN. HRV. 16.03.2022 Tomi Kaakinen



22 §

Liike- ja toimistotontin 92-52-108-4 myynti Veromies / AK

VD/4832/10.00.02.00/2021

AK/AVP/JSa

Esitetään Veromiehestä liike- ja toimistotontin 92-52-108-4 myyntipäätöksen jatkamista 31.5.2023 saakka. Kaupunkitalautakunta on 8.6.2022 § 17 päättänyt, että Vantaan kaupunki myy Senoco Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Veromiehestä liike- ja toimistorakennusten tontin 52108/4, joka on asemakaavassa osoitettu liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi KTY-1. Kaupunkitalautakunnan 8.6.2022 § 17 päätöksen mukaan kiinteistökauppa tulisi tehdä 15.12.2022 mennessä. Tontin rakennusoikeus on 7 617 k-m² ja sen myyntihinta on 1 904 250 euroa.

Senoco Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennetaan yrityksen toimisto-, tuotanto - ja varastotilat. Kiinteistö myydään perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun.

Senoco Oy on vuonna 1994 perustettu yritys, joka toimiala on yleistukkukauppa, maahantuonti sekä logistiikkatoiminta. Senoco Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia vuodesta 2019 alkaen, johon rakennetaan yrityksen toimisto-, tuotanto - ja varastotilat. Toimitaloon sijoittuu kansainvälisten yhteistyökumppaneiden toimitiloja. Yritys työllistää suoraan tai välillisesti 40 työntekijää.

Vantaan kaupunki omistaa Veromiehen kaupunginosassa Liike- ja toimistorakennusten (KTY-1) korttelissa 52108 tontin nro 4. Korttelin 52108 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,8. Veromiehen alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut Senoco Oy:n kanssa toimitilatontin myymisestä perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun Veromies, korttelista 52108, tontin nro 4.

Myytäväksi esitettävä tontti 21128/8 on asemakaavassa osoitettu liike- ja teollisuusrakennusten ja / tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY-1. Tontin pinta-ala on 9521 m² ja sen rakennusoikeus on 7617 k-m².

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 250 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppajen perusteella. Myös ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, Selvitys rakennusoikeuksien yksikköhinnoista, 13.10.2021) näkemys tukee edellä mainittua.

Myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisä kauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisä kauppahinnan määrä on 7617 k-m² kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 250 €/k-m².
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 osa kolmen vuoden sisällä kaupasta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke.



- Senoco Oy vastaa kauppakirjan ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Korttelin 52108 tontin 4 kiinteistökauppa tulee tehdä 15.12.2022 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 8.6.2022 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään että

- a) Vantaan kaupunki myy Veromies korttelin 52108 tontin nro 4 Seneco Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimitilojen rakentamista varten
- b) tontin myyntihinta on 1 904 250 euroa,
- c) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 15.12.2022 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kevään 2022 globaalien tapahtumien aiheuttaman yleisen taloustilanteen heikentymisen takia toimitilahankkeen investoinnin rahoituspäätöksen saaminen on viivästynyt. Tämän vuoksi Seneco Oy on toivonut kiinteistökaupan tekemiselle jatkoaikaa 31.5.2023 asti. Kaupunkitilalautakunnan 8.6.2022 § 17 tekemän päätöksen mukaan kiinteistökauppa tulisi tehdä viimeistään 15.12.2022 mennessä.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut Seneco Oy:n kanssa kaupanteon lykkäämistä 31.5.2023 saakka. Päätös koskee Liike- ja toimistotontin 92-52-108-4 Veromies myymistä Seneco Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun.

Myytäväksi esitettävä tontti 21128/8 on asemakaavassa osoitettu liike- ja teollisuusrakennusten ja / tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueeksi KTY-1. Tontin pinta-ala on 9521 m² ja sen rakennusoikeus on 7617 k-m². Tontin myyntihinta on 1 904 250 euroa. Kaupan muut ehdot pysyvät ennallaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan 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 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa liike- ja toimistotontin 92-52-108-4 Veromies kiinteistökaupan määräaikaa 31.5.2023 saakka,



- b) että kaupunkitilalautakunnan 8.6.2022 § 17 hyväksymät muut kaupan ehdot pysyvät ennallaan, ja
- c) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävästä tontista 92–52–108–4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

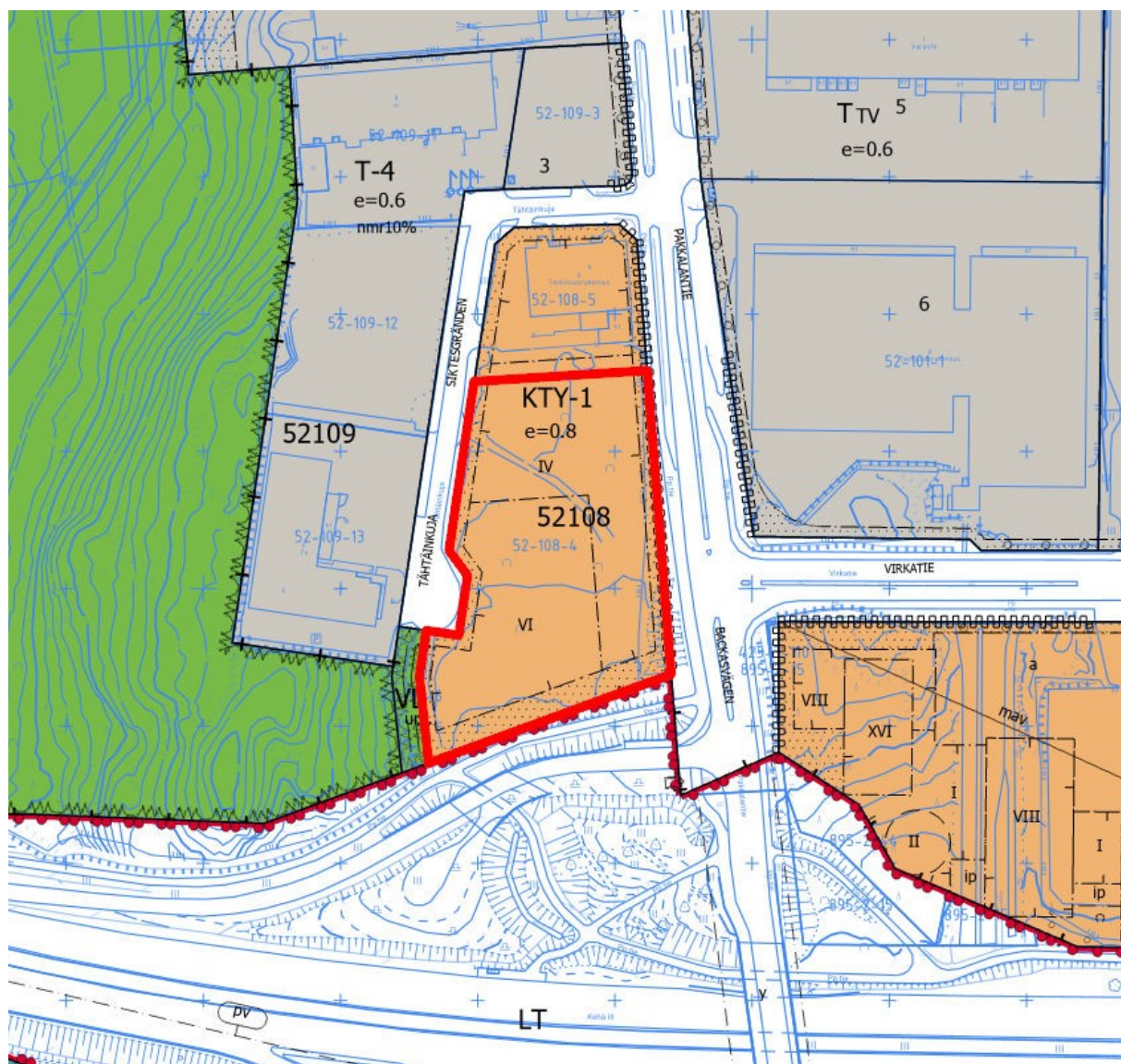
KOHTEEN SIJAINTI



**LIIKE- JA TOIMISTOTONTIN
MYYMINEN /
Senoco Oy**

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

**Tontti: 92-52-108-4
pinta-ala 9521 m²
rakennusoikeus 7617 k-m²**





23 §

Valittujen ulkopaikkakunnilla sijaitsevien kiinteistöjen vapauttaminen myyntiin / AK

VD/5586/02.05.03.00/2022

AK/TH/TJ/HK

Esitetään, että Vantaan kaupunki vapauttaa valitut ulkopaikkakunnilla sijaitsevat kiinteistöt myyntiin. Kiinteistöjen myynnit pyritään ajoittamaan vuosille 2023–2024.

Tausta

Kaupunginhallitus asetti 4.5.2020 (§ 8) tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelemaan tuottavuus- ja kasvuohjelmaa. Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (§ 13) merkitä tiedoksi toimikunnan laatiman ehdotuksen tuottavuus- ja kasvuohjelman vuosien 2022–2023 talouden tasapainottamisen linjauksiksi sekä ehdotukset seuraavan valtuustokauden 2022–2025 Vantaan kaupungin talousohjelman reunaehdoista ja yleistavoitteista. Yhdessä tuottavuus- ja kasvuohjelman toimenpiteeksi on todettu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen. Myynnit kohdistuvat kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen, kuten osakkeisiin.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikkö on käynyt läpi potentiaalisia myyntikohteita. Potentiaalisiksi myyntikohteiksi on tunnistettu seuraavat ryhmät; kaupungin omistuksessa olevat asunnot sekä ulkopaikkakunnilla sijaitsevat muussa kuin kaupungin omassa toiminnassa olevat kiinteistöt.

Myyntikohteita ovat myös kaupungin omistamat 1.1.2023 alkaen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavat kiinteistöt ja kiinteistöosakeyhtiöiden tilat. Hyvinvointialueuudistuksen johdosta sosiaali- ja terveydenhuollon käyttöön vuokratut kiinteistöt eivät kuntalaista johtuen voi olla kaupungin suorassa omistuksessa enää siirtymäkauden jälkeen.

Tunnistettujen myyntikohteiden myynnin valmistelun käynnistävää päätösesitystä on käsitelty kokonaisuutena kaupunkitilalautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa.

Kaupunkitilalautakunta on 10.8.2022 § 12 päättänyt hyväksyä suoraomisteisten asuinkiinteistöjen myynnin valmistelun ja niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamisen. Kaupunginhallitus on 5.9.2022 § 13 päättänyt hyväksyä asuinhuoneistojen ja 1.1.2023 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavien kiinteistöjen myynnin valmistelun sekä niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamisen. Kaupunginvaltuusto on 19.9.2022 § 5 päättänyt palauttaa ulkopaikkakunnilla sijaitsevien muun kuin kaupungin käytössä olevien kiinteistöjen myynnin valmistelun ja niiden vaatimien toimenpiteiden aloittamisen uudelleen valmisteltavaksi.

Myyntiin ei esitetä kaupunki omistamia Vantaan rajojen ulkopuolisia kiinteistöjä, joissa on kaupungin järjestämää majoitus- ja leirikäyttöä mm. nuorisopalveluiden toimesta.

Myyntiin esitettävät kohteet

Potentiaalisia Vantaan kaupungin rajojen ulkopuolella sijaitsevia myyntikohteita ovat Vihdissä sijaitsevat matkailualueet Etelälahti sekä Rauhaniemi, jotka on vuokrattu leirintä- ja matkailupalveluita tuottaville yhdistyksille; Sipoon saarella sijaitsevat Mölandetin kiinteistöt 753-406-280 ja 753-406-281, jotka kaupunkikulttuuri on vapauttanut käytöstä 2022; Inkoossa sijaitseva Bjursin ulkoilualue, joka on



vuokrattu ulkoilu-, retkeily-, matkailu-, ravitsemus- ja virkistyspalveluita edistävälle yhdistykselle; liikuntapalveluiden hallinnoimat ulkoilualuekiinteistöt Sipoon Krokholmenin ja Tallholmenin saarella sekä Kirkkonummen Vetokannas.

Etelälahden ja Rauhaniemen matkailuvaunualueet

Näiden osalta pyritään ensisijaisesti selvittämään nykyisten vuokralaisten kiinnostus kohteiden ostamiseen.

Mölandetin saarikiinteistöt

Kaupunkikulttuurin käytöstä poistuneet kiinteistöt valmistellaan julkiseen myyntiin.

Bjurs

Selvitetään ensisijaisesti nykyisten vuokralaisten kiinnostus ostoon. Vesialueiden osalta selvitetään ensisijaisesti valtion mahdollinen kiinnostus ja luontoselvityksessä 2013 todettujen arvokkaiden elinympäristöjen osalta selvitetään myös mahdollisuus myydä ne suojelutarkoituksiin tähän sopivalle taholle.

Krokholmen ja Tallholmen

Selvitetään Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kiinnostusta ostoon. Pyritään myös siihen, että kohteet pääosin säilyvät yleisessä virkistyskäytössä.

Vetokannas

Kohde myydään ensisijaisesti Kirkkonummen kunnalle, jolloin se säilyy pääosin yleisessä virkistyskäytössä.

Alustava aikataulu

Kiinteistöjen myynnit pyritään ajoittamaan vuosille 2023–2024.

Toimivalta

Koska kyseessä ovat Vantaan kaupungin hallinnollisen alueen ulkopuoliset kiinteistöt, on toimivalta kiinteistöjen luovuttamisesta kaupunginvaltuustolla.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) Vantaan kaupunki vapauttaa liitteen mukaiset ulkopaikkakunnilla sijaitsevat kiinteistöt myyntiin, ja
- b) valtuutetaan Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään yksittäisten kohteiden kauppohenkilöstön ehdosta ja myynnistä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Myytäväksi esitettävät ulkopaikkakunnan kiinteistöt



Täytäntöönpano: ota kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, 040 5686 540

kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, 050 318 0992

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, 040 705 5145

kiinteistötalousasiantuntija Heini Korpela, 040 681 3845

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

**VANTAAN OMISTUKSESSA
OLEVA MYYTÄVÄKSI
ESITETTÄVÄ
KIINTEISTÖOMAISUUS
ULKOPAIKKAKUNNILLA**



YHTEENVETO



Kohde	Ehdotus
Rauhaniemi, Vihti	Valmistellaan myyntiin vuodelle 2023
Etelälahti, Vihti	Valmistellaan myyntiin vuodelle 2023
Krokholmen (saari), Sipoo	Jatketaan neuvotteluita Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kanssa
Tallholmen (saari), Sipoo	Jatketaan neuvotteluita Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kanssa
Iso-Mölis, Sipoo	Valmistellaan myyntiin vuodelle 2023
Bjurs, Inkoo	Valmistellaan myyntiin vuodelle 2024
Vetokannas, Kirkkonummi	Valmistellaan myyntiä ensisijaisesti Kirkkonummen kunnalle

Vihti: Etelälahti, Rauhaniemi



Etelälahti

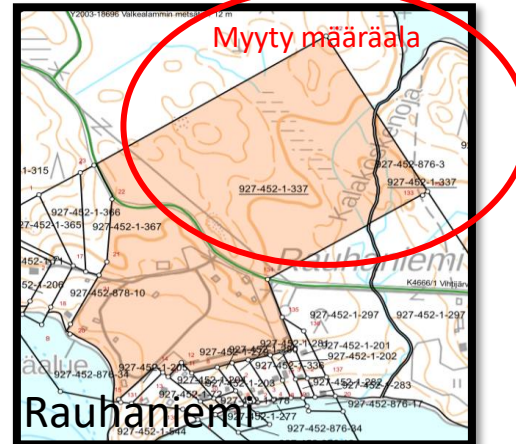
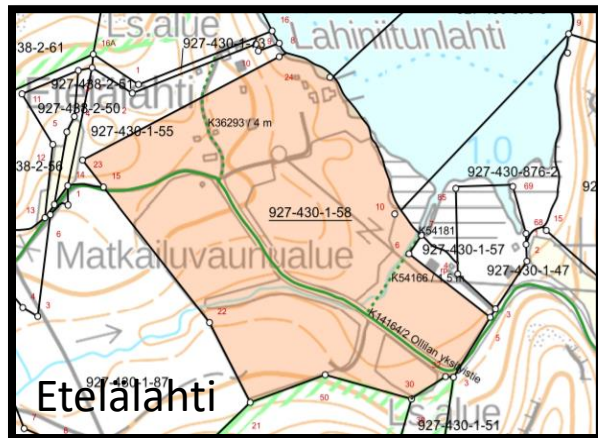
- matkailuvaunualue, 120 sähkö. vaunupaikkaa, pinta-ala n. 9,8 ha
- pääosin vuokrattu SF-Caravan Etelälahti ry:lle (nettovuokratulo n. 24 000 €/v)
- vuokrasopimus irtisanottavissa aikaisintaan 31.12.2025

Rauhaniemi

- matkailuvaunualue, 108 vaunupaikkaa, kokonaispinta-ala 14,0 ha, vaunualue noin 5,0 ha
- tien pohjoispuolisesta 9,5 ha:n määräala myyty METSO-kohteeksi valtiolle 2020
- loppuosa Rauhaniemestä vuokrattu SF-Caravan Hyvinkään seutu ry:lle (nettovuokratulo n. 11 500 €/v)
- vuokrasopimus irtisanottavissa aikaisintaan 31.3.2026

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan myyntiin. Pyritään ensisijaisesti selvittämään nykyisten vuokralaisten kiinnostus kohteiden ostamiseksi.



Sipoo, Krokholmen

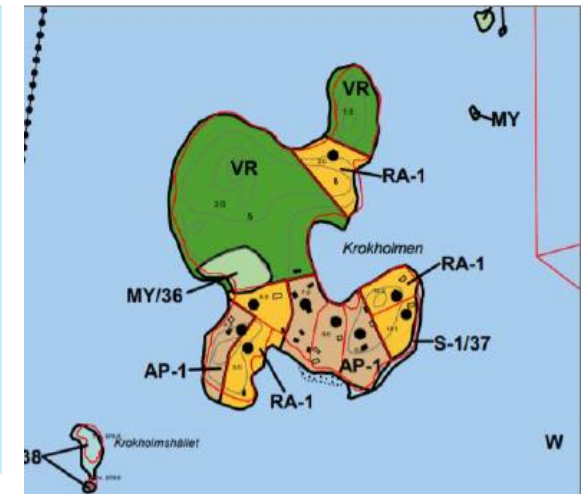
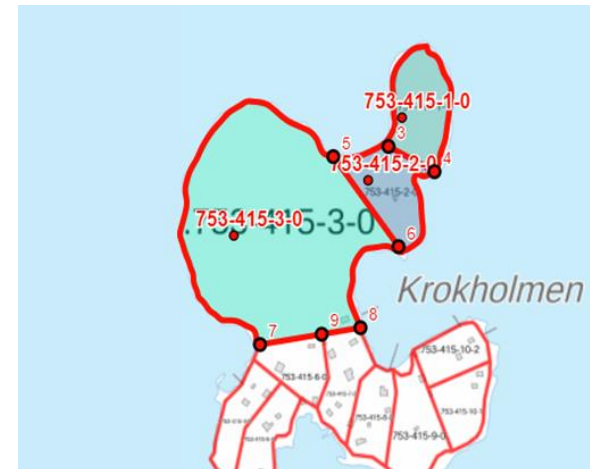


- liikuntapalveluiden hallinnoima ulkoilualue
- kolmen kiinteistön kokonaisuus
- pinta-alat yht. 8,1 ha
- sauna, käymälöitä, keittokatos, valvojan koppi
- ~ 2500 kävijää/v
- Uudenmaan virkistysalueyhdistys alustavasti kiinnostunut



Toimenpide-ehdotus:

Selvitetään ensisijaisesti Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kiinnostusta ostoon. Toissijaisesti harkitaan tahoa, joka säilyttäisi kohteen pääosin yleisessä virkistyskäytössä.



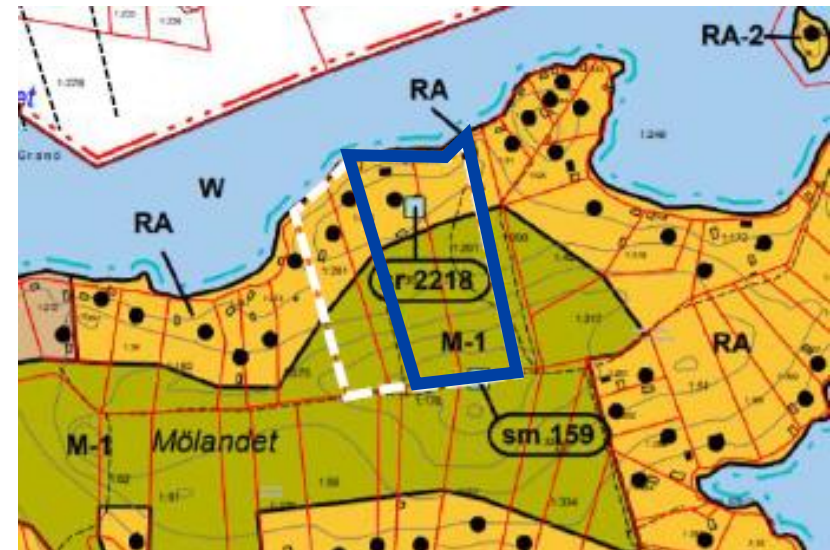
Sipoo, Tallholmen

- liikuntapalveluiden hallinnoima ulkoilualue
- kokonainen saari ja vesialuetta
- pinta-ala: saari 4,7 ha ja vettä 26,6 ha
- huvila, saunoja, keittokatoksia, käymälöitä
- ~ 2000 kävijää/v
- Uudenmaan virkistysalueyhdistys alustavasti kiinnostunut

Toimenpide-ehdotus:

Selvitetään ensisijaisesti Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen kiinnostusta ostoon. Toissijaisesti harkitaan taho, joka säilyttäisi kohteen pääosin yleisessä virkistyskäytössä.





Inkoo, Bjurs

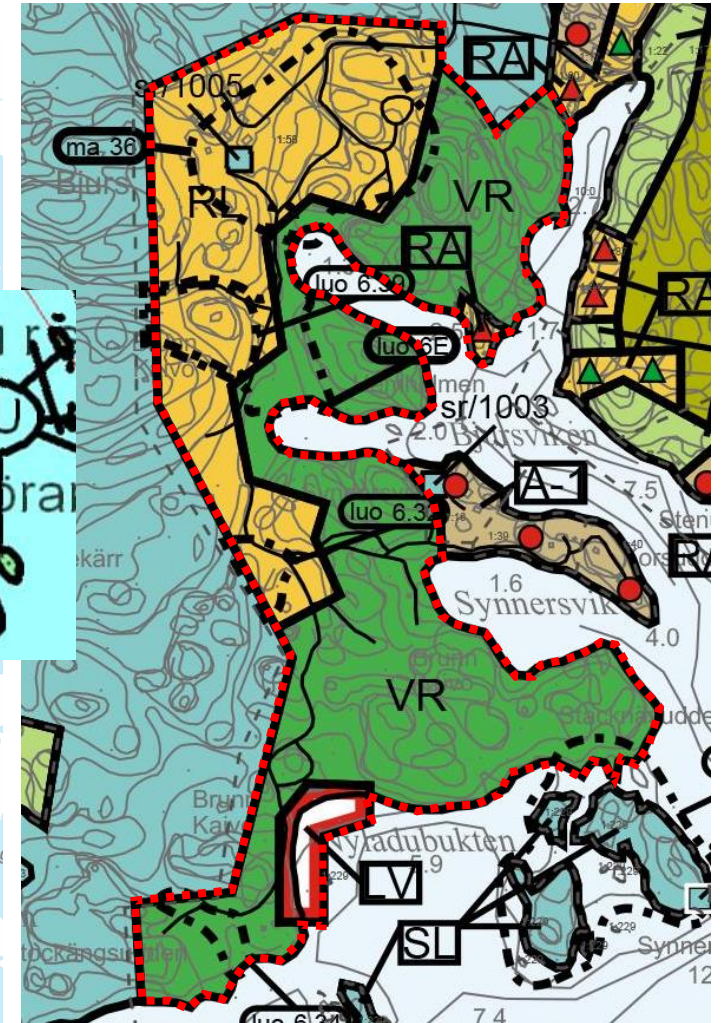
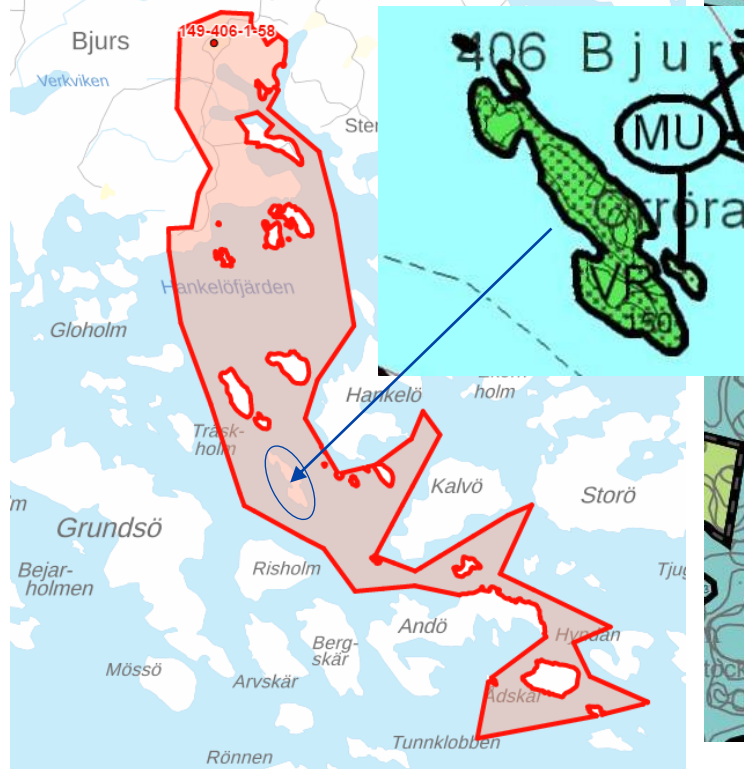
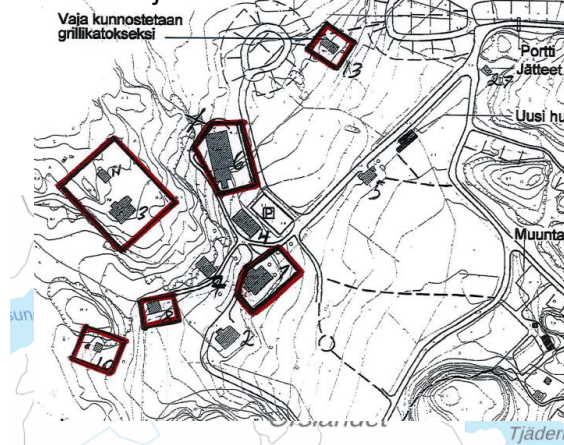
"Bjurs" (149-406-1-58)

- Kaikkiaan 58,72 ha maa-aluetta ja 321,7 ha vesialuetta
 - Kiinteistön maa-alueet rakennuksineen, pois lukien viereisessä kartassa osoitetut rakennukset maapohjineen, on vuokrattu Bjursin vaunuilijat ry:lle
 - matkailuvaunualue, 102 vaunupaikkaa, joista 45 sähk. n. 9,8 ha
 - vuokrasopimus irtisanottavissa aikaisintaan päättymään 31.12.2024
 - Asuinrakennus n. 150 m2 pihapiireineen on vuokrattu Vantaan Palomiesyhdistys ry:lle
 - vuokrasopimus voimassa 31.12.2023 asti
- Nettovuokratulo yhteensä noin 20 000 €/vuosi

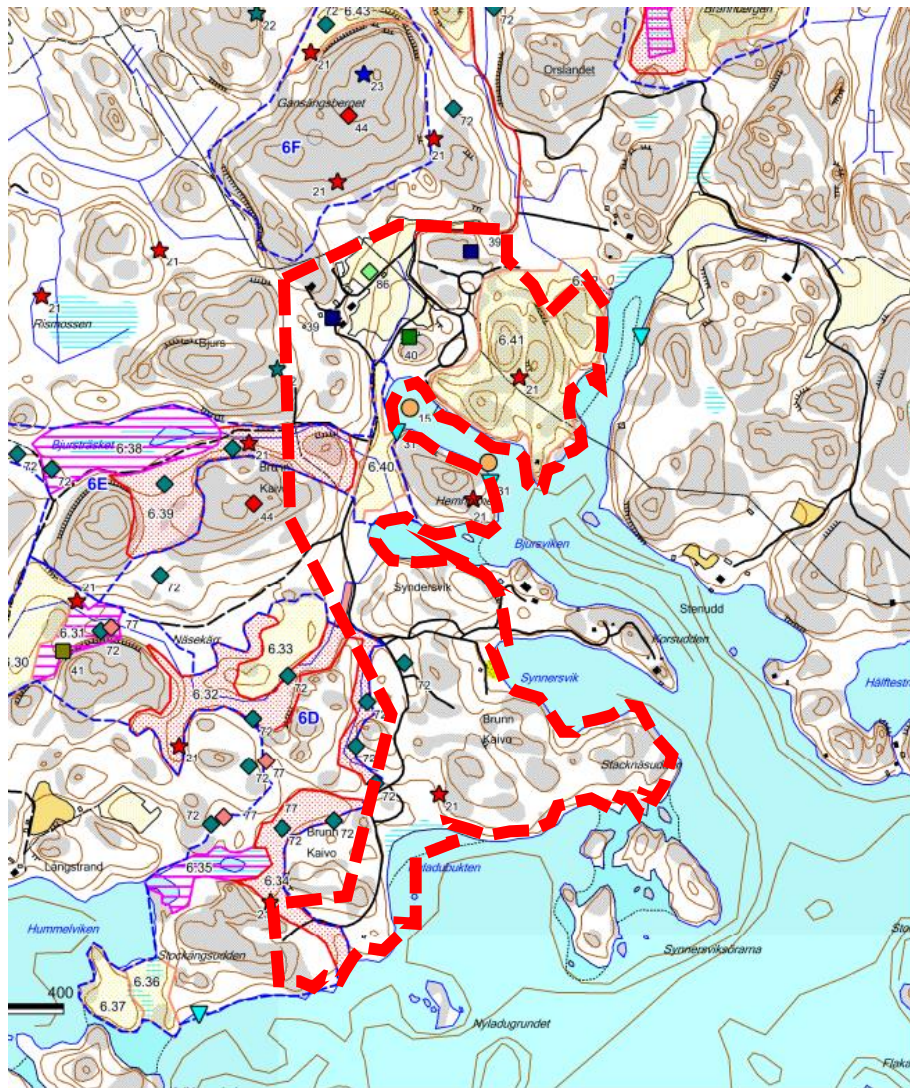
Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan myyntiin. Selvitetään ensisijaisesti nykyisten vuokralaisten kiinnostus ostoon. Vesialueiden osalta selvitetään ensisijaisesti valtion mahdollinen kiinnostus ja luontoselvityksessä 2013 todettujen arvokkaiden elinympäristöjen osalta selvitetään myös mahdollisuus myydä ne suojelutarkoituksiin tähän sopivalle taholle.

Rakennukset, jotka eivät kuulu Bjursin vaunuilijoille vuokrattuun alueeseen



Inkoo, Bjurs



Elinympäristöjen arvoluokitus	
	maakunnallisesti arvokas
	paikallisesti erittäin arvokas
	paikallisesti arvokas
	joitain luontearvoja
6.32	Kohdenumero
Bjurs arvokas pesmälinnusto 2013	
suluissa parien lkm	
	4 Laulujoutsen (EU-D1) (1)
	15 Isokoskelo (NT) (4)
	21 Pyy (EU-D1) (16)
	22 Teeri (NT/EU-D1) (3)
	23 Metso (NT/EU-D1) (1)
	31 Rantasipi (NT) (6)
	39 Käenpiika (NT) (2)
	40 Harmaapäätikka (EU-D1) (2)
	41 Palokärhi (EU-D1) (2)
	44 Kangashiiru (EU-D1) (2)
	72 Sirittäjä (NT) (25)
	77 Pikkusieppo (EU-D1) (4)
	86 Pikkulepinkäinen (EU-D1) (1)
Arvokokonaisuus	
	rajaus
	6E Arvokokonaisuuden numero
© Maanmittauslaitos, lupa rro 178/MML/2013	
© Luontolieto Keiron Oy	
Inkoon kunta	
Sisäsaariston yleiskaava	
Luontoselvitys 2013	
Kartta 2	
Elinympäristöjen arvoluokittelu ja numerointi. Uhanalaiset ja D1 -pesimälinnut 2013.	
Bjurs, osa-alue 6	
Kartan laatija: Luontolieto Keiron Oy/ALu, TSe	
Mittakaava 1:10 000	
20.10.2014	

6A PETARTRÄSKET Arvokokonaisuuteen sisältyvät kohteet ovat 6.10, 6.11 ja 6.45 ja ne esitetään kartoilla 1 ja 2

6C VERKVIKEN Arvokokonaisuuteen sisältyvät kohteet ovat 6.6, 6.27, 6.28 ja 6.29 45 ja ne esitetään kartoilla 1 ja 2.

6D NÄSEKÄRR-STOCKÄNGSUDDEN
Arvokokonaisuuteen sisältyvät rajatut elinympäristökohteet 6.30-6.37 ja ne esitetään kartoilla 1 ja 2.

6E BJURSTRÄSK Arvokokonaisuus on muodostettu Bjursträsketin pienen lammen ja sitä reunustavan suon ympärille. Kohteet 6.38, 6.39, 6.40 esitetään kartoilla 1 ja 2.

6F GANSÄNGBERGET Arvokokonaisuuteen kuuluu kohde 6.43 sekä kohteeksi rajaamaton Gangsängbergetin kallioalue ja se esitetään kartoilla 1 ja 2.

Lähde: Inkoon sisäsaariston yleiskaava, luontoselvitys 2013

Vetokannas, Kirkkonummi



Osa Porkkalan ulkoilualuetta "Vetokannas"

Yleiskaavassa VR-aluetta

Maapinta-ala ha 50,65

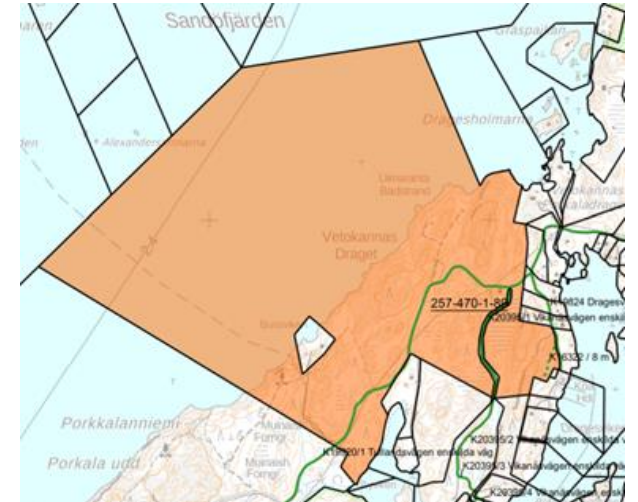
Vesialueen pinta-ala ha 97,70

Kirkkonummi tehnyt ostotarjouksen.

Jäisi myös tällöin pääosin virkistyskäyttöön.

Toimenpide-ehdotus

Valmistellaan kiinteistön myyntiä.





24 §

Yhteistyösopimukset / AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oyj sekä Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10

VD/9038/10.00.01.05/2022

AK/TH/AVP

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 52 ha suuruinen alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oy, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy, Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10 sekä Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy. Kaupungin ja maanomistajien kesken tehdään periaatteiltaan lähes samansisältöiset yhteistyösopimukset. Tässä esityksessä esitetään päätettäväksi kolme eri yhteistyösopimusta. Yhteistyösopimuksilla sovitaan kunkin maanomistajan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavamutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten periaatteista.

Yhteistyösopimuksen tausta ja tarkoitus

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 52 ha suuruinen alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oy, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy, Sagax Finland AM Oy ja yhtiön omistamat Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10 sekä Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy. Katualueet, alueen länsireunan suojaviheralue sekä osa Plootukalliosta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Lentoasemantien omistaa valtio.

Kaupungin ja edellä mainittujen yksityisten maanomistajien välillä tehdään periaatteiltaan lähes samansisältöiset yhteistyösopimukset. Tässä esityksessä esitetään päätettäväksi kolme eri yhteistyösopimusta. Kiinteistö Oy Tonttipainon ja kaupungin väliset yhteistyösopimukset esitettäneen päätettäväksi kevään 2023 aikana.

Yhteistyösopimuksilla sovitaan kunkin maanomistajan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaava muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Kaavaluonnoksen jälkeen asemakaavoitus etenee erillisinä kaavamutoksina yhteistyösopimusten sopimusalueilla. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakohtaisesti tarkemmat maankäyttösopimukset yhteistyösopimusten periaatteiden mukaisesti.

Sopimusalueet

AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj: n sopimusalueen muodostavat yhtiön Veromiehen kaupunginosassa omistama kiinteistö 92-423-4-44-M608. Sopimusalueen pinta-ala on noin 5,68 ha. Sopimusalueella ei ole rakennuksia. Sopimusalue on asemakaavan mukaista puistoaluetta (VP/P) ja suojaviheraluetta (EV).

Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy: n sopimusalueen muodostavat yhtiön Veromiehen kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-52-104-1, 92-52-104-3 ja 92-52-104-4. Sopimusalueen pinta-ala on noin 8,9 ha. Sopimusalueella kiinteistöllä sijaitsee kahdeksan toimisto, tuotanto- huolto-,



teollisuus- ja varastorakennusta. Sopimusalue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Sagax Finland AM Oy:n sekä yhtiönomistamien Kiinteistö Oy:den sopimusalueen muodostavat yhtiöiden Veromiehen kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-52-101-5, 92-52-101-21, 92-52-101-24 ja 92-52-101-25. Sopimusalueen pinta-ala on noin 5,9 ha. Sopimusalueella sijaitsee kolme tuotanto- ja varastorakennusta. Alueen pohjoisin tontti on rakentamaton. Sopimusalue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV⁵). Sopimusalueet on esitetty kunkin maanomistajan yhteistyösopimuksen liitteessä 1.

Suunnittelun lähtökohdat

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä **yleiskaava 2007**. Yleiskaavassa Toisen Savun länsipuoliset alueet on osoitettu teollisuusalueeksi ja varastorakennusten alueeksi (T) ja Toisen Savun itäpuoliset alueet palvelujen alueeksi (P1).

Yleiskaavassa 2020 Muuran alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi (ruuturasteri). Alueen halki kulkee raitiotie, pyöräliikenteen baana, virkistysalueyhteyksiä sekä raskaan raideliikenteen tunneliosuus ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Lentoasematien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta.

Aviapolis-kaavarunko nro 052200 (KV 18.4.2016 § 29) on vuosien 2015 ja 2016 aikana laadittu Muuran alueen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi. Kaavarungossa on esitetty uudet maankäytön kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle.

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet -työllä (selvitys 053100) mahdollistetaan lentokenttäkaupungin kokonaisvaltainen suunnittelu ja on tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan kaavoituksen osalta.

Vantaan ratikan jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2022.

Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Kaupunginhallitus on 5.9.2022 §16 päättänyt asettaa Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville 30 päiväksi MRA 30§:n mukaisesti. Tämän jälkeen seuraavien vuosien aikana asemakaavaehdotusten rajaukset ja rajapintojen ratkaisut sovitaan maanomistajien ja kaupungin kesken yhteisesti sopien. Esim. Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy:n omistama sopimusalue on sovittu otettavaksi kokonaisuudessaan yhden asemakaavamuutoksen suunnittelualueeksi. Muuran asemakaavan muutosluonnos ja alueen asemakaavat pyritään laatimaan niin, että julkisen kaupunkitilan alueet ja yleisten rakennusten tontit sijoittuvat mahdollisemman tasapuolisesti Muuran alueen maanomistajan omistamille kiinteistöille.

Muurasta kehittyy yhteisöllinen kaupunkikylien kokonaisuus, jonka elävä keskusta palveluineen muodostuu ratikkapysäkin ympärille. Suunnitelmissa on rakentaa liiketilaa ja asuntoja noin 5600 asukkaalle sekä luoda puitteet 4000–5000 työpaikalle. Alueelle suunnitellaan myös koulu, urheilukenttä ja päiväkotit sekä sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet asemalle ja joukkoliikenteen pysäkeille.

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka ja maankäyttösopimukset



Asemakaavojen muutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja siinä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella kaupunki toteuttaa aluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevat yksityiskohtaiset **maankäyttösopimukset**. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

Yhtiöt sitoutuvat tulevissa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n ja Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % em. arvonnoususta.

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asuntoalueita kaavoitettaessa maankäyttökorvaus suoritetaan rahana ja/tai maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina.

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan sopimusalueille monipuolista asuntotuotantoa. Osapuolet sitoutuvat siihen, että sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla kaupungin hyväksymillä rahoitusmalleilla ja noin 10 % toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla. Osapuolet sitoutuvat lisäksi siihen, että kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden.

Yhtiöt sitoutuvat luovuttamaan kaupungille tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitetut sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Mm. ratikan vaatimat katualueet tulee saada kaupungin omistukseen. Kaupungille luovutettavat alueet eli katualueet, yleisten rakennusten tontit ja muut vastaavat alueet arvioidaan voimassa olevan kaavan (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV5), e=0,6) osoittaman rakennusoikeuden käyvän arvon mukaan. Yhtiölle maksetaan luovutettavista alueista 80 % käyvästä arvosta.

Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy on yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa neuvotellut Muuran asemakaavan muutosluonnokseen nro 052600 liittyvästä yhteistyösopimuksesta hyvässä hengessä.

Yhtiöllä on ollut käynnissä Koy Tonttipainon osakekannan myyntiprosessi, ja yhtiö neuvottelee parhaillaan ostajan kanssa aiesopimuksen sisällöstä. Tavoitteena on allekirjoittaa sopimus lokaan loppuun mennessä, ja saada lopullinen kauppa solmituksi tammikuussa 2023. Aiesopimuksen allekirjoituksen jälkeen Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy:n kumppani toivoo pääsevänsä mukaan alueen kehitystyöhön.

Yhteistyösopimuksien edellä esitetty sisältö on ollut Kiinteistö Tonttipaino c/o Logicor Oy:n osalta hyväksyttävissä, mutta ostajatahon osalta yhtiö ei luonnollisesti voi vielä lopullista vahvistusta antaa.



Kilpailutuksen aikana tulevilla sopimuskumppanilla on ollut mahdollisuus tutustua yhteistyösopimuksen luonnokseen. Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy omistaman alueen muodostavat yhtiön omistamat kiinteistö 92-52-101-18, 92-52-101-10 ja 92-52-101-16. Alueen pinta-ala on noin 12,34 ha. Alueella sijaitsee 9 toimisto- teollisuus- ja varastorakennusta. Tontti 92-52-101-10 on rakentamaton. Kiinteistö Oy Tonttipainon alueet on esitetty liitteenä olevassa kartassa.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 37 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa AVIA Real Estate Oy:n ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Omegan c/o Sponda Oy:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen,
- c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sagax Finland AM Oy:n, Kiinteistö Oy Virkatie 8A:n, Kiinteistö Oy Virkatie 8B:n ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen, ja
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimukset ja tekemään em. sopimukseen teknisiä tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj
- Liite 1: Sopimusalue_ AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj
- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy
- Liite 1: Sopimusalue_ Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda
- Yhteistyösopimus Vantaan kaupunki / Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10
- Liite 1: Sopimusalue_ Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10
- Liitekartta: Kiinteistö Oy Tonttipainon c/o Logicor Oy:n omistamat alueet Muuran asemakaavaluonnosalueella

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Yhteistyösopimus

(3.5.2022)

Vantaan kaupunki / AVIA Real Estate Oy

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

1.2 AVIA Real Estate Oy (Y-tunnus:3210552-8)

Rahtitie3,

01530 Vantaa

(tämän Sopimusalueen kaavoituksessa Finaviaa edustavana tahona ja sopimusalueen tulevana maanomistajana)

1.3 Kiinteistö Oy Aviatontti III (Y-tunnus:2852091-3)

c/o Finavia Oyj,

PL 50,

01531 VANTAA

(jäljempänä 1.2-1.3 yhdessä "Yhtiö")

1. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Pakkalantien itäpuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit. Aviapolis-asema sijaitsee alueen pohjoispuolella noin 200 m etäisyydellä. Alueen pinta-ala on noin 52 ha ja se on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat mm. Sagax Finland AM Oy:n kiinteistöyhtiöt, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy, Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy, Logicor Oy:n nimeämä kumppani ja AVIA Real Estate Oy. Katualueet ja alueen länsireunassa Lentoasemantiehen rajautuva suojaviheralue sekä osa metsäisestä Plootukalliosta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Lentoasemantien omistaa valtio. Aloite kaavamuutokselle on tullut yksityisiltä maanomistajilta.

Kaupungin ja kunkin edellä mainitun viiden maanomistajan kesken tehdään periaatteiltaan samansisältöiset yhteistyösopimukset Muuran asemakaavan muutosluonnoksen laadintatyön aikana. Kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen asemakaavoitus etenee erillisinä kaavamuutoksina. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakohtaisesti tarkemmat maankäyttö- ja yhteistyösopimusten periaatteiden mukaisesti.

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan jäljempänä kohdassa 2 määriteltävän sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäytösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Osapuolet osallistuvat asemakaavojen suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöhön parhaan kykynsä mukaan ja myötävaikuttavat sopimusalueen suunnitteluun ja toteuttamiseen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten (Kaupunginvaltuusto hyväks. 18.6.2018) mukaan Kaupunki kaavoittaa ensisijaisesti Kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia tavoitteita ja ovat asemakaavoitetulla alueella sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimukseen liittyvistä omista kustannuksistaan.

2. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat Yhtiön Vantaan Veromiehen kaupunginosassa omistama kiinteistö 92-423-4-44-M608 (jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalueen pinta-ala on noin 5,68 ha. Sopimusalueella ei ole rakennuksia. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Sopimusalueella on voimassa Lentokenttä 1 asemakaava 530100 (SM 3.3.1981) sekä asemakaava nro 001840 (KH 24.1.2005). Sopimusalue on asemakaavan mukaista puistoaluetta (VP/P) ja suojaviheraluetta (EV).

3. Suunnittelun lähtökohdat

Sopimusalueella ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa Toisen Savun länsipuoliset alueet on osoitettu teollisuusalueeksi ja varastorakennusten alueeksi (T) ja Toisen Savun itäpuoliset alueet palvelujen alueeksi (P1).

Yleiskaavassa 2020 Muuran alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi (ruuturasteri). Alueen halki kulkee raitiotie, pyöräliikenteen baana, virkistysalueyhteyksiä sekä raskaan raideliikenteen tunneliosuus ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Lentoasematien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta. Suunnittelualue on pääosin lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB), jossa asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Työpaikka-alueeksi osoitettu luoteiskulma jää lentomeluvyöhykkeelle 2 (Lden 55–60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Yleiskaava 2020 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 25.1.2021. Vantaan Yleiskaava 2020 ei ole vielä tullut voimaan.

Aviapolis-kaavarunko Muuran alueen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi on vuosien 2015 ja 2016 aikana laadittu Aviapolis-kaavarunko nro 052200 ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa (18.4.2016 § 29) alueen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavarungossa on esitetty uudet maankäytön kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle. Kaavarungon mukaan Veromiehen kaupungin osaa kehitetään monipuolisena

työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistysalueiden kaupunkina. Nyt suunnitteilla oleva kaavamuutosalue on kaavarungossa osoitettu; sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, asumisvaltaiseksi sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, palvelujen alueeksi sekä virkistysalueeksi. Kaavamuutosalueen läpi on länsi-itäsuuntaisesti osoitettu viherysteys sekä etelä-pohjoissuuntaisesti ns. kiinnostavuuden kehä.

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet -työllä (selvitys 053100) mahdollistetaan lentokenttäkaupungin kokonaisvaltainen suunnittelu ja on tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan kaavoituksen osalta. Veromieheen ja osin Pakkalan pohjoisosiin keskittyvällä työllä luodaan suuntaviivoja suunnittelulle ja parannetaan alueen imagoa. Lisäksi määritellään Aviapoliksen kaupunkirakentamisen laatutaso ja luodaan suunnitteluperiaatteet, joilla ohjataan alueen asemakaavamuutoksia ja niihin liittyviä muita maankäytön suunnitelmia. Työ pohjautuu Aviapoliksen kaavarunkoon ja Veromiehen Verkot -selvitykseen. Työssä tutkitaan mm. kaupunkivihreän sijoittumista, kävely-ympäristön periaatteita, alueen kaupunkikuvallista luonnetta sekä hiilineutraaliuden tavoitteita.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Helsingin Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Tällä laadukkaalla raideyhteydellä parannetaan Vantaan paikallista ja kansainvälistä saavutettavuutta, lisätään kestäviä liikkumismuotoja ja mahdollistetaan kaupungin kasvu kestävästi joukkoliikenteen varrelle. Ratikka tuo vartensa aluekeskuksille uutta veto- ja elinvoimaa, hyvinvointia sekä vähentää asuinalueiden välistä eriytymistä. Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Sen pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnittelussa laaditaan ratikan rakentamisen mahdollistavat asemakaavat, katu- ja puistosuunnitelmat sekä rakentamissuunnitelmat. Lisäksi laaditaan kaavarunko, joka ohjaa kaupunkikehittämistä ratikkareitin varrella. Jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2022. Sen jälkeen kaupunginvaltuusto tekee päätöksen ratikan rakentamisesta noin vuonna 2023. Rakentaminen on mahdollista aloittaa vuonna 2024 ja liikennöinti vuonna 2028.

4. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Asemakaavoitus ja muut suunnitelmat laaditaan yhteistyössä Kaupungin ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alueen yksityisten maanomistajien kesken.

Muurasta kehittyy yhteisöllinen kaupunkikylien kokonaisuus, jonka elävä keskusta palveluineen muodostuu ratikkapysäkin ympärille. Aluetta halkova kyläpuisto, kävelypainotteinen kaupunkiraitti sekä kylien kohtaamispaikat täydentävät viihtyisää ja laadukasta asuinalueita. Suunnitelmissa on rakentaa liiketilaa ja asuntoja noin 5600 asukkaalle sekä luoda puitteet 4000-5000 työpaikalle. Alueelle suunnitellaan myös koulu, urheilukenttä ja päiväkotit sekä sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet asemalle ja joukkoliikenteen pysäkeille.

Muuran asemakaavan muutosluonnos ja alueen asemakaavat pyritään laatimaan niin, että julkisen kaupunkitilan alueet ja yleisten rakennusten tontit sijoittuvat mahdollisemman tasapuolisesti kaikkien viiden Muuran alueen maanomistajan omistamille kiinteistöille.

Muuran asemakaavan muutosluonnos on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana. Tämän jälkeen seuraavien vuosien aikana laaditaan osa-alueiden asemakaavaehdotukset yhdessä sovittavassa aikataulussa. Asemakaavaehdotusten

rajaukset ja rajapintojen ratkaisut sovitaan maanomistajien ja kaupungin kesken yhteisesti sopien.

5. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen muutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja siinä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä "Maankäyttökorvaus") Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa. Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan aluetta palvelevan asemakaavamuutoksen mukaisen kunnallistekniikan (kadut, vesihuolto ja puistot). Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja Sopimusalueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

6.1

Yhtiö sitoutuu tulevaisuudessa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n ja Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Maankäyttösopimuksen mukaisen maankäyttökorvauksen maksaa Yhtiö. Asuntoalueita kaavoitettaessa Maankäyttökorvaus suoritetaan rahana ja/tai maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuna tontteina

Asemakaavoituksen laajuudesta johtuen maankäyttömaksun maksuerät voidaan jakaa 1-4 vuodelle ja maksuerien määrä ja suuruus sovitaan maankäyttösopimuksissa. 1. erä tulee maksuun välittömästi kaavan tultua voimaan.

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat Sopimusaluetta koskevien asemakaavojen muutosten tultua voimaan.

6.2

Osapuolet sitoutuvat siihen, että sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla kaupungin

hyväksymillä rahoitusmalleilla ja noin 10 % toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla. Asemakaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa sopijaosapuolet sitoutuvat lisäksi siihen, että kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

6.3

Osapuolet tulevat tekemään kunkin asemakaava-alueen osalta maankäyttösopimukset, joissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti tässä yhteistyösopimuksessa määriteltujen periaatteiden mukaiset Maankäyttökorvauksena suoritettavat maanluovutukset, mahdolliset muut maanluovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen ja toteuttamisvastuut sekä -aikataulu. Maankäyttösopimukseen kirjataan velvoitteiden rikkomistilanteiden varalle Kaupungin kulloisenkin käytännön mukaiset sopimussakkoehdot.

6.4

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Mm. ratikan vaatimat katualueet tulee saada Kaupungin omistukseen. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun lisäksi myös muita julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen muutoksien mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Kaupungille luovutettavat alueet eli katualueet, yleisten rakennusten tontit ja muut vastaavat alueet arvioidaan voimassa olevan kaavan (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV⁵), $e=0,6$) osoittaman rakennusoikeuden käyvän arvon mukaan. Yhtiölle maksetaan luovutettavista alueista 80 % käyvästä arvosta.

6.5

Yhtiön omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat Yhtiö ja mahdollinen kolmas/kolmannet (myöhemmin "Kolmas taho"), jolle Yhtiö mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa.

Kaupunki toteuttaa asemakaavojen muutoksien mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen muutoksien yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

6.6

Kaupunki sitoutuu myymään Yhtiölle tai Kolmannelle taholle käypään hintaan Kaupungin omistamat tonttien osat, jotka Yhtiö tai Kolmas taho tarvitsee tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitettavien tonttien muodostamiseen. Kaupat tehdään asemakaava muutosten tultua voimaan.

7. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu olennaisia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen. Tämän sopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Kullakin tämän sopimuksen kohdissa 1.2 -1.3 määritellyllä sopimuksen osapuolella on omalta osaltaan oikeus ja velvollisuus siirtää sopimus ja sen oikeudet ja velvoitteet Sopimusalueella sijaitsevan kiinteistön tai sen osan luovutuksen yhteydessä. Kaupungille on ilmoitettava sopimuksen ja sen velvoitteiden siirrosta. Jos osapuoli ei ole siirtänyt sopimusta ja velvoitteita edellä sanotulla tavalla, kyseinen osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun kiinteistön tai sen osan osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

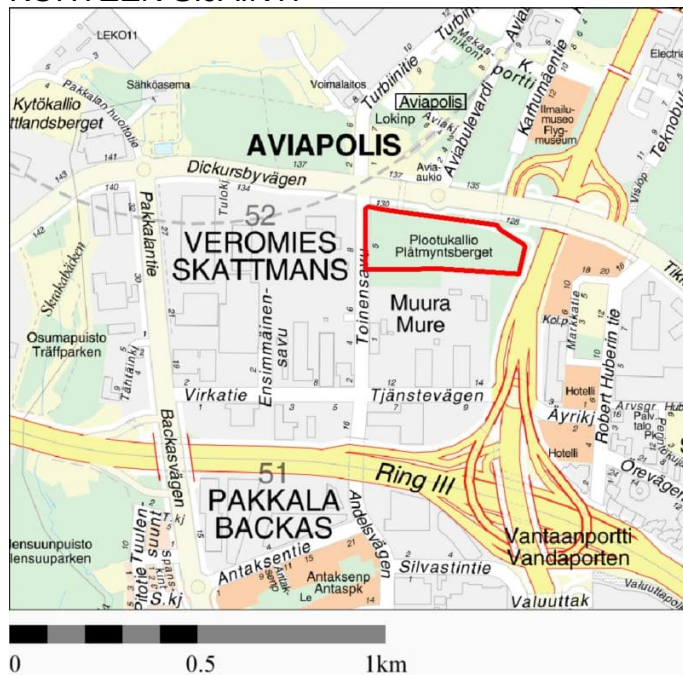
Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus lakkaa olemasta voimassa Sopimusalueen tietyn alueen osalta kun Sopimusalueen tiettyä aluetta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu, ja aluetta koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan. Sopimus on voimassa 31.12.2040 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa rakentamisen Sopimusalueella, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

11. Allekirjoitukset

Liite: Sopimusalue

KOHTEEEN SIJAINTI



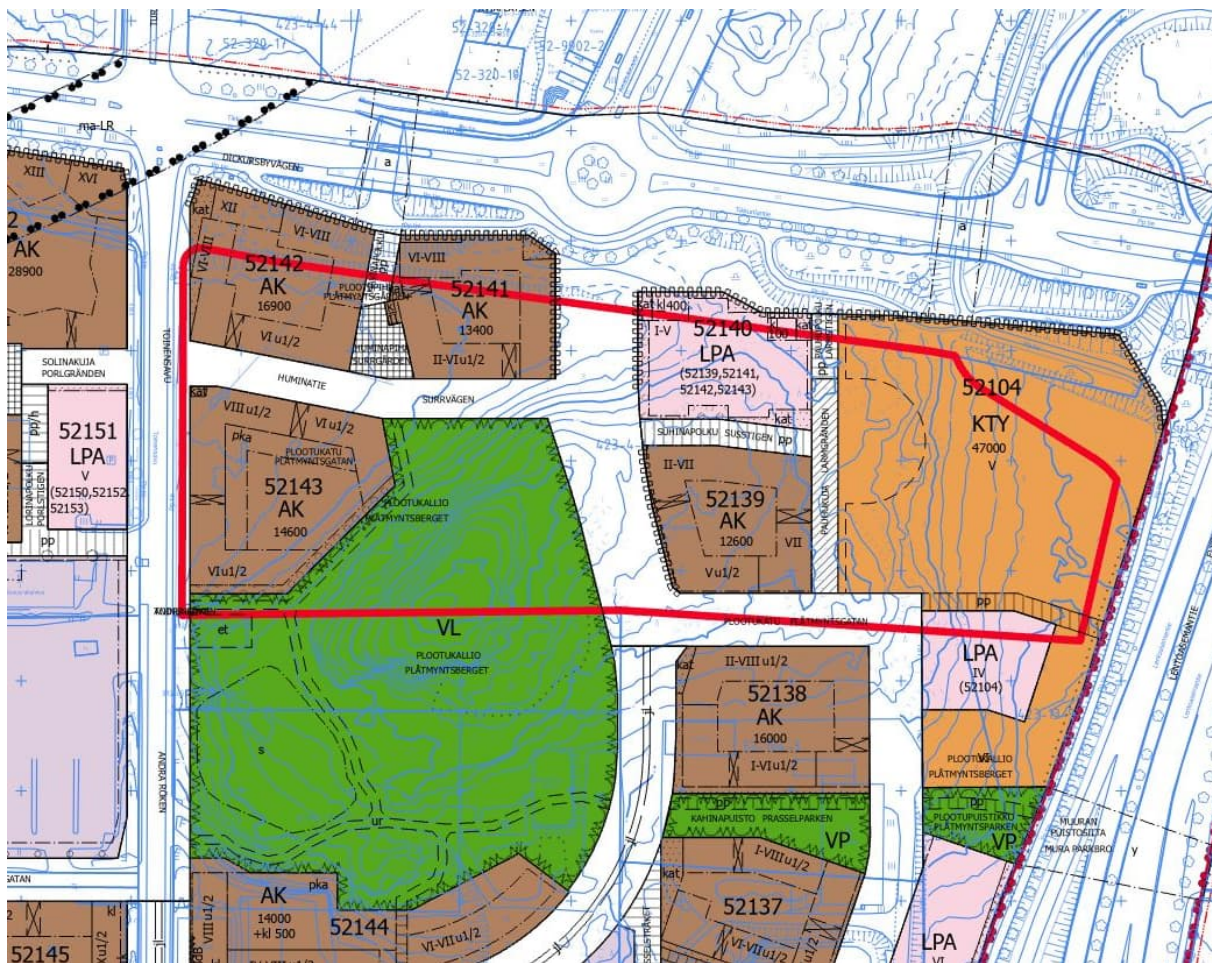
YHTEISTYÖSOPIMUSALUE /
AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy
Aviatontti III c/o Finavia Oyj

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

Määräala: 92-423-4-44-M608

taustana
Asemakaavan muutosluonnos
nro 052600 Muura



Yhteistyösopimus

(4.5.2022)

Vantaan kaupunki / Kiinteistö Oy Vantaan Omega

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

1.2 Kiinteistö Oy Vantaan Omega, (Y-tunnus: 0801042-2),

c/o Sponda Oy

Korkeavuorenkatu 45,

00130 Helsinki (jäljempänä "Yhtiö")

1. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Pakkalantien itäpuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit. Aviapolis-asema sijaitsee alueen pohjoispuolella noin 200 m etäisyydellä. Alueen pinta-ala on noin 52 ha ja se on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat mm. Sagax Finland AM Oy:n kiinteistöyhtiöt, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy, Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy, Logicor Oy:n nimeämä kumppani AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj. Katualueet ja alueen länsireunassa Lentoasemantiehen rajautuva suojaviheralue sekä osa metsäisestä Plootukalliosta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Lentoasemantien omistaa valtio. Aloite kaavamuutokselle on tullut yksityisiltä maanomistajilta.

Kaupungin ja kunkin edellä mainitun viiden maanomistajan kesken tehdään periaatteiltaan samansisältöiset yhteistyösopimukset Muuran asemakaavan muutosluonnoksen laadintatyön aikana. Kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen asemakaavoitus etenee erillisinä kaavamuutoksina. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakohtaisesti tarkemmat maankäyttösopimukset yhteistyösopimusten periaatteiden mukaisesti.

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan jäljempänä kohdassa 2 määriteltävän sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaava muutosten vaihteittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Osapuolet osallistuvat asemakaavojen suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöhön parhaan kykynsä mukaan ja myötävaikuttavat sopimusalueen suunnitteluun ja toteuttamiseen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten (Kaupunginvaltuusto hyv. 18.6.2018) mukaan Kaupunki kaavoittaa ensisijaisesti Kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia tavoitteita ja ovat asemakaavoitetulla alueilla sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimukseen liittyvistä omista kustannuksistaan.

2. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat Yhtiön Vantaan Veromiehen kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-52-104-1, 92-52-104-3 ja 92-52-104-4 (jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalueen pinta-ala on noin 8,9 ha. Sopimusalueella kiinteistöllä 92-52-104-1 sijaitsee kuusi toimisto, tuotanto- ja varastorakennusta ja kiinteistöillä 92-52-104-3 ja 92-52-104-4 sijaitsevat kaksi vuonna 1980 valmistunutta huolto-, teollisuus- ja varastorakennusta. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Sopimusalueella on voimassa asemakaava 000896 (YM 15.4.1991) kiinteistöllä 92-52-104-1 sekä asemakaavan nro 000666 (KH 9.6.1987) kiinteistöillä 92-52-104-3 ja 92-52-104-4. Sopimusalue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), jonka e=0,6.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Sopimusalueella ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa Toisen Savun länsipuoliset alueet on osoitettu teollisuusalueeksi ja varastorakennusten alueeksi (T) ja Toisen Savun itäpuoliset alueet palvelujen alueeksi (P1).

Yleiskaavassa 2020 Muuran alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi (ruuturasteri). Alueen halki kulkee raitiotie, pyöräliikenteen baana, virkistysalueyhteyksiä sekä raskaan raideliikenteen tunneliosuus ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Lentoasematien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta. Suunnittelualue on pääosin lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB), jossa asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Työpaikka-alueeksi osoitettu luoteiskulma jää lentomeluvyöhykkeelle 2 (Lden 55–60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Yleiskaava 2020 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 25.1.2021. Vantaan Yleiskaava 2020 ei ole vielä tullut voimaan.

Aviapolis-kaavarunko Muuran alueen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi on vuosien 2015 ja 2016 aikana laadittu Aviapolis-kaavarunko nro 052200 ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa (18.4.2016 § 29) alueen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavarungossa on esitetty uudet maankäytön kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle. Kaavarungon mukaan Veromiehen kaupungin osaa kehitetään monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistysalueen kaupunkina. Nyt suunnitteilla oleva kaavamuutosalue on kaavarungossa osoitettu; sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, asumisvaltaiseksi sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, palvelujen alueeksi sekä

virkestysalueeksi. Kaavamuutosalueen läpi on länsi-itäsuuntaisesti osoitettu viheryhteys sekä etelä-pohjoissuuntaisesti ns. kiinnostavuuden kehä.

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet -työllä (selvitys 053100) mahdollistetaan lentokenttäkaupungin kokonaisvaltainen suunnittelu ja on tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan kaavoituksen osalta. Veromieheen ja osin Pakkalan pohjoisosiin keskittyvällä työllä luodaan suuntaviivoja suunnittelulle ja parannetaan alueen imagoa. Lisäksi määritellään Aviapoliksen kaupunkirakentamisen laatutaso ja luodaan suunnitteluperiaatteet, joilla ohjataan alueen asemakaavamuutoksia ja niihin liittyviä muita maankäytön suunnitelmia. Työ pohjautuu Aviapoliksen kaavarunkoon ja Veromiehen Verkot -selvitykseen. Työssä tutkitaan mm. kaupunkivihreän sijoittumista, kävely-ympäristön periaatteita, alueen kaupunkikuvallista luonnetta sekä hiilineutraaliuden tavoitteita.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Helsingin Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Tällä laadukkaalla raideyhteydellä parannetaan Vantaan paikallista ja kansainvälistä saavutettavuutta, lisätään kestäviä liikkumismuotoja ja mahdollistetaan kaupungin kasvu kestävästi joukkoliikenteen varrelle. Ratikka tuo vartensa aluekeskuksille uutta veto- ja elinvoimaa, hyvinvointia sekä vähentää asuinalueiden välistä eriytymistä. Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Sen pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnittelussa laaditaan ratikan rakentamisen mahdollistavat asemakaavat, katu- ja puistosuunnitelmat sekä rakentamissuunnitelmat. Lisäksi laaditaan kaavarunko, joka ohjaa kaupunkikehittämistä ratikkareitin varrella. Jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2022. Sen jälkeen kaupunginvaltuusto tekee päätöksen ratikan rakentamisesta noin vuonna 2023. Rakentaminen on mahdollista aloittaa vuonna 2024 ja liikennöinti vuonna 2028.

4. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Asemakaavoitus ja muut suunnitelmat laaditaan yhteistyössä Kaupungin ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alueen yksityisten maanomistajien kesken.

Muurasta kehittyä yhteisöllinen kaupunkikylän kokonaisuus, jonka elävä keskusta palveluineen muodostuu ratikkapysäkin ympärille. Aluetta halkova kyläpuisto, kävelypainotteinen kaupunkiraitti sekä kylän kohtaamispaikat täydentävät viihtyisää ja laadukasta asuinalueita. Suunnitelmissa on rakentaa liiketilaa ja asuntoja noin 5600 asukkaalle sekä luoda puitteet 4000-5000 työpaikalle. Alueelle suunnitellaan myös koulu, urheilukenttä ja päiväkotit sekä sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet asemalle ja joukkoliikenteen pysäkeille.

Muuran asemakaavan muutosluonnos ja alueen asemakaavat pyritään laatimaan niin, että julkisen kaupunkitilan alueet ja yleisten rakennusten tontit sijoittuvat mahdollisemman tasapuolisesti kaikkien viiden Muuran alueen maanomistajan omistamille kiinteistöille.

Yhtiön omistama sopimusalue otetaan kokonaisuudessaan yhden asemakaavamuutoksen suunnittelualueeksi, jolloin sopimusalue asemakaavoitetaan yhtenä kokonaisuutena.

Muuran asemakaavan muutosluonnos on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana. Tämän jälkeen seuraavien vuosien aikana laaditaan osa-alueiden

asemakaavaehdotukset yhdessä sovittavassa aikataulussa. Asemakaavaehdotusten rajaukset ja rajapintojen ratkaisut sovitaan maanomistajien ja kaupungin kesken yhteisesti sopien.

5. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen muutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja siinä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä "Maankäyttökorvaus") Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa. Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan aluetta palvelevan asemakaavamuutoksen mukaisen kunnallistekniikan (kadut, vesihuolto ja puistot). Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja Sopimusalueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevat yksityiskohtaiset maankäyttösopimukset. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

6.1

Yhtiö sitoutuu tulevaisuudessa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n ja Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asuntoalueita kaavoitettaessa Maankäyttökorvaus suoritetaan rahana ja/tai maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina.

Asemakaavoituksen laajuudesta johtuen maankäyttömaksun maksuerät voidaan jakaa 1-4 vuodelle. Maksuerien määrä ja suuruus sovitaan maankäyttösopimuksissa.

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat Sopimusaluetta koskevien asemakaavojen muutosten tultua voimaan.

6.2

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan Sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Osapuolet sitoutuvat siihen, että sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta vähintään 50 %

toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla kaupungin hyväksymillä rahoitusmalleilla ja noin 10 % toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla. Asemakaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa sopijaosapuolet sitoutuvat lisäksi siihen, että kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

6.3

Osapuolet tulevat tekemään kunkin asemakaava-alueen osalta maankäyttösopimukset, joissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti tässä yhteistyösopimuksessa määriteltyjen periaatteiden mukaiset Maankäyttökorvauksena suoritettavat maanluovutukset, mahdolliset muut maanluovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen ja toteuttamisvastuut sekä -aikataulu. Maankäyttösopimukseen kirjataan veloitteiden rikkomistilanteiden varalle Kaupungin kulloisenkin käytännön mukaiset sopimussakkoehdot.

6.4

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille tulevilla asemakaavojen muutoksissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Mm. ratikan vaatimat katualueet tulee saada Kaupungin omistukseen. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun lisäksi myös muita julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen muutoksien mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Kaupungille luovutettavat alueet eli katualueet, yleisten rakennusten tontit ja muut vastaavat alueet arvioidaan voimassa olevan kaavan (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV⁵), e=0,6) osoittaman rakennusoikeuden käyvän arvon mukaan. Yhtiölle maksetaan luovutettavista alueista 80 % käyvästä arvosta.

6.5

Yhtiön omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat Yhtiö ja mahdollinen kolmas/kolmannet (myöhemmin "Kolmas taho"), jolle Yhtiö mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa.

Kaupunki toteuttaa asemakaavojen muutoksen mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen muutoksien yhteydessä tehtävien maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

6.6

Kaupunki sitoutuu myymään Yhtiölle tai Kolmannelle taholle käypään hintaan Kaupungin omistamat tonttien osat, jotka Yhtiö tai Kolmas taho tarvitsee tulevilla asemakaavojen muutoksissa osoitettavien tonttien muodostamiseen. Kaupat tehdään asemakaava muutosten tultua voimaan.

7. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu olennaisia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen. Tämän sopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Tämän sopimuksen osapuolella on omalta osaltaan oikeus ja velvollisuus siirtää sopimus ja sen oikeudet ja velvoitteet Sopimusalueella sijaitsevan kiinteistön tai sen osan luovutuksen yhteydessä. Kaupungille on ilmoitettava sopimuksen ja sen velvoitteiden siirrosta. Jos osapuoli ei ole siirtänyt sopimusta ja velvoitteita edellä sanotulla tavalla, kyseinen osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun kiinteistön tai sen osan osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

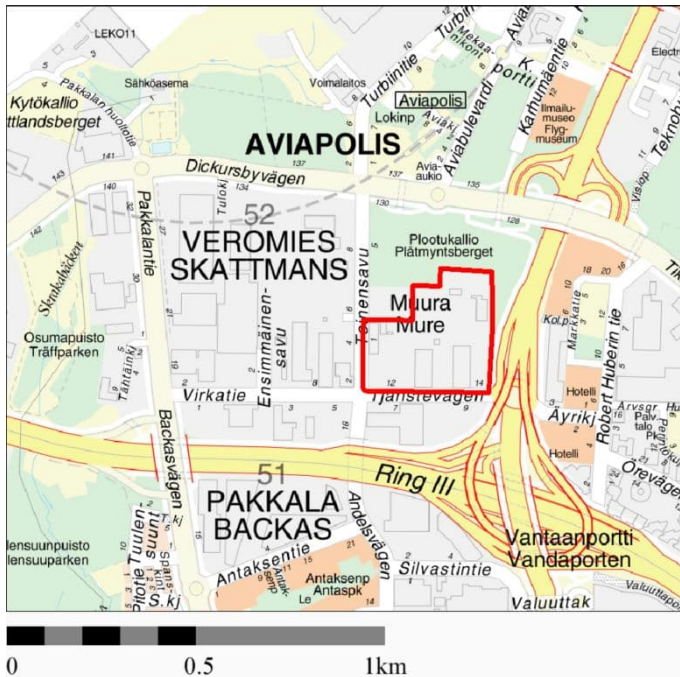
Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus lakkaa olemasta voimassa Sopimusalueen tietyn alueen osalta kun Sopimusalueen tiettyä aluetta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu, ja aluetta koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan. Sopimus on voimassa 31.12.2030 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa rakentamisen Sopimusalueella, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

11. Allekirjoitukset

Liite: Sopimusalue

KOHTEEEN SIJAINTI

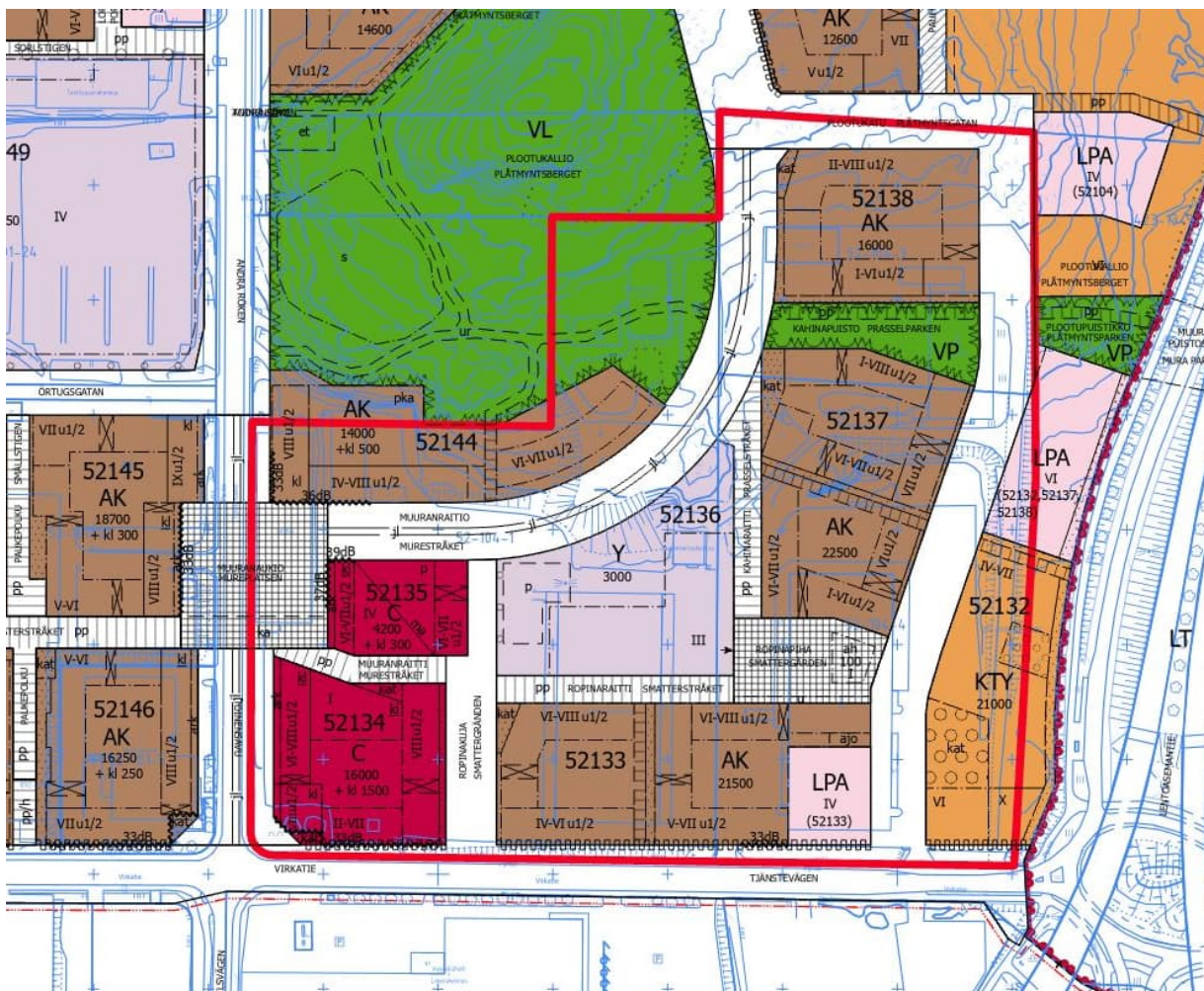


**YHTEISTYÖSOPIMUSALUE /
Kiinteistö Oy Vantaan Omega
c/o Sponda Oy**

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

**Kiinteistöt: 92-52-104-1,
92-52-104-3 ja 92-52-104-4**

**taustana
Asemakaavan muutosluonnos
nro 052600 Muura**



Yhteistyösopimus

(3.5.2022)

Vantaan kaupunki / Sagax Finland AM Oy

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

1.2 Sagax Finland Asset Management Oy (Y-tunnus: 2513597-2)

Aleksanterinkatu 19

00100 HELSINKI

1.3 Kiinteistö Oy Virkatie 8A (Y-tunnus: 2565960-2),

c/o

c/o Sagax Finland AM Oy

Aleksanterinkatu 19

00100 HELSINKI

1.4 Kiinteistö Oy Virkatie 8B(Y-tunnus: 2565956-5)

c/o Sagax Finland AM Oy

Aleksanterinkatu 19

00100 HELSINKI

1.5 Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10(Y-tunnus: 2475125-5)

c/o Sagax Finland AM Oy

Aleksanterinkatu 19

00100 HELSINKI

(jäljempänä 1.2-1.5 yhdessä "Yhtiö")

1. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaa Pakkalantien itäpuoliset teollisuus- ja varastorakennusten tontit. Aviapolis-asema sijaitsee alueen pohjoispuolella noin 200 m etäisyydellä. Alueen pinta-ala on noin 52 ha ja se on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat mm. Sagax Finland AM Oy:n kiinteistöyhtiöt, Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy, Logicor Oy, Logicor Oy:n nimeämä kumppani, AVIA Real Estate Oy ja Kiinteistö Oy Aviatontti III c/o Finavia Oyj. Katualueet ja alueen länsireunassa Lentoasemantiehen rajautuva suojaviheralue sekä osa metsäisestä Plootukalliosta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Lentoasemantien omistaa valtio. Aloite kaavamuutokselle on tullut yksityisiltä maanomistajilta.

Kaupungin ja kunkin edellä mainitun viiden maanomistajan kesken tehdään periaatteiltaan samansisältöiset yhteistyösopimukset Muuran asemakaavan muutosluonnoksen laadintatyön aikana. Kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen asemakaavoitus etenee erillisinä kaavamuutoksina. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakohtaisesti tarkemmat maankäyttösopimukset yhteistyösopimusten periaatteiden mukaisesti.

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan jäljempänä kohdassa 2 määriteltävän sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Osapuolet osallistuvat asemakaavojen suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöhön parhaan kykynsä mukaan ja myötävaikuttavat sopimusalueen suunnitteluun ja toteuttamiseen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten (Kaupunginvaltuusto hyväks. 18.6.2018) mukaan Kaupunki kaavoittaa ensisijaisesti Kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia tavoitteita ja ovat asemakaavoitetulla alueella sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimukseen liittyvistä omista kustannuksistaan.

2. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat Yhtiön Vantaan Veromiehen kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-52-101-5, 92-52-101-21, 92-52-101-24 ja 92-52-101-25 (jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalueen pinta-ala on noin 5,9 ha. Sopimusalueella sijaitsee kolme vuosina 1970, 1971 ja 1978 valmistunutta tuotanto- ja varastorakennusta. Sopimusalueen pohjoisin tontti 92-52-101-24 on rakentamaton. Sopimusalue on esitetty liitekartassa 1.

Sopimusalueella on voimassa asemakaava nro 520200 (Vantaanportti 11, SM 12.1.1981). Sopimusalue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (T_{TV}⁵), jonka e=0,6.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Sopimusalueella ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa Toisen Savun länsipuoliset alueet on osoitettu teollisuusalueeksi ja varastorakennusten alueeksi (T) ja Toisen Savun itäpuoliset alueet palvelujen alueeksi (P1).

Yleiskaavassa 2020 Muuran alue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C), kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi (ruuturasteri). Alueen halki kulkee raitiotie, pyöräliikenteen baana, virkistysalueyhteyksiä sekä raskaan raideliikenteen tunneliosuus ja raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus. Lentoasematien yli on merkitty viheryhteyden kehittämiskohta. Suunnittelualue on pääosin lentomeluvyöhykkeellä 3 (L_{den} 50–55 dB), jossa asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Työpaikka-alueeksi osoitettu luoteiskulma jää lentomeluvyöhykkeelle 2 (L_{den} 55–60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Yleiskaava

2020 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 25.1.2021. Vantaan Yleiskaava 2020 ei ole vielä tullut voimaan.

Aviapolis-kaavarunko Muuran alueen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi on vuosien 2015 ja 2016 aikana laadittu Aviapolis-kaavarunko nro 052200 ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa (18.4.2016 § 29) alueen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavarungossa on esitetty uudet maankäytön kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle. Kaavarungon mukaan Veromiehen kaupungin osaa kehitetään monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistysalueen kaupunkina. Nyt suunnitteilla oleva kaavamuutosalue on kaavarungossa osoitettu; sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, asumisvaltaiseksi sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, palvelujen alueeksi sekä virkistysalueeksi. Kaavamuutosalueen läpi on länsi-itäsuuntaisesti osoitettu viheryhteys sekä etelä-pohjoissuuntaisesti ns. kiinnostavuuden kehä.

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet -työllä (selvitys 053100) mahdollistetaan lentokenttäkaupungin kokonaisvaltainen suunnittelu ja on tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan kaavoituksen osalta. Veromieheen ja osin Pakkalan pohjoisosiin keskittyvällä työllä luodaan suuntaviivoja suunnittelulle ja parannetaan alueen imagoa. Lisäksi määritellään Aviapoliksen kaupunkirakentamisen laatutaso ja luodaan suunnitteluperiaatteet, joilla ohjataan alueen asemakaavamuutoksia ja niihin liittyviä muita maankäytön suunnitelmia. Työ pohjautuu Aviapoliksen kaavarunkoon ja Veromiehen Verkot -selvitykseen. Työssä tutkitaan mm. kaupunkivihreän sijoittumista, kävely-ympäristön periaatteita, alueen kaupunkikuvallista luonnetta sekä hiilineutraaliuden tavoitteita.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Helsingin Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Tällä laadukkaalla raideyhteydellä parannetaan Vantaan paikallista ja kansainvälistä saavutettavuutta, lisätään kestäviä liikkumismuotoja ja mahdollistetaan kaupungin kasvu kestävästi joukkoliikenteen varrelle. Ratikka tuo vartensa aluekeskuksille uutta veto- ja elinvoimaa, hyvinvointia sekä vähentää asuinalueiden välistä eriytymistä. Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Sen pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnittelussa laaditaan ratikan rakentamisen mahdollistavat asemakaavat, katu- ja puistosuunnitelmat sekä rakentamissuunnitelmat. Lisäksi laaditaan kaavarunko, joka ohjaa kaupunkikehittämistä ratikkareitin varrella. Jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2022. Sen jälkeen kaupunginvaltuusto tekee päätöksen ratikan rakentamisesta noin vuonna 2023. Rakentaminen on mahdollista aloittaa vuonna 2024 ja liikennöinti vuonna 2028.

4. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Asemakaavoitus ja muut suunnitelmat laaditaan yhteistyössä Kaupungin ja Muuran asemakaavan muutosluonnoksen nro 052600 alueen yksityisten maanomistajien kesken.

Muurasta kehittyä yhteisöllinen kaupunkikylien kokonaisuus, jonka elävä keskusta palveluineen muodostuu ratikkapysäkin ympärille. Aluetta halkova kyläpuisto, kävelypainotteinen kaupunkiraitti sekä kylien kohtaamispaikat täydentävät viihtyisää ja laadukasta asuinalueita. Suunnitelmissa on rakentaa liiketilaa ja asuntoja noin 5600 asukkaalle sekä luoda puitteet 4000-5000 työpaikalle. Alueelle suunnitellaan myös koulu, urheilukenttä ja päiväkotit sekä sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet asemalle ja joukkoliikenteen pysäkeille.

Muuran asemakaavan muutosluonnos ja alueen asemakaavat pyritään laatimaan niin, että julkisen kaupunkitilan alueet ja yleisten rakennusten tontit sijoittuvat mahdollisemman tasapuolisesti kaikkien viiden Muuran alueen maanomistajan omistamille kiinteistöille.

Muuran asemakaavan muutosluonnos on tarkoitus valmistua vuoden 2022 aikana. Tämän jälkeen seuraavien vuosien aikana laaditaan osa-alueiden asemakaavaehdotukset yhdessä sovittavassa aikataulussa. Asemakaavaehdotusten rajaukset ja rajapintojen ratkaisut sovitaan maanomistajien ja kaupungin kesken yhteisesti sopien.

5. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen muutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja siinä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä ”Maankäyttökorvaus”) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa. Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan aluetta palvelevan asemakaavamuutoksen mukaisen kunnallistekniikan (kadut, vesihuolto ja puistot). Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja Sopimusalueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

6.1

Yhtiö sitoutuu tulevaisuudessa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n ja Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asuntoalueita kaavoitettaessa Maankäyttökorvaus suoritetaan rahana ja/tai maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina.

Asemakaavoituksen laajuudesta johtuen maankäyttömaksun maksuerät voidaan jakaa 1-4 vuodelle ja maksuerien määrä ja suuruus sovitaan maankäyttösopimuksissa. 1. erä tulee maksuun välittömästi kaavan tultua voimaan.

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat Sopimusaluetta koskevien asemakaavojen muutosten tultua voimaan.

6.2

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan Sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä huoneistotyyppijakaumaa tullaan säätämään kunkin asemakaavan muutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa.

Osapuolet sitoutuvat siihen, että sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla kaupungin hyväksymillä rahoitusmalleilla ja noin 10 % toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla. Asemakaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa sopijaosapuolet sitoutuvat lisäksi siihen, että kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osaakeyhtiö tai kiinteistöosaakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

6.3

Osapuolet tulevat tekemään kunkin asemakaava-alueen osalta maankäyttösopimukset, joissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti tässä yhteistyösopimuksessa määriteltujen periaatteiden mukaiset Maankäyttökorvauksena suoritettavat maanluovutukset, mahdolliset muut maanluovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen ja toteuttamisvastuut sekä -aikataulu. Maankäyttösopimukseen kirjataan veloitteiden rikkomistilanteiden varalle Kaupungin kulloisenkin käytännön mukaiset sopimussakkoehdot.

6.4

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevat yleisten rakennusten tontit, sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Mm. ratikan vaatimat katualueet tulee saada Kaupungin omistukseen. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun lisäksi myös muita julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen muutoksien mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Kaupungille luovutettavat alueet eli katualueet, yleisten rakennusten tontit ja muut vastaavat alueet arvioidaan voimassa olevan kaavan (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV⁵), e=0,6) osoittaman rakennusoikeuden käyvän arvon mukaan. Yhtiölle maksetaan luovutettavista alueista 80 % käyvästä arvosta. Luovutettavia alueita ei korvata täysmääräisesti, koska asemakaavoihin liittyvien maankäyttösopimusten yleisenä käytettynä periaatteena on, että julkisen kaupunkitilan alueet luovutetaan korvauksetta Kaupungille.

6.5

Yhtiön omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat Yhtiö ja mahdollinen kolmas/kolmannet (myöhemmin "Kolmas taho"), jolle Yhtiö mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Jos toteuttamisessa on mukana Kolmas taho, Yhtiö vastaa maankäyttösopimuksien velvoitteista yhteisvastuullisesti tämän Kolmannen tahon kanssa. Kaupunki toteuttaa asemakaavojen muutoksien mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen muutoksien yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

6.6

Kaupunki sitoutuu myymään Yhtiölle tai Kolmannelle taholle käypään hintaan Kaupungin omistamat tonttien osat, jotka Yhtiö tai Kolmas taho tarvitsee tulevissa asemakaavojen muutoksissa osoitettavien tonttien muodostamiseen. Kaupat tehdään asemakaava muutosten tultua voimaan.

7. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen. Tämän sopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Kullakin tämän sopimuksen kohdissa 1.2 – 1.5 määritellyllä sopimuksen osapuolella on omalta osaltaan oikeus ja velvollisuus siirtää sopimus ja sen oikeudet ja velvoitteet Sopimusalueella sijaitsevan kiinteistön tai sen osan luovutuksen yhteydessä. Kaupungille on ilmoitettava sopimuksen ja sen velvoitteiden siirrosta. Jos osapuoli ei ole siirtänyt sopimusta ja velvoitteita edellä sanotulla tavalla, kyseinen osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun kiinteistön tai sen osan osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

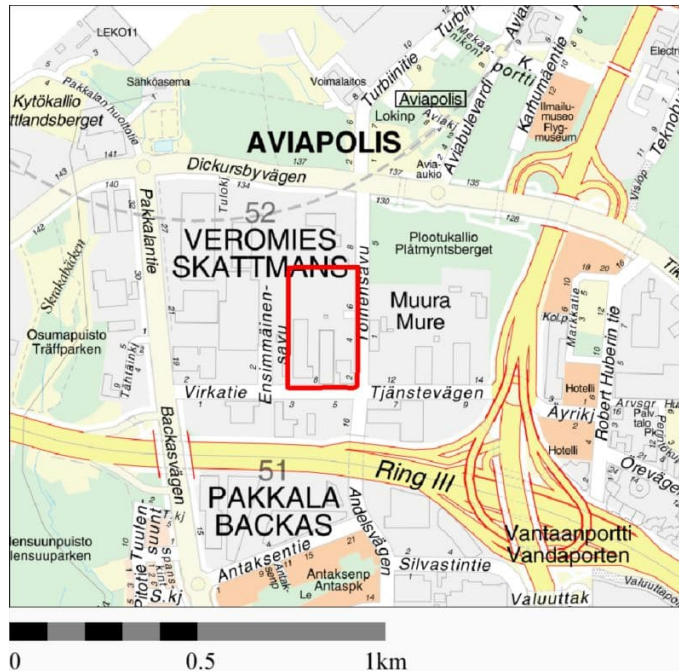
Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus lakkaa olemasta voimassa Sopimusalueen tietyn alueen osalta kun Sopimusalueen tiettyä aluetta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu, ja aluetta koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan. Sopimus on voimassa 31.12.2040 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa rakentamisen Sopimusalueella, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

11. Allekirjoitukset

Liite: Sopimusalue

KOHTEEEN SIJAINTI

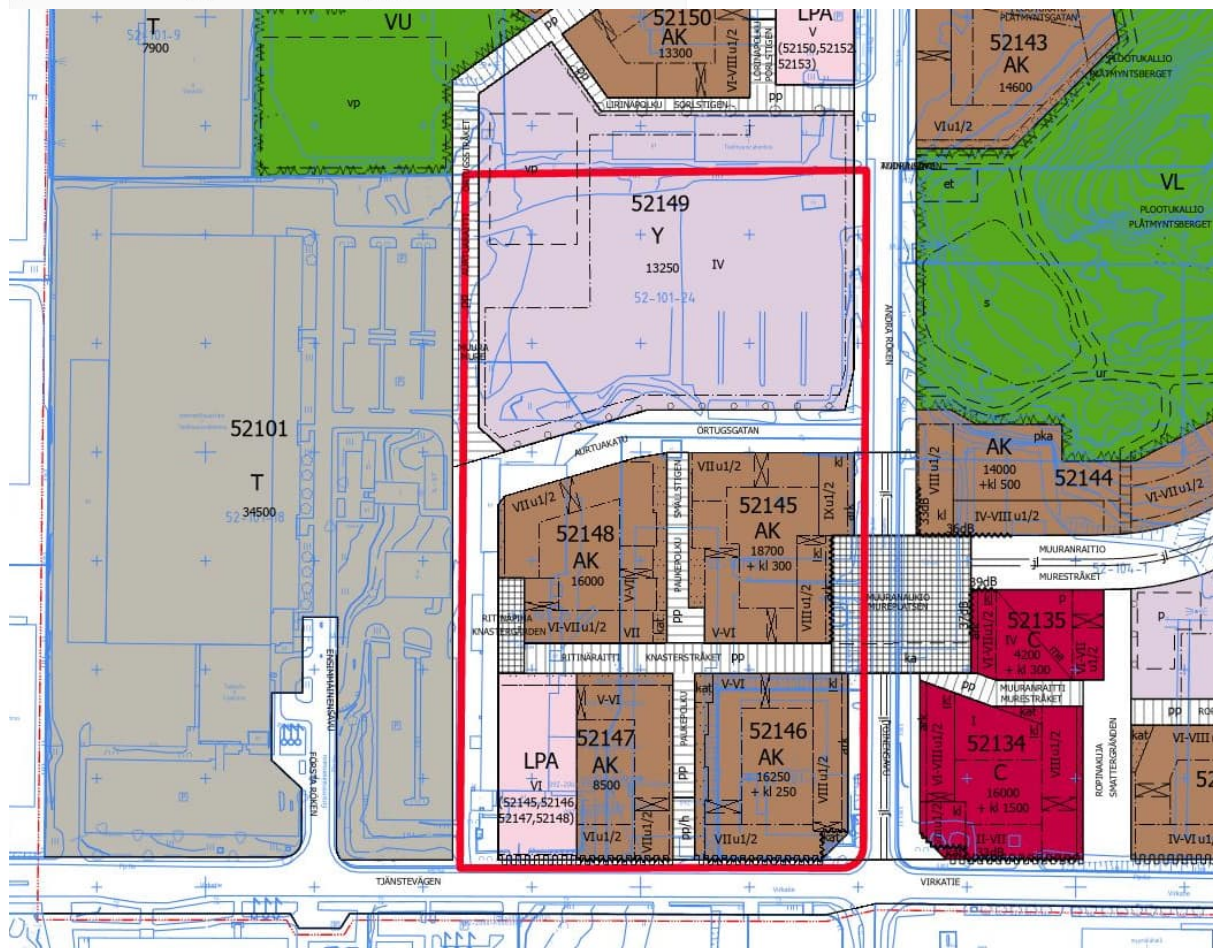


YHTEISTYÖSOPIMUSALUE /
Sagax Finland AM Oy, Kiinteistö Oy
Virkatie 8A, Kiinteistö Oy Virkatie 8B ja
Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10

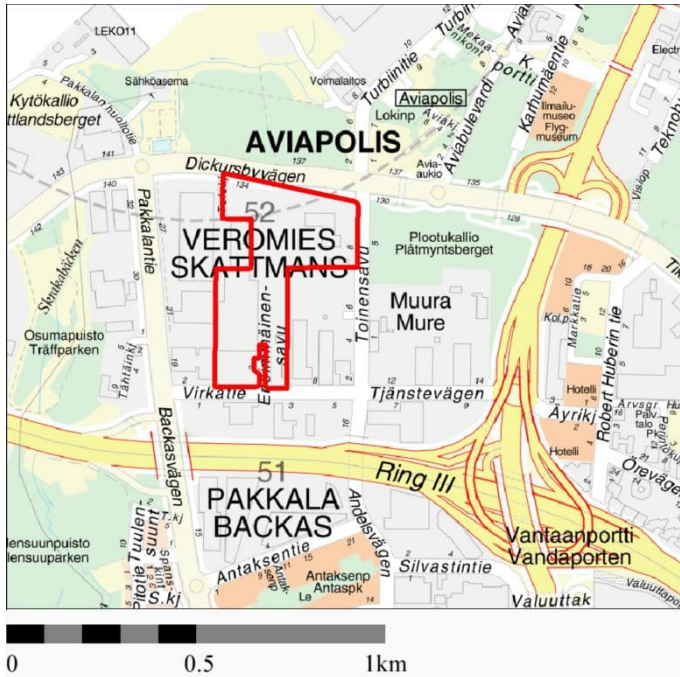
Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kiinteistöt: 92-52-101-5, 92-52-101-21,
92-52-101-24 ja 92-52-101-25

taustana
Asemakaavan muutosluonnos
nro 052600 Muura



KOHTEN SIJAINTI

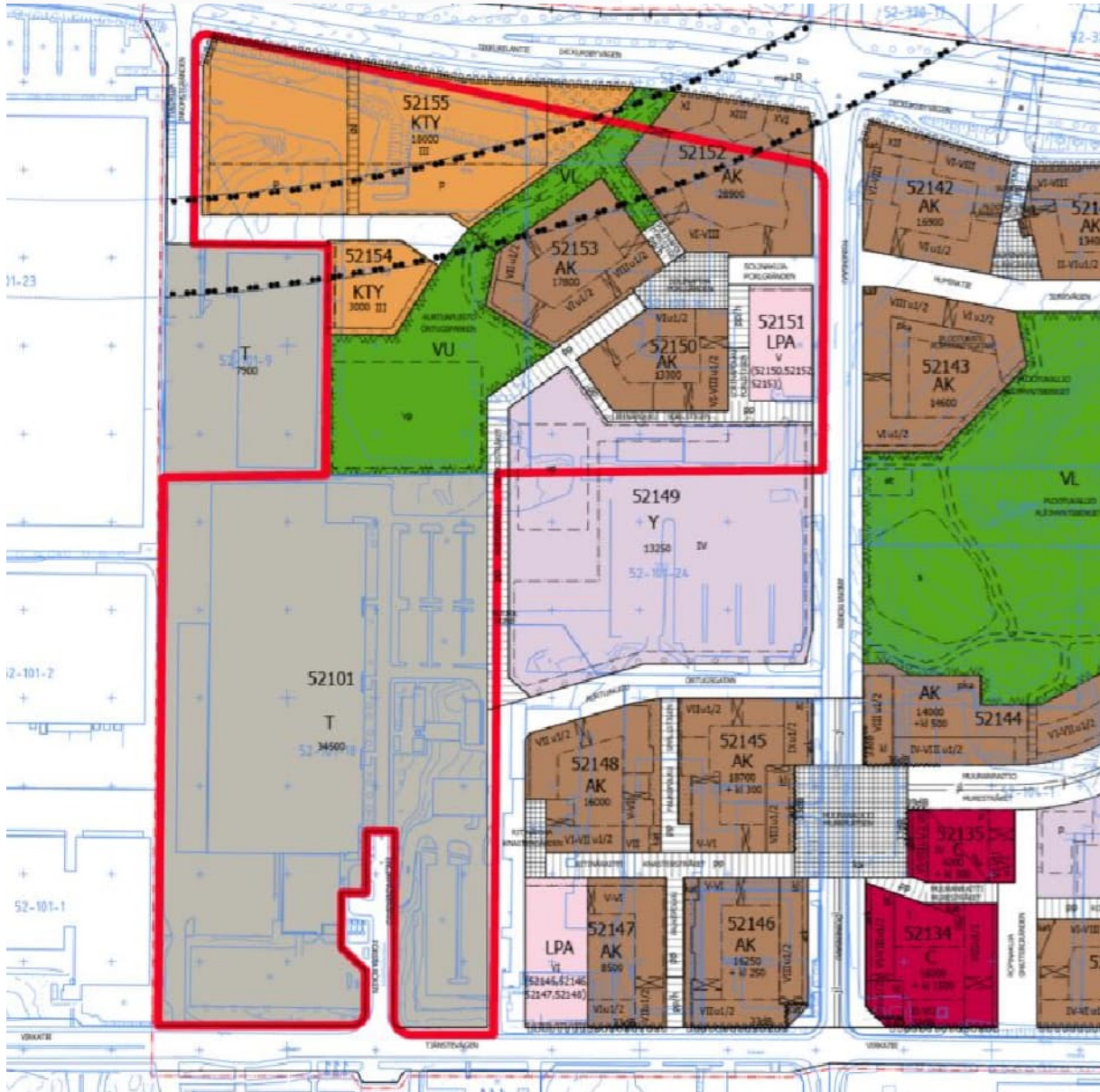


**YHTEISTYÖSOPIMUSALUE /
Kiinteistö Oy Tonttipainon maanomistus
sopimusalueella**

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

**Kiinteistöt: 92-52-101-10,
92-52-101-16 ja 92-52-101-18**

**taustana
Asemakaavan muutosluonnos
nro 052600 Muura**





25 §

Oikaisuvaatimus kiinteistöjohtajan päätökseen § 41/2022 / yksityishenkilö / AK

VD/3192/02.05.03.01/2022

AK/TH/TE/HK

Esitetään hylättäväksi kiinteistöjohtajan § 41/2022 päätöksestä tehty oikaisuvaatimus. Kiinteistöjohtajan päätös koskee As Oy Kurjenpolventie 1:ssä sijaitsevan huoneiston myyntiä.

Vantaan kaupunki omistaa yhtiöjärjestyksen mukaan 34,5 m2 suuruisen liike- ja palvelutilan 2 As Oy Kurjenpolventie 1:stä. Huoneisto ei ole enää kaupungin omassa käytössä, vaan se on vuokrattu ulkopuoliselle vuokralaiselle. Yhtiössä on käynnissä LVIS-saneeraus, jonka yhtiölainaosuudet jyvittyvät huoneistoille vuoden 2023 alussa urakan ollessa valmis.

Huoneisto on asetettu myyntiin keväällä 2022. Kohdetta on välittänyt Kiinteistömaailma. Huoneistosta on 30.8.2022 saatu välittäjän kautta tarjous, jonka kiinteistöjohtaja on hyväksynyt 5.9.2022 viranhaltijapäätöksellään § 41/2022 ja päättänyt myydä huoneiston.

Yksityishenkilö (myöh. hakija) on tehnyt huoneiston myyntiä koskevasta päätöksestä 12.9.2022 saapuneen oikaisuvaatimuksen. Hakija on perustellut oikaisuvaatimustaan sillä, ettei välittäjänä toiminut Kiinteistömaailman välittäjä ole toiminut hyvän välittäjäntavan mukaisesti ja kiinteistöjohtajan päätös on tehty puutteellisilla tiedoilla. Hakijan näkemyksen mukaan välittäjä ei ole antanut hakijalle mahdollisuutta tehdä myynnin kohteena olleesta huoneistosta tarjousta, koska hakija ei ollut saanut välittäjältä ohjeistusta tarjouksen tekemiseen.

Kiinteistönhallinta ja asuminen -yksikön vastine oikaisuvaatimukseen:

Kiinteistönhallinta ja asuminen -yksikön näkemyksen mukaan Vantaan kaupunki on toiminut asiassa parhailla mahdollisilla käytettävissä olevilla tiedoilla, kun kiinteistöjohtaja on 5.9.2022 päivättyllä viranhaltijapäätöksellään § 41/2022 hyväksynyt ehdollisena välittäjän kautta 30.8.2022 saadun ostotarjouksen. Kiinteistöjohtajan päätöksen ajankohtana kaupungilla on ollut harkittavanaan vain yksi huoneistosta saatu tarjous. Hakija ei ole tehnyt huoneistosta tarjousta, jota kaupunki olisi voinut harkita. Edellä mainitun takia Kiinteistönhallinta ja asuminen -yksikkö katsoo, ettei kiinteistöjohtajan päätös ole perustunut selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen ja oikaisuvaatimus tulisi tämän johdosta hylätä.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa mainituin perustein hylätä oikaisuvaatimus kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksestä § 41/2022.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus kiinteistöjohtajan päätöksestä § 41/2022 / yksityishenkilö (henkilötiedot peitetty)
- Kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätös § 41/2022



Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

kiinteistötalousasiantuntija Heini Korpela, puh. 040 681 3845
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

12 -09- 2022

Vantaan kaupunki kaupunkilautakunta

SAAPUNUT

11.9.2022

VO/3192/02.05.03.01/2022

Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen VD/3192/02.05.03.01/2022

Vaadin oikaisua tähän päätökseen perusteella, että välittäjänä toiminut Kiinteistömaailman välittäjä ei ole toiminut hyvän välittäjäntavan mukaisesti välittäjän eettisiä sääntöjä noudattaen, mistä on koitunut hyvin todennäköistä haittaa toimeksiantajalle tilan myyntihinnassa.

Olen ilmoittanut välittäjälle vahvan kiinnostukseni As Oy Kurjenpolventie 1:ssä sijaitsevasta liike- ja palvelutilasta heti kohteen näytössä 25.8.2022 klo 17.00. Tämän olen edelleen ilmaissut samana iltana lähetetyssä sähköpostissa, mikä liite 1. Näytön aikana välittäjä kertoo, että on varauduttava normaalia pidempään käsittelyaikaan toimeksiantajan puolelta, koska päätös tehdään kaupungin päätöksenteko prosessien kautta.

Välittäjä vastasi 26.8.2022, jossa kysyi: Oletko vielä kiinnostunut tekemään ehdollisen ostotarjouksen? Mutta ei ohjeista sen tekemisessä. Liite 2

Vastasin 28.8.2022: Olen edelleen kiinnostunut tekemään ehdollista tarjousta liittyen oman lainaan. Liite 3.

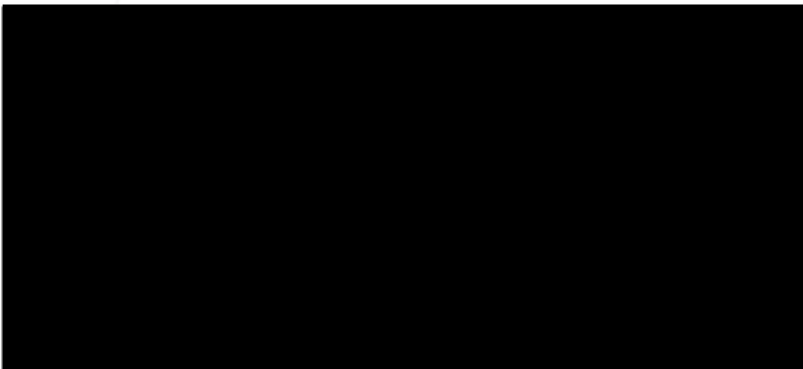
Välittäjän sähköpostia liitteet 4 ja 5, joissa hän ei edelleenkään ohjeista minua tarjouksen tekemisessä.

Välittäjä ei tee mitään saadakseen ostotarjousta edistettyä. Ei siis ohjeista miten toimia / mitä tehdä, ei sähköistä eikä kirjallista tapaa. Näen tämän tarkoituksenmukaisena välinpitämättömyytenä, kyseenalaisena toiminta etenkin toimeksiantajaa kohtaan. Tästä toiminnasta herää ajatus, että välittäjä on suosinut toista kohteesta kiinnostunutta tahoa ja odottanut tämän tahon päätöksiä sekä saatuaan sieltä tarjouksen, vaatinut kiireellistä käsittelyä toimeksiantajan puolelta. Tätä käsitystäni tukevat näytön aikana käydyt keskustelut, joissa välittäjä kertoo meille (mieheni oli mukana) meitä ennen käyneen henkilön olevan sijoittaja, jolla ei ole pikkurahasta puutetta ja hän voi koska vaan tehdä tarjouksen.

Välittäjä ei ole hyvän välitystavan mukaisesti ilmaissut molemmille tahoille, että kohteesta on syntynyt kiinnostusta eli kilpailua, mikä olisi ollut varmasti toimeksiantajan edun mukaista. Oletan hänen ilmaisseen toimeksiantajallensa, että kohteesta ei ole ollut muuta kiinnostusta eikä tarjousta. Tästä on ollut haittaa toimeksiantajalle, joka on tehnyt viranhaltijapäätökseen VD/3192/02.05.03.01/2022 vaillinaisilla tiedoilla.

Yllä olevaan vedoten, vaadin viranhaltijapäätökseen VD/3192/02.05.03.01/2022 kumoamista eli kaupan purkua ja uutta toimeksiantoa kohteesta rehdillä kilpailulla.

Liite 6. Muu kirjeenvaihto välittäjän kanssa.



Lähettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: torstai 25. elokuuta 2022 22.37
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: VS: lauhatie liiketila

Moi,
Tiedoksi, että sain tehtyä lainahakemuksen.

Miten toimitaan, jos haluan nyt tehdä ehdollisen ostotarjouksen? Kun olet selvittänyt ne muutamat asiat. Muuten, onko tarjolla siis vapaana sähköautolle latauspistettä? Tulen sellaista tarvitsemaan 1.3.23 alkaen. Luin, että jonotus periaatteella, mutta...

Muuten liiketilan ilmoituksessa on väärä pohjakuva. Kyseinen pohjakuva lienee Neilikkatien; joka oli jokin aika sitten tarjolla?

Lähettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: tiistai 23. elokuuta 2022 11.31
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: VS: lauhatie liiketila

Moikka,

Vielä on myynnissä.

Tänään alkoi kylpyhuoneen purkutyöt, näytöt on mahdollisia klo 16.30 jälkeen.

Mikä päivä olisi sinulle hyvä?

Ystävällisin terveisin

KM Kiinteistömac

<https://danskebank.fi/km?v=2060vileh>

Kiinteistömaailma Tikkurila, Koivukylä ja Kivistö
Asunnot ja kiinteistöt Uusimaa Oy

www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-kivisto

www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-koivukyla

www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-tikkurila

[Tietosuojaseloste](#)

Lähettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: tiistai 23. elokuuta 2022 11.02
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: VS: lauhatie liiketila

Hei,

Vieläkö liiketila on myynnissä?
Koska olisi mahdollista käydä sitä katsastamassa?

Lähettilä: [REDACTED]
Lähetetty: torstai 11. elokuuta 2022 9.10
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: Re: lauhatie liiketila

Moikka,

Tilan omistaa Vantaan kaupunki.

Hanki [Outlook for Android](#)

From: [REDACTED]
Sent: Wednesday, August 10, 2022 11:13:57 PM
To: [REDACTED]
Subject: lauhatie liiketila

Kiitos asiakirjoista.
Kuka tilaa nyt myy eli on siinä omistajana?

Ystävällisin terveisin

[Tietosuojaseloste](#)

Tämä viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, ilmoita siitä lähettäjälle vastaamalla tähän viestiin. Tuhoa viesti sen jälkeen säilyttämättä, kopioimatta tai lähettämättä sitä eteenpäin. Please note that this message may contain confidential information. If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by sending a reply, then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it.

Detta meddelande kan innehålla konfidentiell information. Ifall du har mottagit meddelandet av misstag, vänligen kontakta avsändaren genom att svara på meddelandet. Radera sedan meddelandet utan att spara, kopiera eller vidarebefordra det.

[Tietosuojaseloste](#)

Tämä viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, ilmoita siitä lähettäjälle vastaamalla tähän viestiin. Tuhoa viesti sen jälkeen säilyttämättä, kopioimatta tai lähettämättä sitä eteenpäin. Please note that this message may contain confidential information. If you have received this message by mistake,

Lähtettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: perjantai 26. elokuuta 2022 12.00
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: VS: lauhatie liiketila

Seurantamerkintä: Seuranta
Merkinnän tila: Merkitty

Moikka,

Sain selvitettyä jotain asioita hallituksen puheenjohtajalta.
 Sähköauton latauspisteitä tulee remontin jälkeen 5 kpl, niille ei vielä ole ollut yhtään kysyntää.
 Lamput tullaan tilassa vaihtamaan, mutta kattoa ei maalata, sähköpistokkeet vaihdetaan myös.

Ilmalämpöpumppu on sittenkin vuokralaisen omaisuutta, mutta hän on sen valmis myymään 1000€:lla.

Putkiremontin kustannus pyörii hallituksen puheenjohtajan mukaan siinä 1000€/m²-1200€/m² välissä.

Oletko vielä kiinnostunut tekemään ehdollisen ostotarjouksen?

Ystävällisin terveisin



<https://danskebank.fi/km?v=2060vileh>
 Kiinteistömaailma Tikkurila, Koivukylä ja Kivistö
 Asunnot ja kiinteistöt Uusimaa Oy
www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-kivisto
www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-koivukyla
www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-tikkurila
[Tietosuojaseloste](#)

Lähtettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: torstai 25. elokuuta 2022 22.37
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: VS: lauhatie liiketila

Moi,
 Tiedoksi, että sain tehtyä lainahakemuksen.

Miten toimitaan, jos haluan nyt tehdä ehdollisen ostotarjouksen? Kun olet selvittänyt ne muutamat asiat.
 Muuten, onko tarjolla siis vapaana sähköautolle latauspistettä? Tulen sellaista tarvitsemaan 1.3.23 alkaen. Luin, että jonotus periaatteella, mutta...

Muuten liiketilan ilmoituksessa on väärä pohjakuva. Kyseinen pohjakuva lienee Neilikkatien; joka oli jokin aika sitten tarjolla?



Lähetäjä: [REDACTED]

Lähetetty: tiistai 23. elokuuta 2022 11.31

Vastaanottaja: [REDACTED]

Aihe: VS: lauhatie liiketila

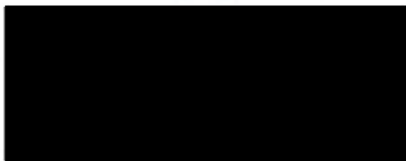
Moikka,

Vielä on myynnissä.

Tänään alkoi kylpyhuoneen purkutyöt, näytöt on mahdollisia klo 16.30 jälkeen.

Mikä päivä olisi sinulle hyvä?

Ystävällisin terveisin



<https://danskebank.fi/km?v=2060vileh>

Kiinteistömaailma Tikkurila, Koivukylä ja Kivistö

Asunnot ja kiinteistöt Uusimaa Oy

www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-kivisto

www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-koivukyla

www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-tikkurila

[Tietosuojaseloste](#)

Lähetäjä: [REDACTED]

Lähetetty: tiistai 23. elokuuta 2022 11.02

Vastaanottaja: [REDACTED]

Aihe: VS: lauhatie liiketila

Hei,

Vieläkö liiketila on myynnissä?

Koska olisi mahdollista käydä sitä katsastamassa?



Lähetäjä: [REDACTED]

Lähetetty: torstai 11. elokuuta 2022 9.10

Vastaanottaja: [REDACTED]

Aihe: Re: lauhatie liiketila

Moikka,

Tilan omistaa Vantaan kaupunki.



Hanki [Outlook for Android](#)

From: [REDACTED]

Sent: Wednesday, August 10, 2022 11:13:57 PM

Lähetetty: [REDACTED]
Lähetetty: sunnuntai 28. elokuuta 2022 13.24
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: VS: lauhatie liiketila

Seurantamerkintä: Seuranta
Merkinnän tila: Merkitty

Moi,
Olen edelleen kiinnostunut tekemään ehdollista tarjousta liittyen oman lainaan.
Oma pankkineuvotteluni on keskiviikkona aamupäivällä.

Harmikseni en näköjään ollut tallentanut tämän huoneiston isännöitsijätodistusta, saisin sen uudelleen? Kiitos.
Toivoisin, että siinä näkyy kohdassa 3.3.2 yhtiön päättämät nostamattomat lainat 3.12.2012/30.1??? jne. kaikki sen rivin kohdat auki olevina.
Etenkin korko kohta.

Onko tietoa tai arviota, milloin olisi mahdollista poismaksaa näitä lainoja?

Autotallien pinta-ala jyvitetään kertoimella 0.4, lukee yhtiöjärjestyksessä. Missä on näkyvissä autotallien neliömäärä? Onko se 114neliötä? Ja tarkoittaako jyvitys, että maksukerroin autotalliosakkeessa on 0,4% taloyhtiönlainoista?
Eli $114 \text{ neliötä} \times 0.4 = 45,6 \text{ neliötä}$ autotalleista eli 3,4 milj laina jaetaan 3033,1 neliöllä?

Miten sähköautojen latauspaikat toteutetaan tässä taloyhtiössä? Miten maksut määräytyvät?
Autopaikkoja näyttää olevan 49, joista halli/katospaikkoja 6. Tulkitsenko oikein?
Osakkeiden määrä 46, miksi 3vähemmän kuin paikkoja?

Sitten LVISA remonttiin liittyvät tähän huoneistoon kohdistuvat toimenpiteet taloyhtiön osalta sekä mahdolliset omistajan eli Vantaan kaupungin suunnittelemaat toimenpiteet huoneistoon LVISA saneerauksen yhteydessä? Mitä valintoja on taloyhtiö tehnyt esim. mikä wc pönttö tulee?

Ystävällisin terveisin

Lähetetty: [REDACTED]
Lähetetty: perjantai 26. elokuuta 2022 12.00
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: VS: lauhatie liiketila

Moikka,

Sain selvitettyä jotain asioita hallituksen puheenjohtajalta.

Sähköauton latauspisteitä tulee rem.ontin jälkeen 5 kpl, niille ei vielä ole ollut yhtään kysyntää.

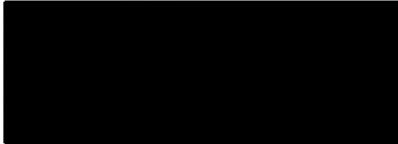
Lamput tullaan tilassa vaihtamaan, mutta kattoa ei maalata, sähköpistokkeet vaihdetaan myös.

Ilmalämpöpumppu on sittenkin vuokralaisen omaisuutta, mutta hän on sen valmis myymään 1000€:lla.

Putkiremontin kustannus pyörii hallituksen puheenjohtajan mukaan siinä 1000€/m2-1200€/m2 välissä.

Oletko vielä kiinnostunut tekemään ehdollisen ostotarjouksen?

Ystävällisin terveisin



KM Kiinteistömac

<https://danskebank.fi/km?v=2060vileh>

Kiinteistömaailma Tikkurila, Koivukylä ja Kivistö

Asunnot ja kiinteistöt Uusimaa Oy

www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-kivisto

www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-koivukyla

www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-tikkurila

[Tietosuojaseloste](#)

Lähetäjä: [REDACTED]

Lähetetty: torstai 25. elokuuta 2022 22.37

Vastaanottaja: [REDACTED]

Aihe: VS: lauhatie liiketila

Moi,

Tiedoksi, että sain tehtyä lainahakemuksen.

Miten toimitaan, jos haluan nyt tehdä ehdollisen ostotarjouksen? Kun olet selvittänyt ne muutamat asiat.

Muuten, onko tarjolla siis vapaana sähköautolle latauspistettä? Tulen sellaista tarvitsemaan 1.3.23 alkaen. Luin, että jonotus periaatteella, mutta...

Muuten liiketilan ilmoituksessa on väärä pohjakuva. Kyseinen pohjakuva lienee Neilikkatien; joka oli jokin aika sitten tarjolla?



Lähetäjä: [REDACTED]

Lähetetty: tiistai 23. elokuuta 2022 11.31

Vastaanottaja: [REDACTED]

Aihe: VS: lauhatie liiketila

Moikka,

Vielä on myynnissä.

Tänään alkoi kylpyhuoneen purkutyöt, näytöt on mahdollisia klo 16.30 jälkeen.

Lähetäjä: [REDACTED]
Lähetetty: maanantai 29. elokuuta 2022 13.09
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: VS: lauhatie liiketila

Seurantamerkintä: Seuranta
Merkinnän tila: Merkitty

Moikka,

Sain jotain asioita selvitettyä.

Lainoista:

Pääomavastikkeen määrä selviää kun urakka on valmis, eli vuoden 2023 alkupuolella.
Lainaosuuden voi maksaa pois heti kun kustannukset ovat selvillä tai yhtiön lyhennysten yhteydessä 2 kertaa vuodessa.

Korko on 12 kk euribor, marginaali 0,40%.

Autotallit:

Jyvitykset ja pinta-alat ovat juurikin noin kuin alla kirjoitat.

Autopaikat:

C portaikon päätyyn tulee varaus lataukseen, mutta lataaja hankkii itse latauslaitteen ja maksaa sen hankkimisen kuluineen.

Netistä voi katsoa hintoja esim. Keravan energialla on näitä ja myös muilla. Autopaikan vuokranmäärä ei vielä tiedossa.

Autotallipaikkoja on 6 kpl, niissä osakkeita yhteensä 46 kpl, lukee ehkä vähän harhaanjohtavasti issarissa, taloyhtiöllä 49 kpl autopaikkoja.

LVIS:

Näihin odotan vielä vastausta.....

Ystävällisin terveisin

KM Kiinteistömac

<https://danskebank.fi/km?v=2060vileh>

Kiinteistömaailma Tikkurila, Koivukylä ja Kivistö

Asunnot ja kiinteistöt Uusimaa Oy

www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-kivisto

www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-koivukyla

www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-tikkurila

[Tietosuojaseloste](#)

Lähetetty: [REDACTED]
Lähetetty: sunnuntai 28. elokuuta 2022 13.24
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: VS: lauhatie liiketila

Moi,
Olen edelleen kiinnostunut tekemään ehdollista tarjousta liittyen oman lainaan.
Oma pankkineuvotteluni on keskiviikkona aamupäivällä.

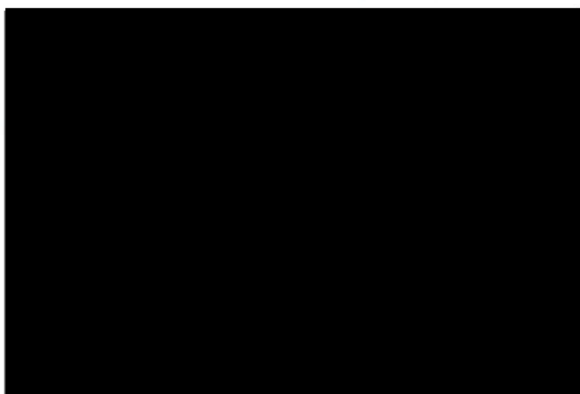
Harmikseni en näköjään ollut tallentanut tämän huoneiston isännöitsijätodistusta, saisinko sen uudelleen? Kiitos.
Toivoisin, että siinä näkyy kohdassa 3.3.2 yhtiön päättämät nostamattomat lainat 3.12.2012/30.1??? jne. kaikki sen rivin kohdat auki olevina.
Etenkin korko kohta.

Onko tietoa tai arviota, milloin olisi mahdollista poismaksaa näitä lainoja?

Autotallien pinta-ala jyvitetään kertoimella 0.4, lukee yhtiöjärjestyksessä. Missä on näkyvissä autotallien neliömäärä? Onko se 114neliötä? Ja tarkoittaako jyvitys, että maksukerroin autotalliosakkeessa on 0,4% taloyhtiönlainoista?
Eli $114 \text{ neliötä} \times 0.4 = 45,6 \text{ neliötä}$ autotalleista eli 3,4 milj laina jaetaan 3033,1 neliöllä?

Miten sähköautojen latauspaikat toteutetaan tässä taloyhtiössä? Miten maksut määräytyvät?
Autopaikkoja näyttää olevan 49, joista halli/katospaikkoja 6. Tulkitsenko oikein?
Osakkeiden määrä 46, miksi 3vähemmän kuin paikkoja?

Sitten LVISA remonttiin liittyvät tähän huoneistoon kohdistuvat toimenpiteet taloyhtiön osalta sekä mahdolliset omistajan eli Vantaan kaupungin suunnittelemat toimenpiteet huoneistoon LVISA saneerauksen yhteydessä? Mitä valintoja on taloyhtiö tehnyt esim. mikä wc pönttö tulee?



Lähetetty: [REDACTED]
Lähetetty: perjantai 26. elokuuta 2022 12.00
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: VS: lauhatie liiketila

Moikka,

Sain selvitettyä jotain asioita hallituksen puheenjohtajalta.
Sähköauton latauspisteitä tulee rem.ontin jälkeen 5 kpl, niille ei vielä ole ollut yhtään kysyntää.
Lamput tullaan tilassa vaihtamaan, mutta kattoa ei maalata, sähköpistokkeet vaihdetaan myös.

Lähettilä: [REDACTED]
Lähetetty: tiistai 30. elokuuta 2022 15.08
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: VL: Lauhatie 10
Liitteet: Ylimääräisen yhtiökokouksen kutsu.pdf

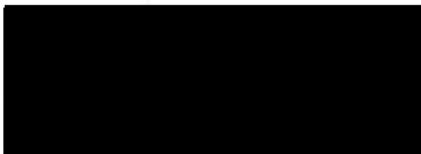
Lähettilä: [REDACTED]
Lähetetty: tiistai 30. elokuuta 2022 10.43
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: Lauhatie 10

Moikka,

Tässä tietoa LVIS remontista.

Pintamateriaalivalinnat lienee tehnyt nyt jo eläkkeelle jäänyt kaupungin työntekijä [REDACTED] kaupungilla selvityksessä mitä valintoja tehty.

Ystävällisin terveisin



<https://danskebank.fi/km?v=2060vileh>
 Kiinteistömaailma Tikkurila, Koivukylä ja Kivistö
 Asunnot ja kiinteistöt Uusimaa Oy
www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-kivisto
www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-koivukyla
www.kiinteistomaailma.fi/vantaa-tikkurila
[Tietosuojaseloste](#)

[Tietosuojaseloste](#)

Tämä viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, ilmoita siitä lähettäjälle vastaamalla tähän viestiin. Tuhota viesti sen jälkeen säilyttämättä, kopioimatta tai lähettämättä sitä eteenpäin. Please note that this message may contain confidential information. If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by sending a reply, then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it.

Detta meddelande kan innehålla konfidentiell information. Ifall du har mottagit meddelandet av misstag, vänligen kontakta avsändaren genom att svara på meddelandet. Radera sedan meddelandet utan att spara, kopiera eller vidarebefordra det.

[REDACTED]

Lähetäjä: [REDACTED]
Lähetetty: sunnuntai 4. syyskuuta 2022 15.57
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: VS: as oy kurjenpolvi lt2

[REDACTED]

minä kysyin neuvoa, miten toimitaan eli ilmaisin halun antaa tarjous kohteesta. Jopa kahteen kertaan.

"Lähetäjä: [REDACTED] >
Lähetetty: sunnuntai 28. elokuuta 2022 13.24
Vastaanottaja: [REDACTED] >
Aihe: VS: lauhatie liiketila

Moi,
Olen edelleen kiinnostunut tekemään ehdollista tarjousta liittyen oman lainaan.
Oma pankkineuvotteluni on keskiviikkona aamupäivällä."

Nyt kysyn miten esimiehesi ja myyjä Vantaa kaupunki tätä yläolevaa tulkitsevat.

Ystävällisin terveisin

Lähetäjä: [REDACTED]
Lähetetty: sunnuntai 4. syyskuuta 2022 13.48
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: Re: as oy kurjenpolvi lt2

Moikka,

Valitettavasti hyvää välitystapaa noudattaen en pysty ottamaan uusia tarjouksia vastaa koska tarjous on hyväksytty.
Mikäli olisit ilmaissut, että haluat tehdä tarjouksen summalla x ja siihen ehtona lainan saanti pankista, olisin tämä tietysti toimittanut eteenpäin kunnalle.

Nämä ovat harmillisia tilanteita, kun kohteesta on useampi kiinnostunut, mielelläni olisin tilan sinulle myynyt, tämä toinen ostaja hieman yllättäenkin soitti minulle tilasta ja halusi tarjota, pakkohan minun tarjous oli häneltä ottaa vastaan, siinä ei ollut myöskään mitään ehtoja.

Olin myös siinä käsityksessä, että haluat asioita selville ennen tarjouksen tekemistä.

Minulle tärkeintä työssäni on nimenomaan toimia hyvän välitystavan mukaisesti.

Pahoittelut jos sinulle tuli tunne, että en ole toiminut oikein, se ei todellakaan ollut tarkoitukseni.

[REDACTED]

Hanki [Outlook for Android](#)

Kohteesta: [REDACTED]
Lähetetty: sunnuntai 4. syyskuuta 2022 klo 10.28
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: as oy kurjenpolvi lt2

Hei,
Olen to 25.8 kysynyt sinulta, kuinka ehdollinen tarjous tehdään ja edelleen ilmoittanut halukkuuteni siihen su 28.8.
Et ole reagoinut näihin ilmoituksiin mitenkään. Toki selvittelit kysymiäni muita asioita, mutta et vastannut tärkeimpään kysymykseen, kuinka ehdollinen tarjous tehdään eli miten tulee toimia.
Kyseenalaistan toimintaasi tältä tosin.
Sinulla on ollut tieto kiinnostuksestani kohdetta kohtaan.
Tämän vuoksi kysyn, oletko toiminut Hyvän Välitystavan mukaisesti, kun kohteesta on syntynyt kilpailua?
Kiinteistövälittäjien eettisten sääntöjen mukaisesti?
Minulle päin näyttäytyy, ettet ole.

Ystävällisin terveisin

Lähetäjä: [REDACTED]
Lähetetty: lauantai 3. syyskuuta 2022 18.14
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: Re: as oy kujenpolvi lt2

Onko päätös sitova?
Tarjoan täyden hinnan eli 42 000.

Hanki [Outlook for Android](#)

From: [REDACTED]
Sent: Saturday, September 3, 2022 12:58:23 PM
To: [REDACTED]
Subject: Re: as oy kujenpolvi lt2

Moikka,

Eihän sieltä mitään kirjallista vielä saatu, mutta suullinen päätös kylläkin. Ostaja halusi nopeita päätöksiä, tämä oli ainut päätös mikä nopeasti saatiin.

[REDACTED]

Hanki [Outlook for Android](#)

From: [REDACTED]
Sent: Saturday, September 3, 2022 12:51:37 PM

To: [REDACTED]
Subject: Re: as oy kujenpolvi It2

No onpa ikävää.
Miten se näin nopeasti meni kaupungin päässä läpi?
Kun ymmärsin, että siellä kestää päätöksen teko.

Hanki [Outlook for Android](#)

From: [REDACTED]
Sent: Saturday, September 3, 2022 12:48:27 PM
To: [REDACTED]
Subject: Re: as oy kujenpolvi It2

Moikka,

Nyt kävi valitettavasti niin, että kohteesta tuli eilen tarjous, joka hyväksyttiin.

[REDACTED]

Hanki [Outlook for Android](#)

From: [REDACTED]
Sent: Saturday, September 3, 2022 11:12:58 AM
To: [REDACTED]
Subject: as oy kujenpolvi It2

Hei,
Haluan tehdä liiketilasta tarjouksen.
Missä vaiheessa vuokralaisen voi irtisanoa ja kuka sen tekee?
Irtisanomisaikahan oli 3kk.
Miten edetään?

Ystävällisin terveisin

[REDACTED]

[Tietosuojaseloste](#)

Tämä viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, ilmoita siitä lähettäjälle vastaamalla tähän viestiin. Tuhoa viesti sen jälkeen säilyttämättä, kopioimatta tai lähettämättä sitä eteenpäin. Please note that this message may contain confidential information. If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by sending a reply, then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it. Detta meddelande kan innehålla konfidentiell information. Ifall du har mottagit meddelandet av misstag, vänligen kontakta avsändaren genom att svara på meddelandet. Radera sedan meddelandet utan att spara, kopiera eller vidaresända det.

Kaupunkiympäristön toimiala /
Kiinteistöt ja tilat
Kiinteistöjohtaja Kari Antti

5.9.2022

VD/3192/02.05.03.01/2022

As Oy Kurjenpolventie 1 osakesarjan 2914-2948 myyminen

Kaupunki omistaa yhtiöjärjestyksen mukaan 34,5 m2 suuruisen liike- ja palvelutilan 2 As Oy Kurjenpolventie 1:stä. Huoneisto ei ole enää kaupungin omassa käytössä, vaan se on vuokrattu ulkopuoliselle vuokralaiselle. Yhtiössä on käynnissä LVIS-saneeraus, jonka yhtiölainaosuudet jyvittyvät huoneistoille vuoden 2023 alussa urakan ollessa valmis.

Huoneiston myynnistä on tehty toimeksiantosopimus Kiinteistömaailma Oy:n kanssa.

Välittäjän kautta huoneistosta on saatu ostotarjous 30.8.2022. Alla lyhyesti tarjouksen pääehdot:

- velaton kauppahinta 35 000 €
- kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa
- omistus- ja hallintaoikeus siirtyy kaupanteossa
- ostaja saa vuokratuoton kaupanteosta alkaen
- vuokravakuus siirretään ostajalle kaupanteosta 2 viikon kuluttua
- kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään 7.10.2022
- ostaja vastaa varainsiirtoverosta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 6 luvun 11 § 10. kohdan mukaan kiinteistöjohtaja päättää palvelualueensa hallintaan hankittavien osakkeiden ja osuuksien ostamisesta ja merkitsemisestä sekä palvelualueen hallinnassa olevien osakkeiden ja osuuksien myymisestä ja vaihtamisesta 400 000 euroon saakka (alv 0 %).

Päätös / Kiinteistöjohtaja

Päätän

- hyväksyä 30.8.2022 annetun tarjouksen
- myydä huoneiston velattomalla kauppahinnalla 35 000 €
- että lopullinen kauppa syntyy kauppakirjan allekirjoituksen ja
- valtuuttaa kiinteistötalousasiantuntijan allekirjoittamaan kauppakirjan ja luovuttamaan osakekirjan luovutusmerkinnällä varustettuna

Vantaa 5.9.2022

Kari Antti
Kiinteistöjohtaja

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.

Täytäntöönpano Kiinteistöt ja tilat palvelualue

Päätös on yleisesti nähtävänä

Aika 7.9.2022

Paikka Vantaan kaupungin internetsivulla paatokset.vantaa.fi

Kaupunkiympäristön toimiala /
Kiinteistöt ja tilat
Kiinteistöjohtaja Kari Antti

5.9.2022

VD/3192/02.05.03.01/2022

Tiedoksianto asianosaiselle

Annettu tiedoksi sähköisesti

Pvm: 5.9.2022

Vastaanottajat: ao. henkilöt

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus tehdään **Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunnalle**.



VD/9243/10.03.01.00/2022

HW/MH/JT

Kivistön ja Kaskelan alueellinen pysäköintitunnuskokeilu on ollut käynnissä elokuusta 2021 alkaen ja päättyy vuoden 2022 lopussa. Pysäköintikokeilu on osoittautunut hyödylliseksi ja toimivaksi käytännöksi, minkä johdosta sitä esitetään jatkettavaksi toistaiseksi voimassa olevana käytäntönä. Tarvittaessa alueellista pysäköintitunnusta voitaisiin soveltaa myös muilla alueilla tarpeen mukaan.

Kivistön ja Kaskelan alueellinen pysäköintitunnuskokeilu on kattanut seitsemän erillistä ja väliaikaisessa käytössä olevaa pysäköintialuetta, joilla on saanut pysäköidä kuukausihintaan 50 euroa/kk tai vuorokausihintaan 5 euroa/vrk. Keimolanmäessä pysäköintiä järjestettiin Keimolanmäentien varteen. Kivistössä ja Kaskelassa tyhjat hiekkakentät ja muut vapaat alueet tonteilla kunnostettiin pysäköintikäyttöön lisäten samalla valaistusta ja piirivartiointia öisin. Alueiden on tarkoitus poistua pysäköintikäytöstä sitten, kun tonteille ryhdytään rakentamaan tai alueet osoitetaan muuhun käyttöön. Pysäköintikokeilun tarkoituksena on ollut tarjota väliaikaisesti ja kustannusneutraalilla tavalla pysäköintiratkaisuja vielä rakentuvilla alueilla, joissa pitkäaikaisista pysäköintipaikoista on pulaa.

Pysäköintikokeilu on ollut toimiva ja kannattava erityisesti Kivistön keskustassa, jossa neljä lähimpänä keskustaa sijaitsevaa pysäköintialuetta on ollut käytännössä täynnä, kattaen n. 210 autopaikkaa. Yhteensä pysäköintikokeilun käytössä on ollut 470 autopaikkaa, joista 360 Kivistössä, 50 Keimolanmäessä ja 60 Kaskelassa. Kuukausihintaisia pysäköintilupia on ollut voimassa keskimäärin 300 kpl ja vuorokausihintaisia pysäköintejä n. 30 kpl/vrk. Suuresta suosiosta johtuen kaupungille aiheutuneet rakentamiskustannukset saatiin katettua pysäköintimaksuista saaduilla tuloilla jo kolmen kuukauden kuluessa kokeilun aloittamisesta. Heinäkuun 2022 loppuun mennessä pysäköintikokeilu on tuottanut kaupungille yhteensä n. 108 000 euroa. Yhteenvedona alun perin kustannusneutraaliksi arvioitu alueellinen pysäköintitunnuskokeilu on ollut kaupungille tuottava, koska perustamisen kustannukset ovat jääneet arvioitua pienemmiksi ja kysyntä on ollut suurta.

Alueellisen pysäköintikokeilun myötä pysäköintiin liittyvän palautteen määrän on havaittu vähentyneen erityisesti Kivistössä, jossa pysäköintipaikkojen tarjontaan on oltu erittäin tyytymättömiä. Kaupungille on tullut myös palautetta, jossa alueellista pysäköintitunnusjärjestelmää on toivottu myös muualle Vantaalle. Käyttäjille touko-kesäkuussa 2022 tehdyn kyselyn perusteella 45 % oli tyytyväisiä ja 41 % tyytymättömiä pysäköintikokeiluun. Tyytymättömyyttä aiheuttivat pysäköinnin korkeaksi koettu hinta, pysäköintipaikkojen riittämättömyys hyvillä sijainneilla, kunnossapidon laatu sekä hinnoitteluvaihtoehtojen vähäisyys. Tyytyväisyyteen ovat myös vaikuttaneet pysäköintikokeiluun kohdistuneet odotukset sekä käyttäjien aiemmat pysäköintikokemukset ja -mahdollisuudet.

Alueelliselle pysäköintitunnukselle on kokeilun perusteella havaittu olevan selkeä tarve ja järjestelmä sekä hinnoittelu ovat toimivia suhteessa tarjolla olevien pysäköintipaikkojen määrään. Hinnoittelun esitetään pysyvän samanlaisena kuin tähän asti eli kuukausihinta olisi myös jatkossa 50 euroa/kk ja vuorokausihinta 5 euroa/vrk. Alueiden kunnostamiseen ja pysäköintipalvelun laatuun kiinnitetään jatkossa enemmän huomiota. Pysäköintitunnuksia on operoinut tähän saakka yksinoikeudella Aimo Park Finland Oy, mutta jatkossa pysäköintitunnusten myynti on tarkoitus avata kaikille Vantaalla toimiville maksullisen kadunvarsipysäköinnin mobiilioperaattoreille. Tämä vaatii muutoksia tekniseen taustajärjestelmään, jotta myytyjen pysäköintitunnusten kokonaismäärästä voidaan pysyä selvillä ajantasaisesti.



Alueellinen pysäköintitunnusjärjestelmä ei ratkaise kaikkia pysäköintipaikkojen riittävyyden ongelmia eikä sen jatkossakaan tulisi olla ensisijainen tai pysyvä vaihtoehto pysäköinnin järjestämiseen. Ensisijaisesti Vantaalla kiinteistöjen pysäköintitarpeet ratkaistaan joko tonteilla niiden rakentumisen myötä tai pysäköintilaitoksilla, ja kadunvarsien pysäköinti palvelee pääasiassa asiointia tai vieraiden pysäköintitarpeita. Alueellisen pysäköintitunnuksen myöntämistä voidaan harkita rakentamista odottaville tai muuten käyttämättömille maa-alueille, jos pidempiaikaisesta pysäköinnistä on selkeä puute alueella. Alueellisen pysäköintitunnusjärjestelmän tarkoituksena on auttaa lyhyellä aikavälillä tasaamaan pysäköintipaikkojen kysyntää, kun kaavoitus tähtää aina monen vuosikymmenen päähän.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta vastaa liikenteen ja yhdyskuntatekniikan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä sekä julkisen kaupunkitilan hallinnasta ja hoidosta. Edelleen hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 8 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää kaupungin ulkopuolelle tarjottavien palveluiden ja tuotteiden periaatteista ja hinnoitteluperusteista.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 26

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Kivistön, Keimolanmäen ja Kaskelanrinteen alueellista pysäköintitunnuskokeilua toistaiseksi sekä ottaa alueellisen pysäköintitunnuksen toimintamalli käyttöön koko Vantaan alueella,
- b) valtuuttaa kaupungininsinööri vuokraamaan alueellista pysäköintiä varten tarvittavat tontit ja päättämään niiden käytöstä alueellisessa pysäköinnissä, ja
- c) edellyttää, että katujen ja puistojen palvelualue raportoi kaupunkitilalautakunnalle alueellisen pysäköintitunnuksen toimintamallin käytöstä ja tuloksista vuosittain.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tuloksia alueellisen pysäköintitunnuskokeilun seurannasta
- Käyttäjäkysely pysäköintikokeilusta 06/22

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

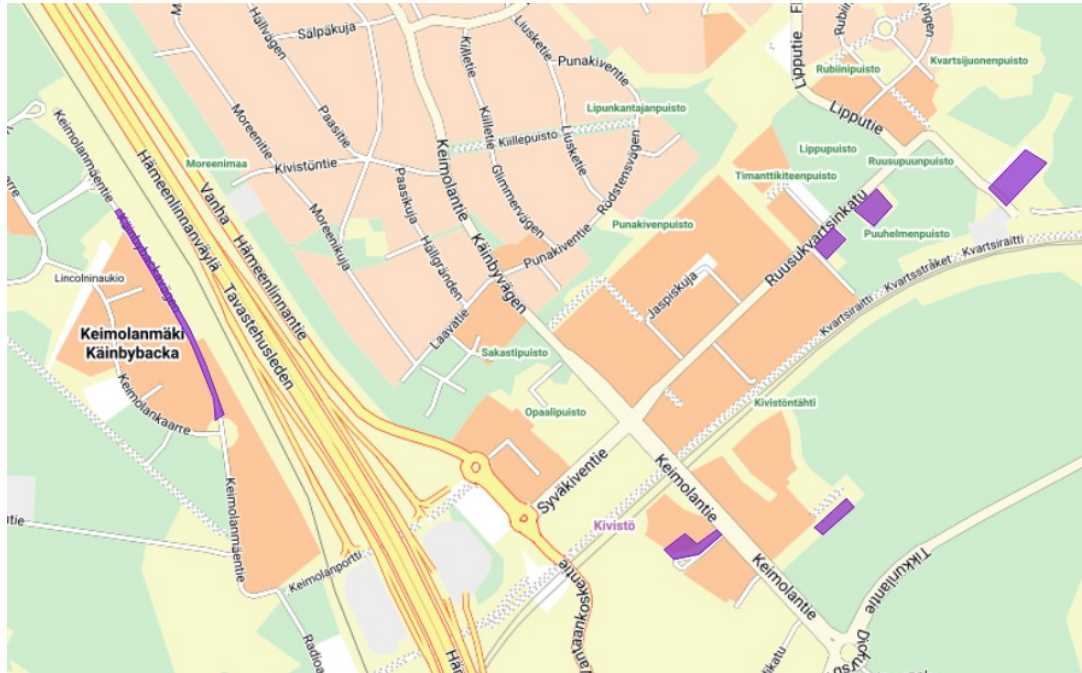
liikenneinsinööri Jenni Tyynilä, 043 827 1224
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Käyttäjäkysely pysäköinti- kokeilusta touko-kesäkuu 2022

Liikenneinsinööri Jenni Tyynilä



Kysely Osallistuva Vantaa -sivuille



Kysely Kivistön, Keimolanmäen ja Kaskelan aluepysäköintikokeilusta

Aluepysäköintiä kokeillaan Kivistössä, Keimolanmäessä ja Kaskelassa yhteensä seitsemällä erillisellä pysäköintialueella kattaen yhteensä 500 pysäköintipaikkaa. Kokeilu alkoi lokakuussa 2021 ja on voimassa vuoden 2022 loppuun saakka. Vastaamalla kyselyyn voit vaikuttaa aluepysäköinnin tulevaisuuteen ja jatkokehittelyyn.

Tiesithän, että maksamalla kuukausi- tai vuorokausihintaisen pysäköinnin voi pysäköidä millä tahansa aluepysäköinnin pysäköintialueella! Pysäköintialueet löytyvät Taskuparkki-sovelluksesta aluenumeroilla 420.

Lisätietoja kyselystä ja Vantaan aluepysäköintikokeilusta antaa liikenneinsinööri Jenni Tyynilä (jenni.tyynila@vantaa.fi).



Tämänhetkinen pysäköintitarpeesi

Mitä tarkoitusta varten pysäköit tällä alueella? Voit valita useamman.

- ☐ Vierailen tuttavän tai sukulaisen luona
- ☐ Asun alueella ja tarvitsen autolleni pysäköintipaikan
- ☐ Pysäköin töiden tai opiskelun ajaksi
- ☐ Asioin lähistön palveluissa
- ☐ Muu, mikä?

Millä pysäköintialueella pääsääntöisesti pysäköit / haluaisit pysäköidä? Voit valita useamman.

- ☐ Keimolanmäentie, Keimola
- ☐ Topaasikuja 3-7, Kivistö
- ☐ Kivistön puistokatu 7, Kivistö
- ☐ Timanttikuja 2, Kivistö
- ☐ Ruusukvartsinkatu 21, Kivistö
- ☐ Lumikvartsinkatu, Kivistö
- ☐ Kaskelan bussivarikko, Pitkäsentie 5, Hakunila

Tiesithän, että voit pysäköidä kaikille edellä mainituille alueille yhdellä pysäköintiluvalla. Oletko hyödyntänyt tätä mahdollisuutta?

- ☐ Kyllä, mielelläni
- ☐ Vain silloin, kun pääsääntöinen pysäköintialueeni on ollut täynnä
- ☐ En

Jos olet pysäköinyt myös muilla alueilla, valitse ne tästä.

Miksi aluepysäköinti?

Missä pysäköit ennen aluepysäköintikokeilun alkamista lokakuussa 2021?

- ☐ Taloyhtiön pysäköintipaikalla
- ☐ Kadunvarressa
- ☐ Epävirallisilla pysäköintialueilla tai paikoilla, joita ei ole osoitettu pysäköintiin
- ☐ Lumikvartsinkadun entisellä 24 h –pysäköintialueella
- ☐ Yleisessä pysäköintilaitoksessa
- ☐ Liityntäpysäköintialueella
- ☐ Muualla, missä?

Miksi valitsit aluepysäköinnin?

- ☐ Muuta sopivaa pysäköintipaikkaa ei ole saatavilla
- ☐ Pysäköinti muualla on liian kallista
- ☐ Aluepysäköinnin käyttäminen on helppoa
- ☐ Muu syy

Tässä voit tarkemmin kertoa, miksi valitsit aluepysäköinnin.

Aluepysäköinnin kehittäminen



Minkä hintainen kuukausimaksu olisi mielestäsi vielä siedettävä?

30 € ---- 120 €

Minkä hintainen vuorokausimaksu olisi mielestäsi vielä siedettävä?

2 € ---- 15 €

Kuinka tyytyväinen olet aluepysäköintiin?

- ☐ Erittäin tyytyväinen
- ☐ Tyytyväinen
- ☐ En osaa sanoa
- ☐ Tyytymätön
- ☐ Erittäin tyytymätön

Tässä voit vielä kertoa omin sanoin, miten kehittäisit aluepysäköintiä.

Taustakysymykset

Pysäköitkö kuukausimaksulla vai vuorokausimaksulla?
(Pakollinen)

- ☐ Kuukausimaksu 50 €/kk
- ☐ Vuorokausimaksu 5 €/vrk

Kuinka monta autoa kotitaloudessasi on? (Pakollinen)

- ☐ 0
- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ Yli 2

Asuinpaikkasi postinumero?

Kiitos vastauksestasi!

Vastauksia hyödynnetään pysäköinnin kehittämiseen Kivistössä, Keimolanmäessä ja Kaskelassa.

Vastaa kyselyyn aluepysäköintikokeilusta!

(pysäköityihin autoihin jaettu kortti, joiden kautta pääsi vastaamaan kyselyyn)



<https://osallistuvavantaa.fi/q/8bt4sxs98xk7>

Kyselyn tulokset

15.6.2022

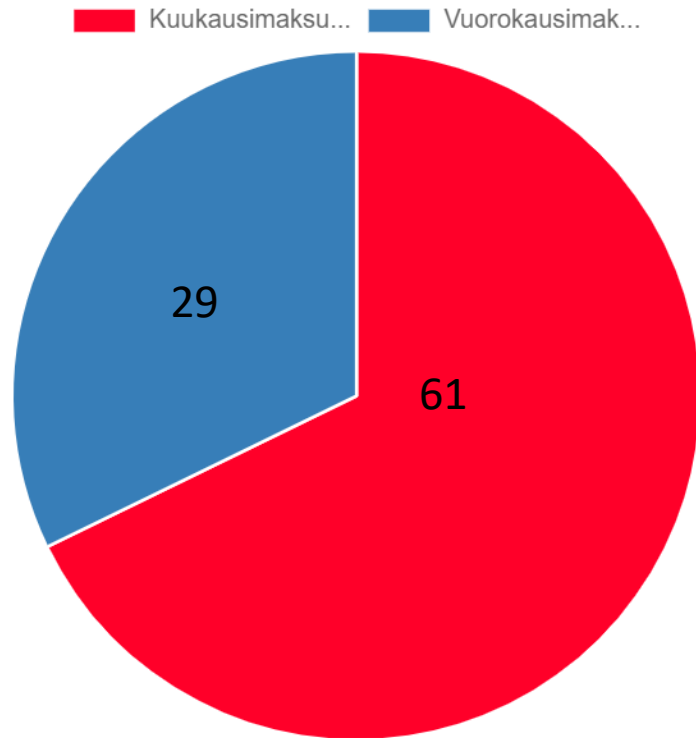
Vastaajia 90 kpl



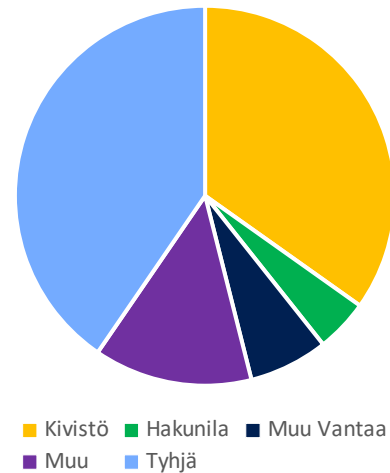
Taustakysymykset



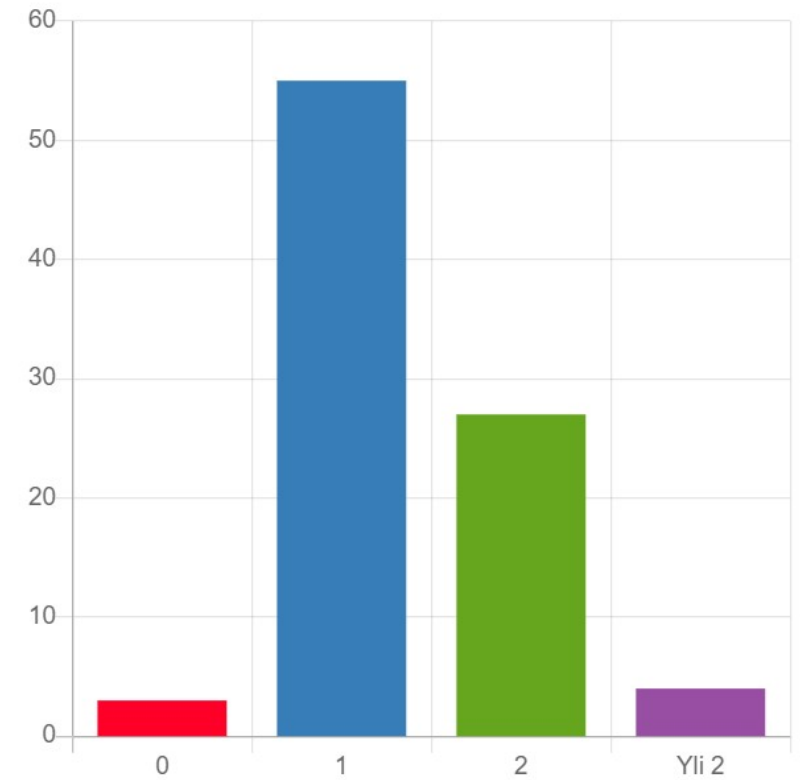
Pysäköitkö kuukausimaksulla vai vuorokausim...



Asuinpaikkasi postinumero



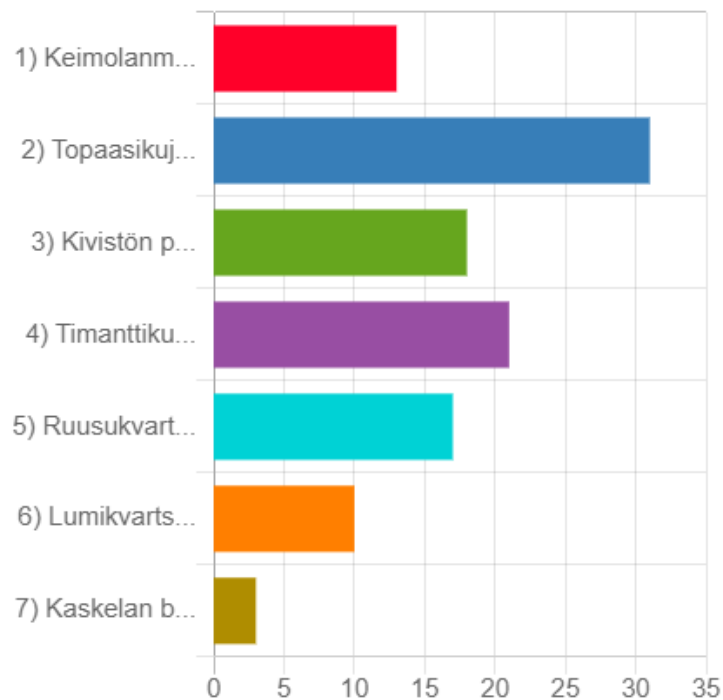
Kuinka monta autoa kotitaloudessasi on?



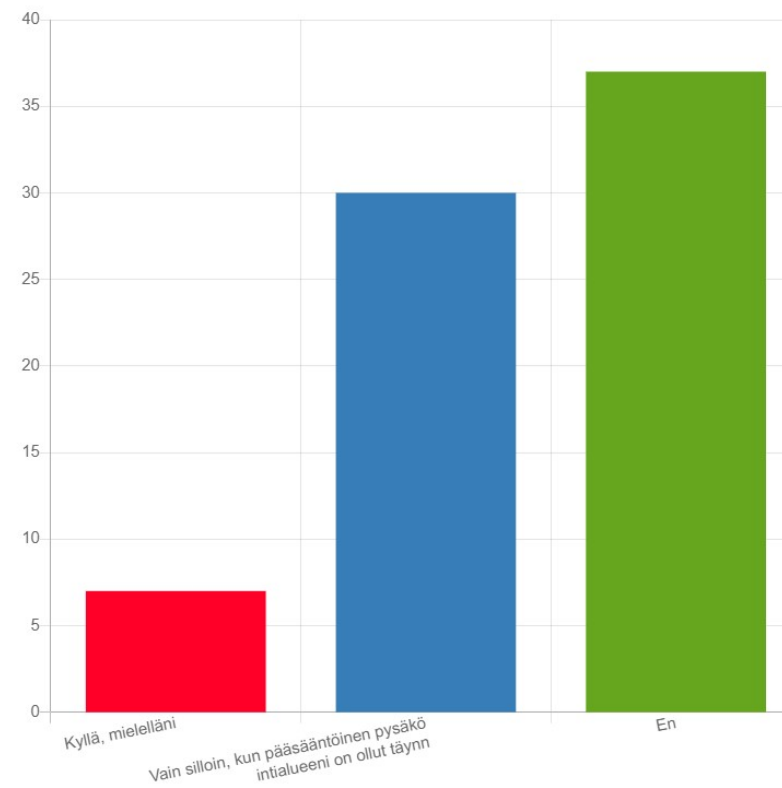
Käyttämäsi pysäköintialue



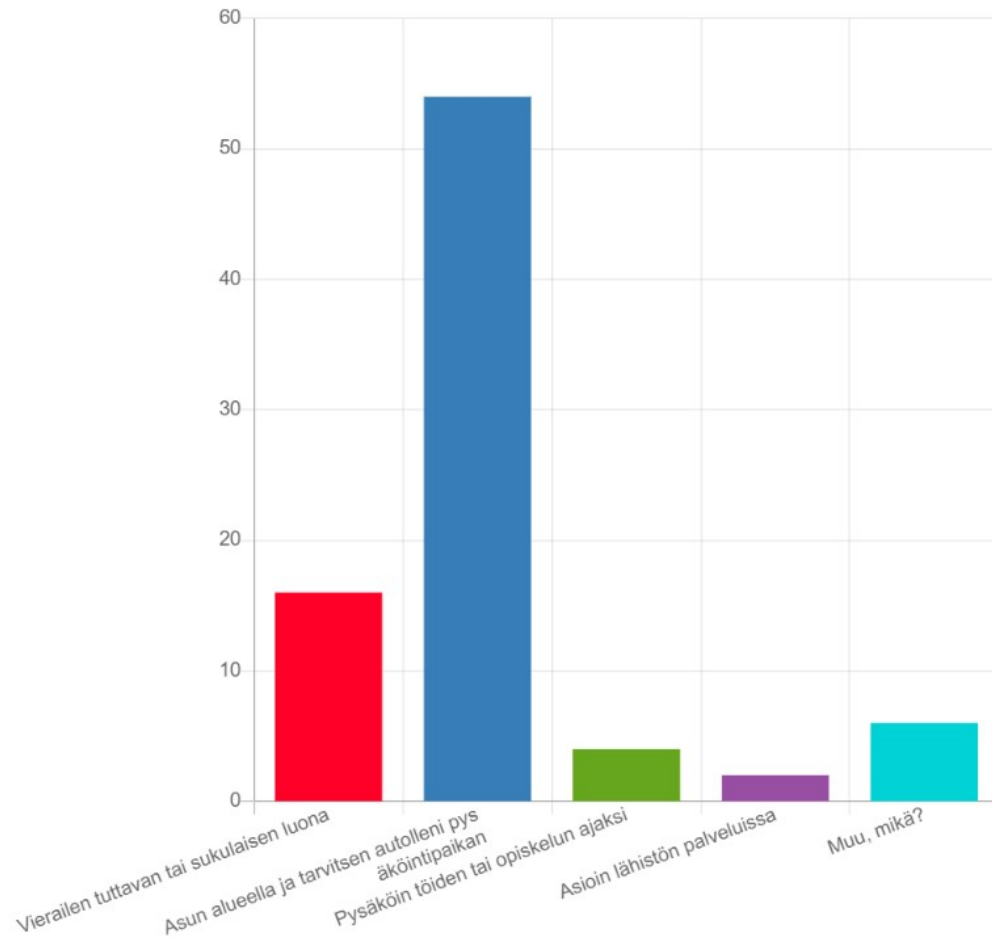
Millä pysäköintialueella pääsääntöisesti ...



Tiesithän, että voit pysäköidä kaikille edellä mainituille alueille yhdellä pysäköintiluvalla. Oletko hyödyntänyt tätä mahdollisuutta?



Pysäköintitarve

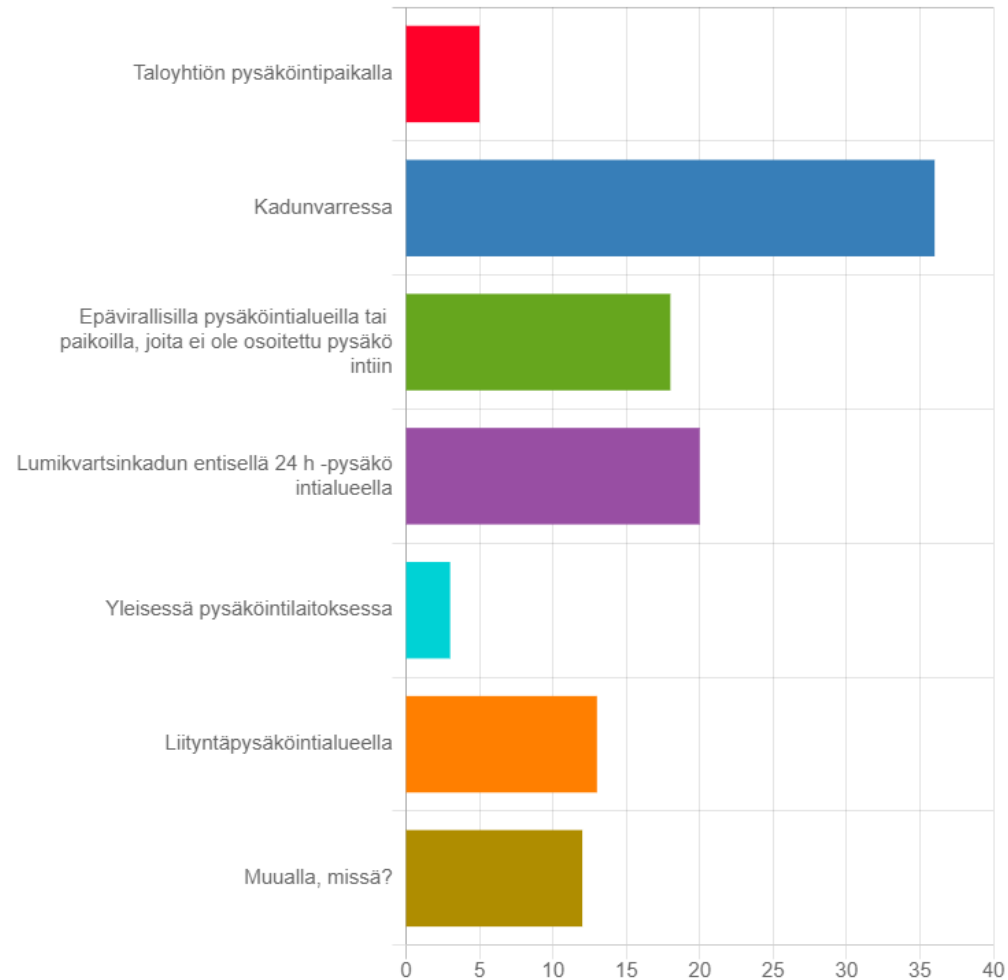


Mitä tarkoitusta varten pysäköit tällä alueella?

Muu, mikä? (6)

- Auto välillä lainassa (2)
- Vieraiden pysäköinti
- Väliaikainen tarve (3)
- Töissä

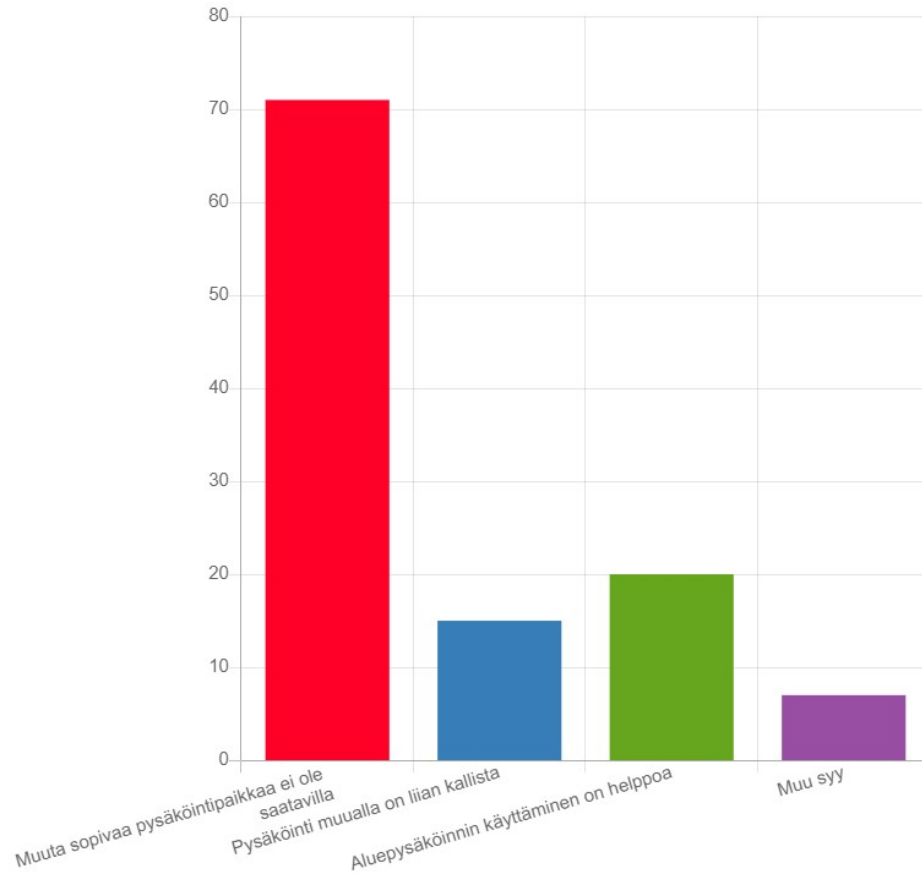
Aiempi pysäköinti



Muualla, missä?

- Ei tarvetta aiemmin (9)
- Asemalla (3)

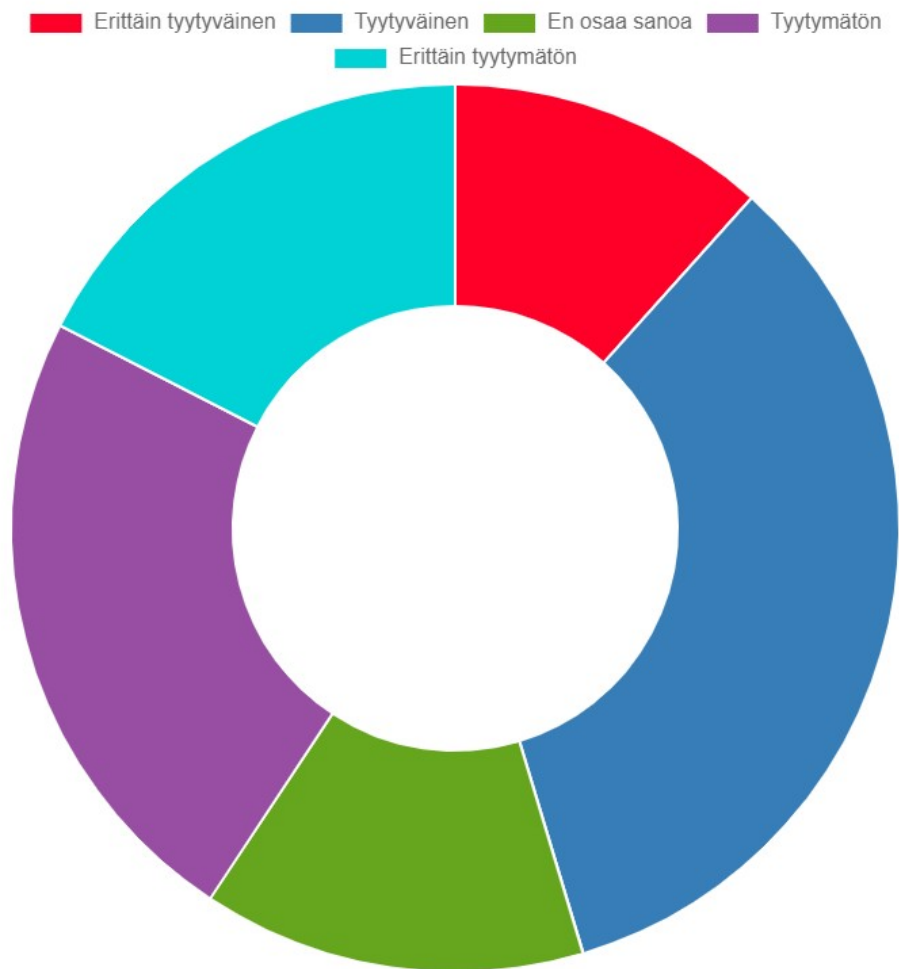
Miksi aluepysäköinti



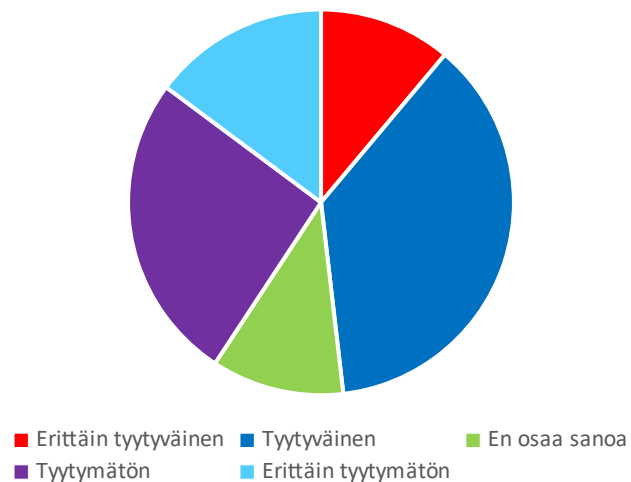
Tarkennus halutessaan

- Pakko (4)
- Hallipaikkaa ei saa (5)
- Turvallisuus (1)
- Lähellä kohdetta (2)
- Parkkihallit kalliita (3)

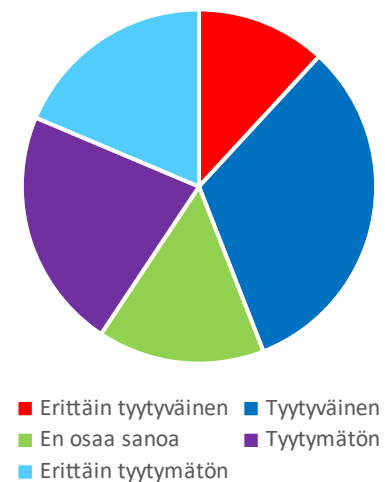
Tyytyväisyys



Vuorokausimaksu



Kuukausimaksu



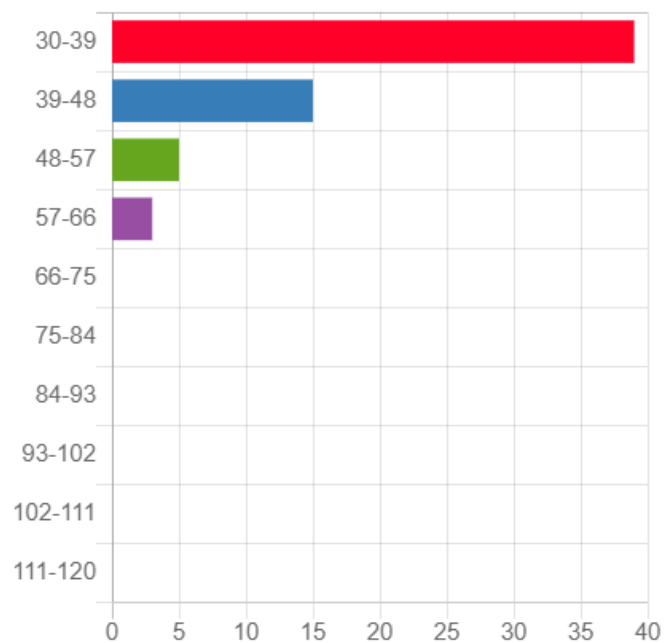
Tyytyväisten osuus	Pysäköintialue
69 %	1) Keimolanmäentie, Keimola
43 %	2) Topaasikuja 3-7, Kivistö
47 %	3) Kivistön puistokatu 7, Kivistö
63 %	4) Timanttikuja 2, Kivistö
63 %	5) Ruusukvartsinkatu 21, Kivistö
20 %	6) Lumikvartsinkatu, Kivistö
67 %	7) Kaskelan bussivarikko, Pitkäsentie 5, Hakunila

Vielä siedettävä hinta



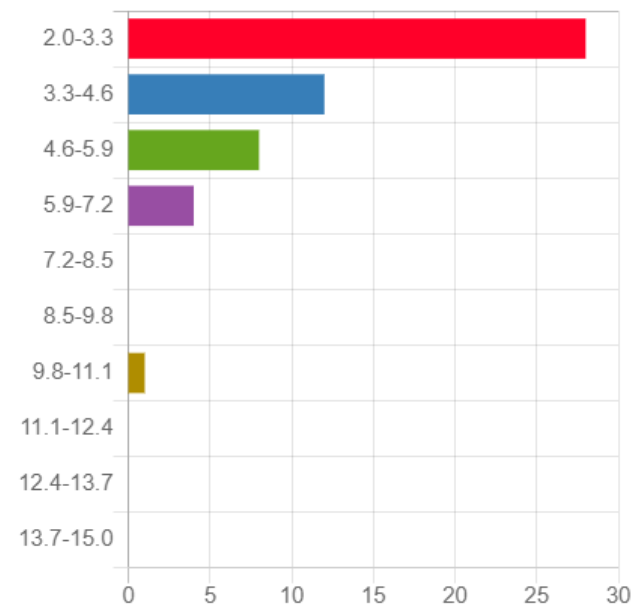
Nykyinen hinta 50 €/kk

Minkä hintainen kuukausimaksu olisi mi...



Nykyinen hinta 5 €/vrk

Minkä hintainen vuorokausimaksu olisi ...



Avoimet kehitysehdotukset



Ehdotus	Osumat
Lisää paikkoja	7
Kunnossapito	6
Liian täyttä	2
Kallista	13
Omat aluekoodit	5
Kunnon asukaspysäköintiä	1
Kameravalvonta / turvallisuus	3
Hinnoitteluvaihtoehtoja, vkl ja h	6
Asfalttia	3
Maksutapoja lisää	1
Myyntikatto	2
Yleisesti lisää ilmaisia paikkoja	2
Lämmitys-/lataustolpat	2
Pysäköintihalli	1

Tuloksia alueellisen pysäköintitunnus- kokeilun seurannasta

Liikenneinsinööri Jenni Tyynilä



Pysäköintikokeilun menot ja tulot



Rakentaminen (valaistus, taseus): - 25 980 €

Vartiointi (3 krt/yö): - 2 889 €/kk

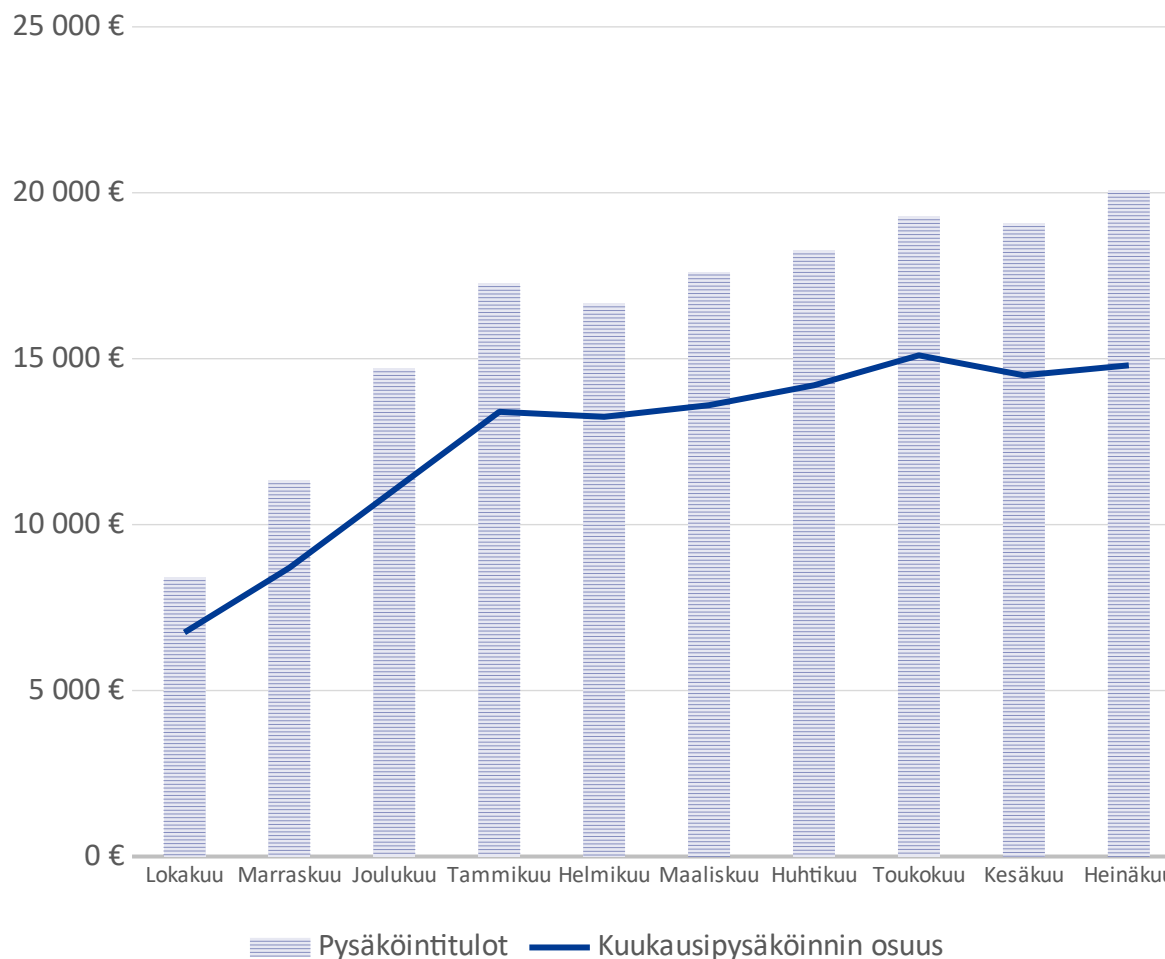
Pysäköintioperaattori (alkukartoitus): - 1 800 €

Heinäkuun 2022 loppuun mennessä menot yhteensä - **56 670 €** ja tulot + **162 740 €**

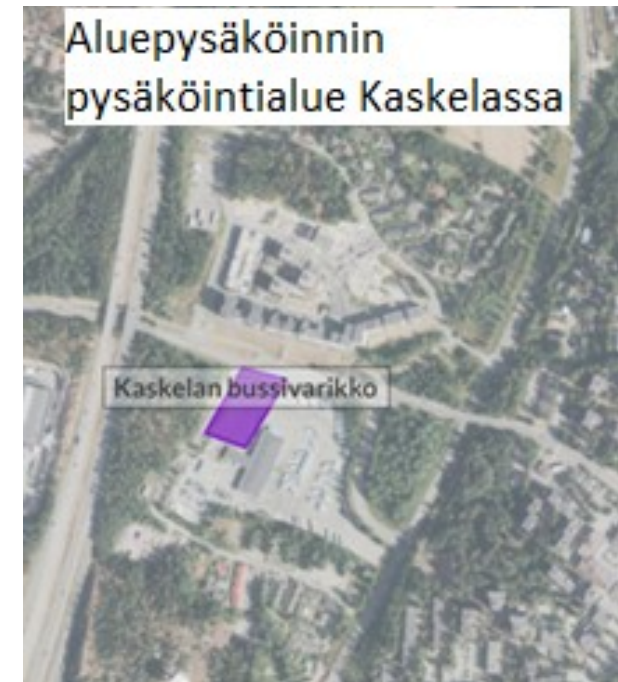
Vrt. muut pysäköintitulot Vantaalla:

- 151 000 € kadunvarsipysäköinnistä 2021
- 132 000 € liityntäpysäköinnistä 2021

pysäköintikokeilun tulot kuukausittain



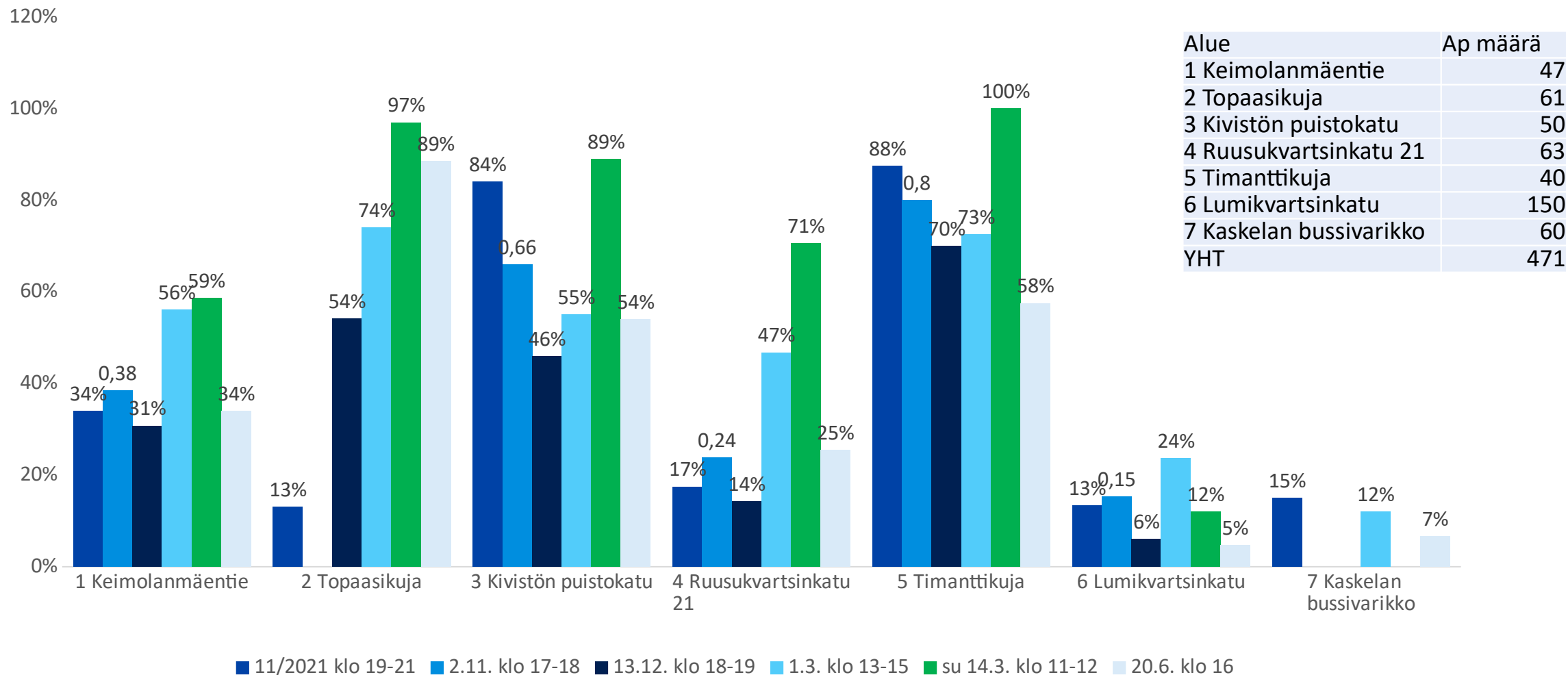
Pysäköintikokeilun käytössä olevat pysäköintialueet 2021-2022



Pysäköintialueiden käyttöasteet



Pysäköintialueiden hetkelliset käyttöasteet laskentojen perusteella

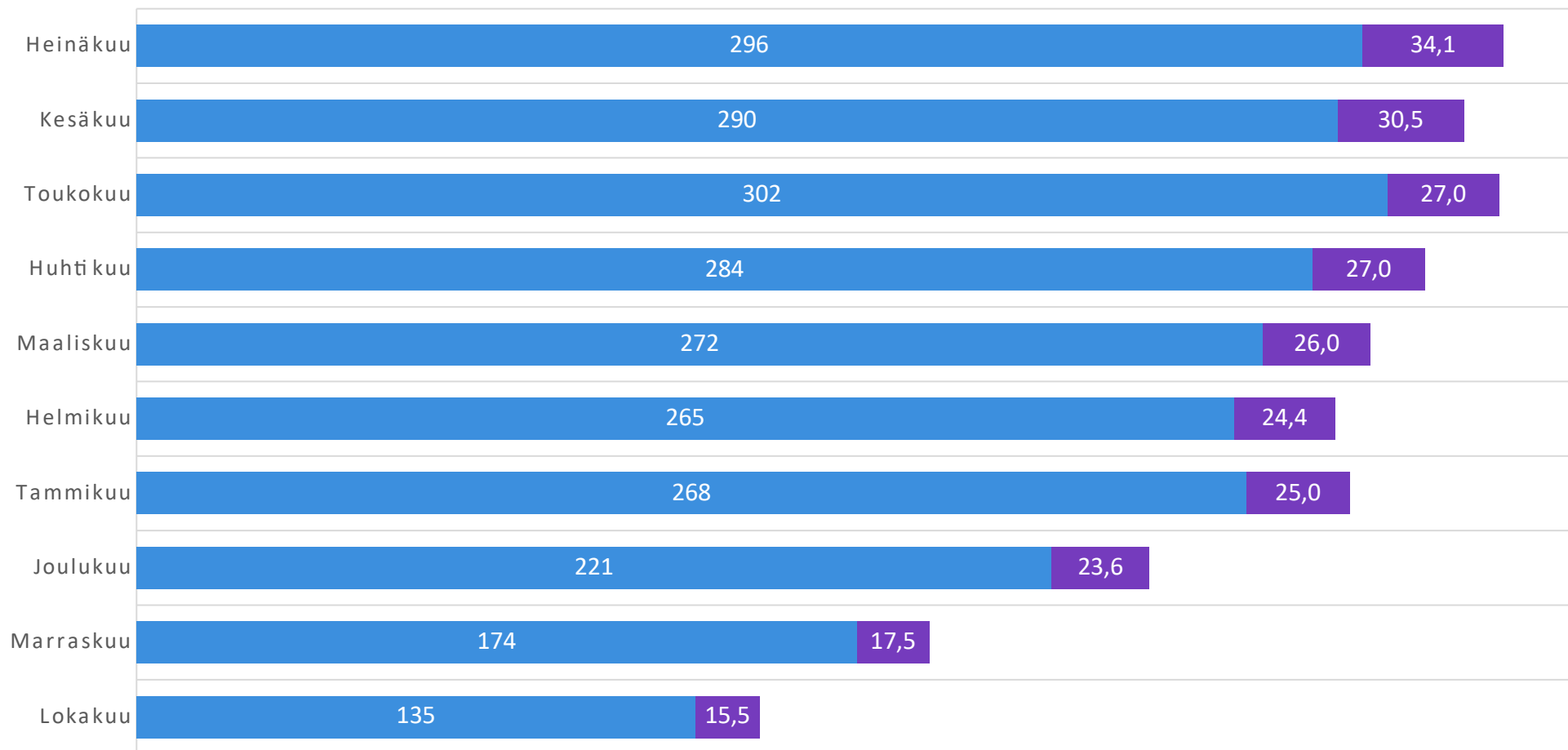


Pysäköintimäärät



pysäköintimäärät keskimäärin vuorokaudessa

Kuukausipysäköinti 50 €/kk Vuorokausipysäköinti 5 €/vrk





27 §

Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2021 / HW

VD/10285/08.00.00.02/2022

HW/TV

Esitetään merkittäväksi tiedoksi raportti Vantaalla vuonna 2021 tapahtuneista liikenneonnettomuuksista. Vantaalla tapahtuneiden liikenneonnettomuuksien kokonaismäärä on ollut monen vuoden ajan laskussa: vuonna 2021 poliisi raportoi yhteensä 359 onnettomuutta. Niistä henkilövahinkoon johtaneita onnettomuuksia oli yhteensä 117, mikä on 14 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2020. Onnettomuuksissa kuoli neljä ja loukkaantui 148 henkilöä.

Katujen ja puistojen palvelualueen liikennejärjestelmäsuunnittelussa on laadittu raportti Vantaalla vuonna 2021 tapahtuneista liikenneonnettomuuksista. Raportin lähtötiedot ovat Destia Oy:n iLiitu-ohjelmistosta sekä Tilastokeskuksen tilastoista, jotka perustuvat poliisin onnettomuustietoihin. Poliisin tietoon on arvioitu tulevan 30 % loukkaantumiseen johtaneista onnettomuuksista. Kaikki kuolemaan johtaneet onnettomuudet tulevat tilastoihin.

Vuonna 2021 Vantaalla tapahtuneista liikenneonnettomuuksista aiheutui noin 36,6 milj. euron kustannukset, joista kaupungille kohdistuu noin 7,3 milj. euroa.

Henkilövahinkoon johtaneita onnettomuuksia sattui 117, eli 14 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2020. Onnettomuuksissa kuoli neljä ja loukkaantui 148 henkilöä.

Onnettomuuksien kokonaismäärä on ollut monta vuotta laskussa. Vuonna 2021 poliisi raportoi 359 onnettomuudesta, kun esimerkiksi vuonna 2017 niitä oli 695. Muutos johtuu muun muassa eläinonnettomuuksien rekisteröinnin muutoksesta. Lisäksi vielä vuonna 2021 koronapandemian vaikutusten vuoksi liikkuminen oli normaalia vähäisempää.

Yleisimmät onnettomuusluokat olivat peräänajot (23 %, 84 onnettomuutta), yksittäisonnettomuudet (23 %, 83 onnettomuutta) ja ohitusonnettomuudet (13 %, 46 onnettomuutta). Taajamassa aiheutui jalankulkija- ja pyöräilijäuhreista 93 %; niitä oli kuitenkin 41 % vähemmän kuin vuonna 2020.

Liikenneonnettomuustietoja käytetään mm. valittaessa liikenneturvallisuustoimenpiteitä nykyiselle katuverkolle ja suunniteltaessa uusia katuja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta vastaa liikenteen ja yhdyskuntatekniikan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä sekä kaupungin liikenneturvallisuustyöstä.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 27

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi raportti ”Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2021”.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- raportti: Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2021



Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

liikennetutkija Timo Väistö, puh. 050 302 8993,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2021

Kadut ja puistot/Suunnittelu



Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2021, sisältö



Liikenneonnettomuuksien lähtöaineisto

Onnettomuuksien kehitys

Jalankulkijaonnettomuudet

Polkupyöräonnettomuudet

Mopo-onnettomuudet

Onnettomuuksien ajankohdat

Onnettomuuksien tapahtumapaikat

Onnettomuusolosuhteet

Onnettomuusluokka

- Onnettomuusluokka, kadut
- Onnettomuusluokka, maantiet

Onnettomuuskustannukset

Liitteet

Määritelmät

Henkilövahinko-onnettomuudet suuralueittain

Pahimmat onnettomuuspaikat IND5 mukaan

Riistakeskus: eläinonnettomuudet 2021

Liikenneonnettomuuskartat 2021

- Jalankulkijaonnettomuudet
- Polkupyöräonnettomuudet
- Mopo-onnettomuudet
- Moottoriajoneuvo-onnettomuudet
 - kaikki, henkilövahinkoon johtaneet, kaduilla tapahtuneet, maanteillä tapahtuneet
- Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2021, yleiskartta

Liikenneonnettomuuksien lähtöaineisto

Suomessa Tilastokeskus ylläpitää rekisteriä poliisille ilmoitetuista liikenneonnettomuuksista.

Kaikki kuolemaan johtavat onnettomuudet tulevat poliisin tilastoihin, mutta loukkaantumiseen johtaneista vain noin kolmannes. Poliisi ei nykyisin rekisteröi eläinonnettomuuksia, joissa ei ole henkilövahinkoja.

Vantaa käyttää Destian iLiitu-ohjelmistoa, jossa on poliisin onnettomuustietojen lisäksi pelastuslaitoksen Pronto-järjestelmään rekisteröimät onnettomuuspaikalla käynnit sekä Suomen riistakeskuksen rekisteröimät eläinonnettomuudet.

iLiitu-järjestelmästä saadaan onnettomuustietoja kartta- ja taulukkomuotoon monipuolisilla hauilla, lisäksi iLiitu tuottaa valmiita perusraportteja.

Lisäksi Vantaa on tilannut poliisin onnettomuusselostukset ja tilastoaineiston Tilastokeskukselta.

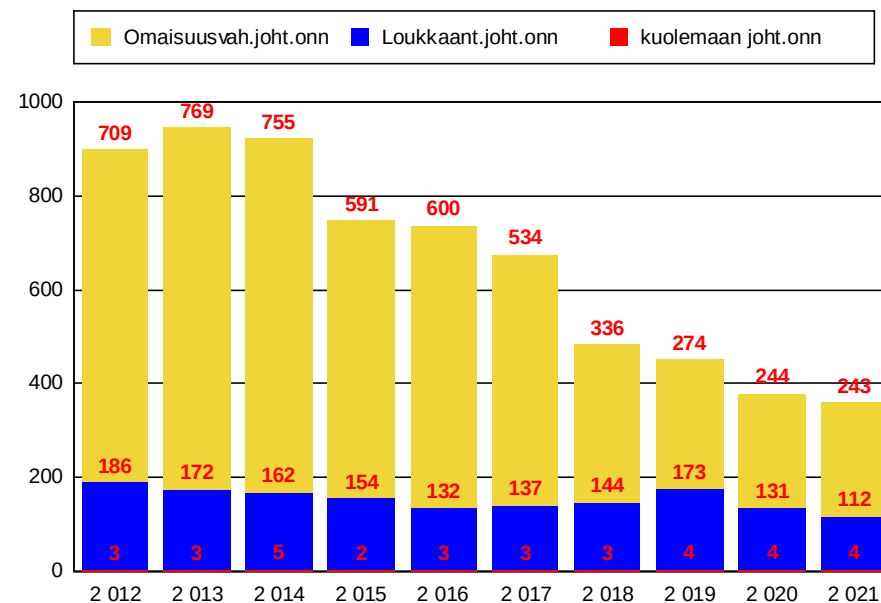
Tämän selvityksen tiedot perustuvat iLiitu-raportteihin ja Tilastokeskuksen aineistoon. Selvitys on tehty Kadut ja puistot -palvelualueen Liikennejärjestelmäsuunnittelussa.

Onnettomuuksien kehitys

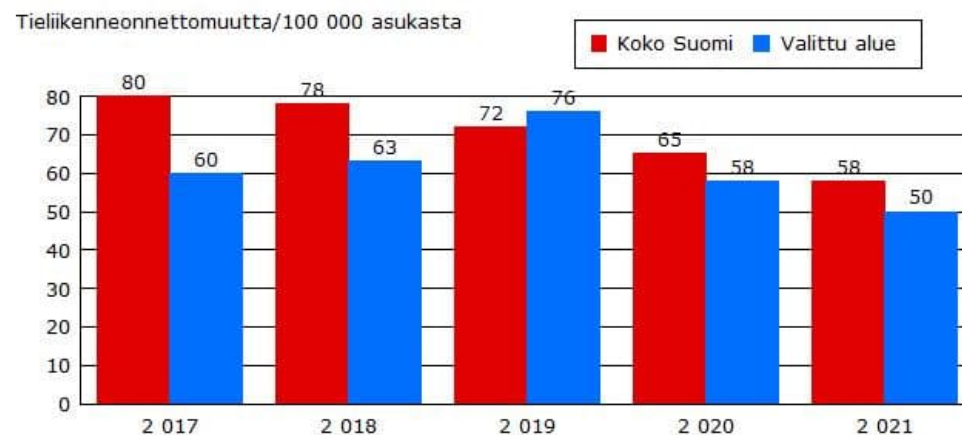
Henkilövahinkoon johtaneet onnettomuudet asukasmäärään suhteutettuna laskivat kolmatta vuotta (kuva 2). Edellisvuoteen 2020 verrattuna lukumäärä väheni lähes 14 % (136→117).

Kuolemaan johtaneita onnettomuuksia oli 4 (v. 2021) kuten kahtena edellisenäkin vuonna. Kymmenen vuoden keskiarvo on 3,4 kuollutta ja 150 loukkaantunutta vuodessa.

Myös onnettomuuksien kokonaismäärä laskee edelleen. Kuvassa 1 ei ole mukana eläinonnettomuuksia, koska viime vuosina poliisi ei ole rekisteröinyt niistä kuin vakavat tapaukset.

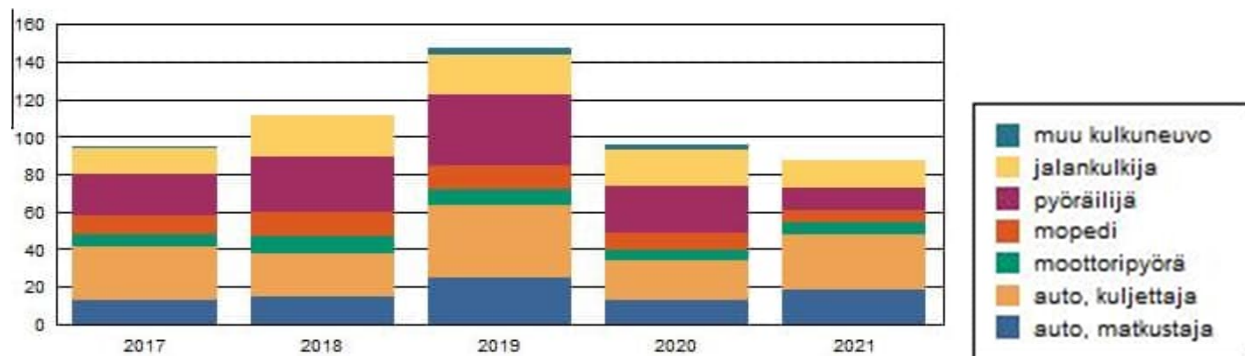


Kuva 1 Onnettomuuksien kehitys (ilman eläinonnettomuuksia).

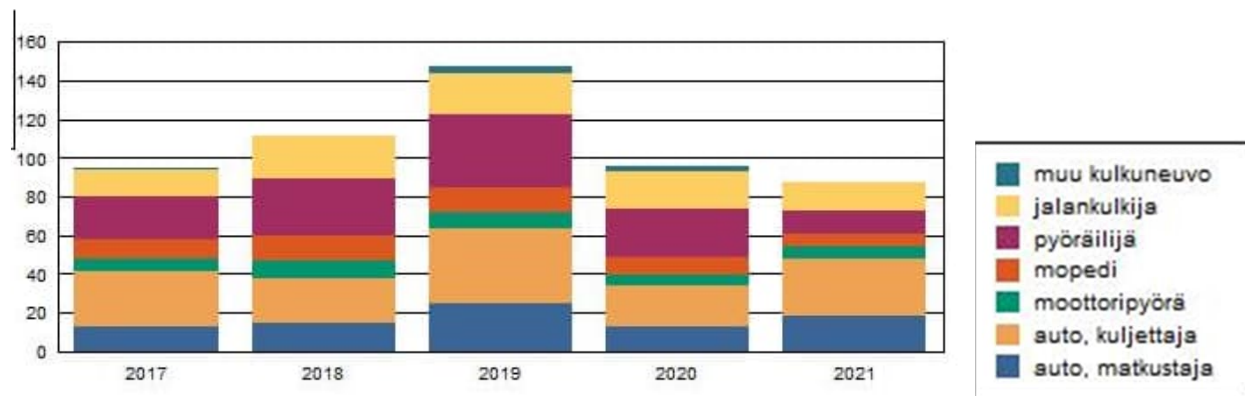


Kuva 2 Henkilövahinko-onnettomuuksien suhteellinen kehitys.

Uhrit taajama/ei-taajama



Kuva 3 Tielikenteen uhrit taajama-alueella.



Kuva 4 Tielikenteen uhrit taajaman ulkopuolella.

Taajamassa aiheutui 55 % uhreista, niitä oli 9 % vähemmän kuin vuonna 2020. Taajamassa aiheutui jalankulkija- ja pyöräilijäuhreista 93 %; niitä oli kuitenkin 41 % vähemmän kuin vuonna 2020. Taajaman ulkopuolella aiheutui auton kuljettaja- ja matkustaja-uhreista 54 % kuten edellisvuonna; uhrimäärä kasvoi lähes 10 %.

	2017	2018	2019	2020	2021	MUUTOS 2020->2021	
Taajamassa							
muu kulkuneuvo	1	0	3	3	0	-3	-
jalankulkija	14	22	22	19	14	-5	-26 %
pyöräilijä	22	29	37	25	12	-13	-52 %
mopedi	10	13	13	10	7	-3	-30 %
moottoripyörä	7	9	9	5	6	1	20 %
auto, matkustaja	12	15	25	13	18	5	38 %
auto, kuljettaja	29	23	38	21	30	9	43 %
Taajaman ulkopuolella							
muu kulkuneuvo	0	2	0	0	0	0	-
jalankulkija	3	0	1	2	2	0	-
pyöräilijä	2	1	1	2	0	-2	-
mopedi	5	0	3	3	0	-3	-
moottoripyörä	9	2	3	9	6	-3	-33 %
auto, matkustaja	19	20	20	12	18	6	50 %
auto, kuljettaja	48	50	48	40	39	-1	-3 %
YHTEENSÄ							
Taajamassa	95	111	147	96	87	-9	-9 %
Taajaman ulkopuolella	86	75	76	68	65	-3	-4 %
Yhteensä Vantaa	181	186	223	164	152	-12	-7 %

Jalankulkija-onnettomuudet



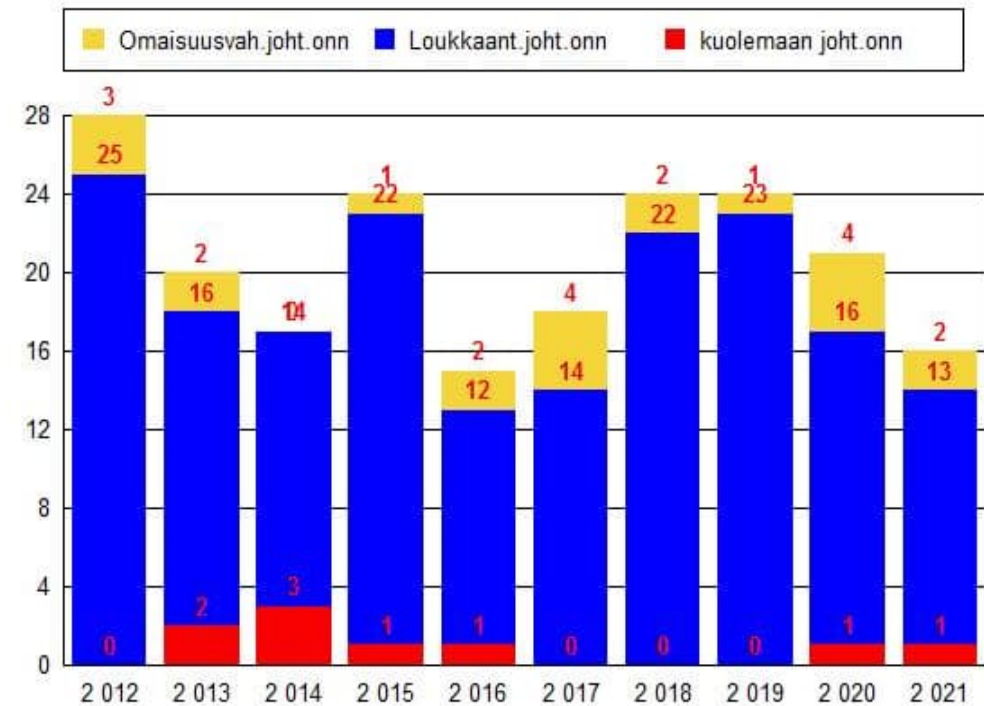
Vuonna 2021 jalankulkijaonnettomuuksia oli 16, joista yksi johti kuolemaan. Onnettomuusmäärä on laskussa, ja niitä oli viidennes vähemmän kuin edellisen 5 vuoden aikana keskimäärin.

Vuosina 2017–2021 loukkaantumiseen johti 88 ja kuolemaan 2 jalankulkijan onnettomuutta. Onnettomuuksista

- 70 % suojatiellä, 12 % ajoradalla
- 12 % liikennevaloissa, 37 % muissa risteyksissä
- 60 % nopeusrajoitus oli 40 km/h, 21 % rajoitus 50 km/h
- 13 % klo 17 (tunti); 24 % keskiviikkona; 16 % tammi- ja joulukuussa

Edellisen 10 vuoden aikana (kuva)

- keskimäärin 21 onnettomuutta/vuosi
- kuolemaan johti 9 onnettomuutta (keskim. 0,9 onn./v)
- henkilövahinkoon johtaneita onnettomuuksia oli eniten vuonna 2012: 25 onnettomuutta.



Kuva 5 Jalankulkijaonnettomuudet 2012-2021.

Polkupyörä- onnettomuudet



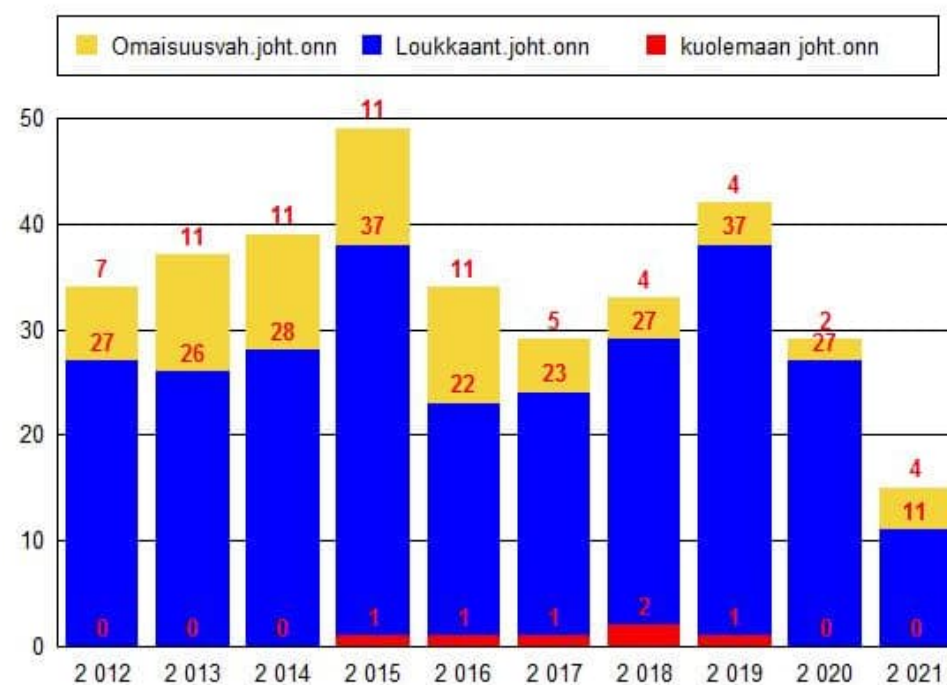
Vuonna 2021 polkupyöräonnettomuuksia raportoitiin vain 15. Onnettomuuksia oli 55 % vähemmän kuin edellisen 5 vuoden aikana, jolloin oli keskimäärin yli 33 onnettomuutta vuodessa.

Vuosina 2017–2021 loukkaantumiseen johti 125 ja kuolemaan 4 onnettomuutta. Polkupyöräonnettomuuksista (yht. 148 onn.)

- 63 % suojatiellä, 18 % ajoradalla, 12 % jalankulku- & pyörätiellä
- 12 % liikennevaloissa, 59 % muissa risteyksissä
- 57 % nopeusrajoitus oli 40 km/h, 24 % rajoitus 50 km/h
- 12 % klo 16 (tunti); 23 % keskiviikkona; 22 % elokuussa

Edellisen 10 vuoden aikana (kuva)

- keskimäärin 34 onnettomuutta/vuosi
- kuolemaan johti 6 onnettomuutta (keskim. 0,6 onn./v)
- henkilövahinkoon johtaneita onnettomuuksia oli eniten vuosina 2015 ja 2019: 38 onnettomuutta.



Kuva 6 Polkupyöräonnettomuudet 2012-2021.

Mopo-onnettomuudet



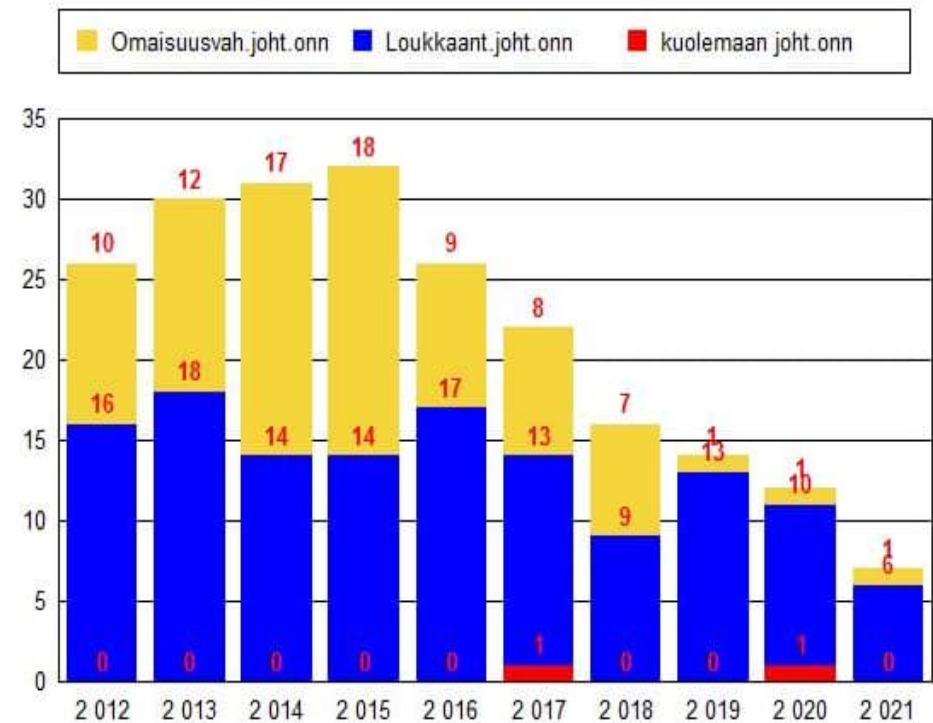
Vuonna 2021 mopo-onnettomuuksia oli 7. Onnettomuuksia oli 44 % vähemmän kuin edellisen 5 vuoden aikana, jolloin oli keskimäärin 21 onnettomuutta vuodessa.

Vuosina 2017–2021 loukkaantumiseen johti 51 ja kuolemaan 2 onnettomuutta. Mopo-onnettomuuksista (yht. 71 onn.)

- 76 % ajoradalla, 10 % suojatiellä, 3 % jalankulku- & pyörätiellä
- 7 % liikennevaloissa, 51 % muissa risteyksissä
- 44 % nopeusrajoitus oli 40 km/h, 23 % rajoitus 50 km/h
- 14 % klo 18 ja 19 (tunti); 21 % keskiviikkona; 20 % heinäkuussa

Edellisen 10 vuoden aikana (kuva)

- keskimäärin 22 onnettomuutta/vuosi
- kuolemaan johti 2 onnettomuutta (keskim. 0,2 onn./v)
- henkilövahinkoon johtaneita onnettomuuksia oli eniten vuonna 2013: 18 onnettomuutta.

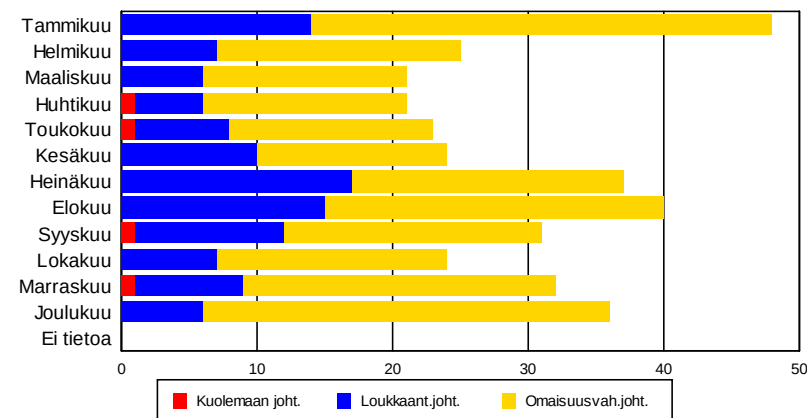


Kuva 7 Mopo-onnettomuudet 2012-2021.

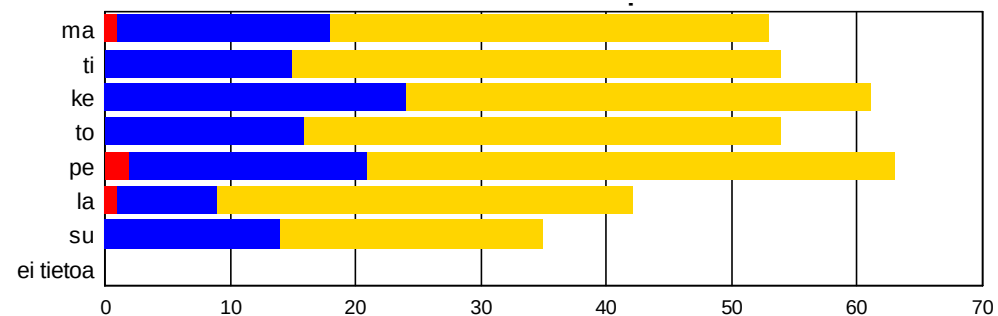
Onnettomuuksien ajankohdat 2021

Onnettomuuksia tilastoitiin...

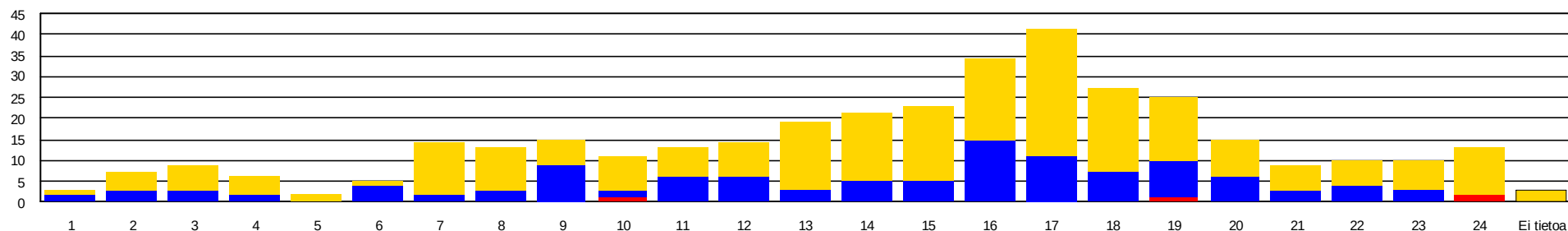
- kuukausista (kuva 8)
 - eniten tammikuussa (48 onn., 13 % kaikista)
 - vähiten huhtikuussa (21 onn., 6 %)
- viikonpäivistä (kuva 9)
 - eniten perjantaina (63 onn., 17 %)
 - vähiten sunnuntaina (35 onn., 10 %)
- tunneista (kuva 10)
 - eniten klo 17 (41 onn., 11 %)
 - vähiten klo 5 (2 onn., 1 %)



Kuva 8



Kuva 9



Kuva 10

Onnettomuuksien tapahtumapaikat 2021



Onnettomuuksista raportoitiin

- katuverkolla 49 % (179 onn.)
- maanteillä 48 % (174 onn.)
 - valta- ja kantateillä 58 % (101 onn.)
 - alempiluokkaisilla teillä 42 % (73 onn.)
 - valtateiden osuus kasvoi 10 %-yksikköä edellisvuoteen 2020 verrattuna
- yksityisteillä ja muilla vastaavilla liikennealueilla 2 % (9 onn.)

Taajama-alueilla aiheutui 54 % (194 onn.)
kaikista onnettomuuksista (54 % v.2020)

Jalan, pyörällä tai mopolla tapahtuneista
henkilövahinko-onnettomuuksista

- 87 % aiheutui kaduilla (85 % v. 2020)
- 6 % aiheutui maanteillä (11 % v. 2020)
- 7 % aiheutui muilla alueilla (4 % v. 2020)

Onnettomuus-olosuhteet 2021

Onnettomuudet tapahtuivat useimmiten hyvissä olosuhteissa. Useimmiten näkyvyys oli päivänvalossa hyvä ja tienpinta oli paljaana.

Edellisvuoteen 2020 verrattuna kuitenkin lumisen ja jäisen kelin onnettomuuksien osuus kasvoi selvästi.

Valoisuus:

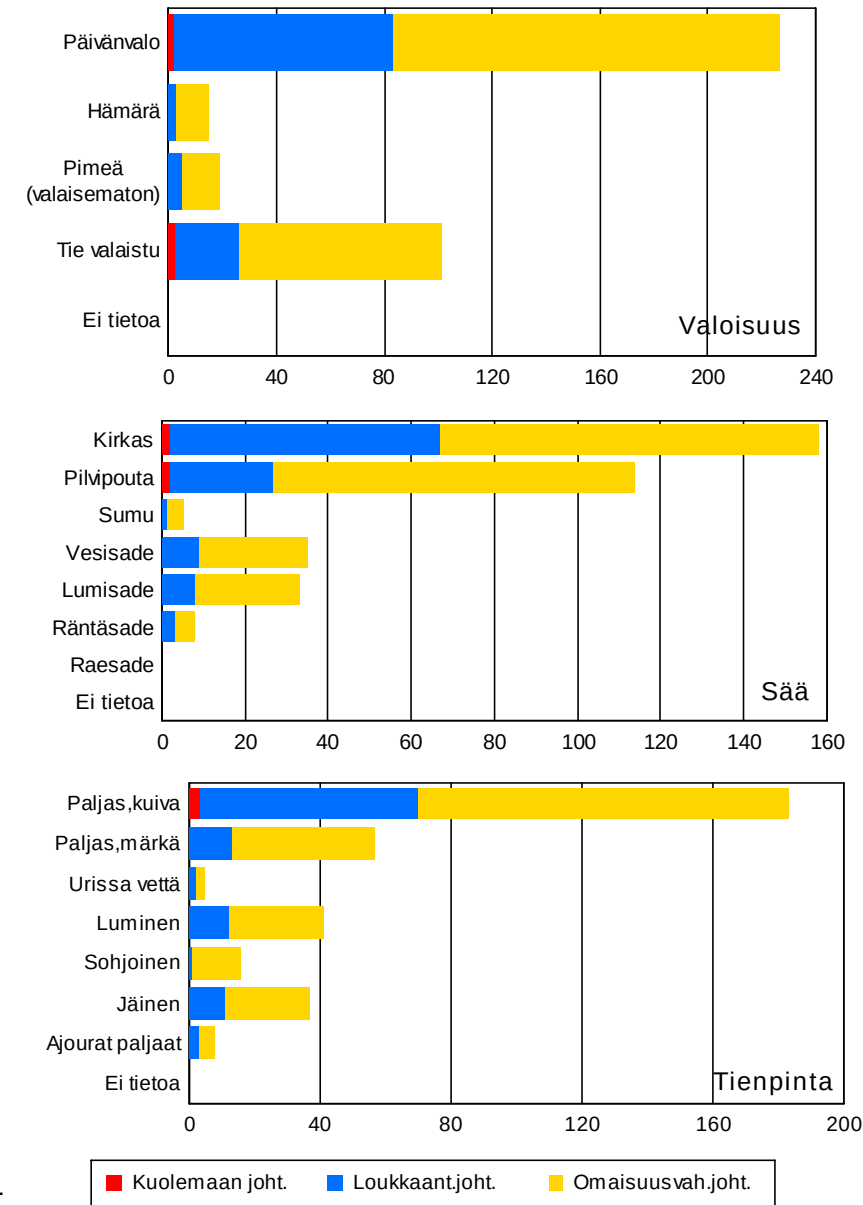
- päivänvalo 63 % (227 onn.) (63 % v.2020)
- tie valaistu 28 % (101 onn.) (28 % v.2020)

Sää:

- kirkas tai pilvipoutainen 75 % (272 onn.) (76 % v.2020)
- vesisade 10 % (35 onn.) (16 % v.2020)
- lumi-, rae- tai räntäsade 11 % (41 onn.) (4 % v.2020)

Tienpinta:

- paljas ja kuiva 51 % (183 onn.) (57 % v.2020)
- paljas ja märkä 16 % (57 onn.) (35 % v.2020)
- luminen, sohjoinen tai jäinen 26 % (94 onn.) (4 % v.2020)



Kuva 11

Onnettomuus- luokka 2021

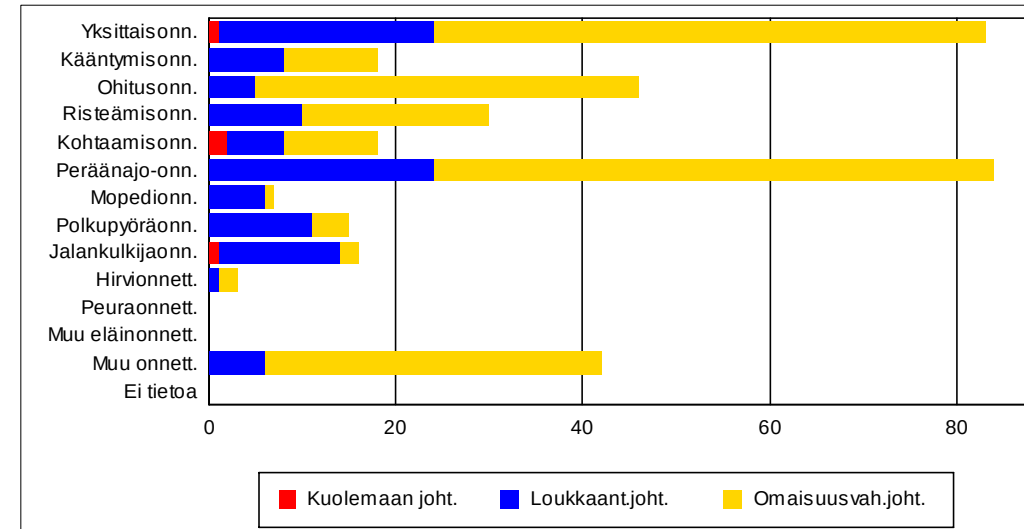
Yleisimmät onnettomuusluokat kaikissa onnettomuuksissa:

- peräänajo-onnettomuus 23 % (84 onn.) (19 % v.2020)
- yksittäisonnettomuus 23 % (83 onn.) (23 % v.2020)
- ohitusonnettomuus 13 % (46 onn.) (12 % v.2020)

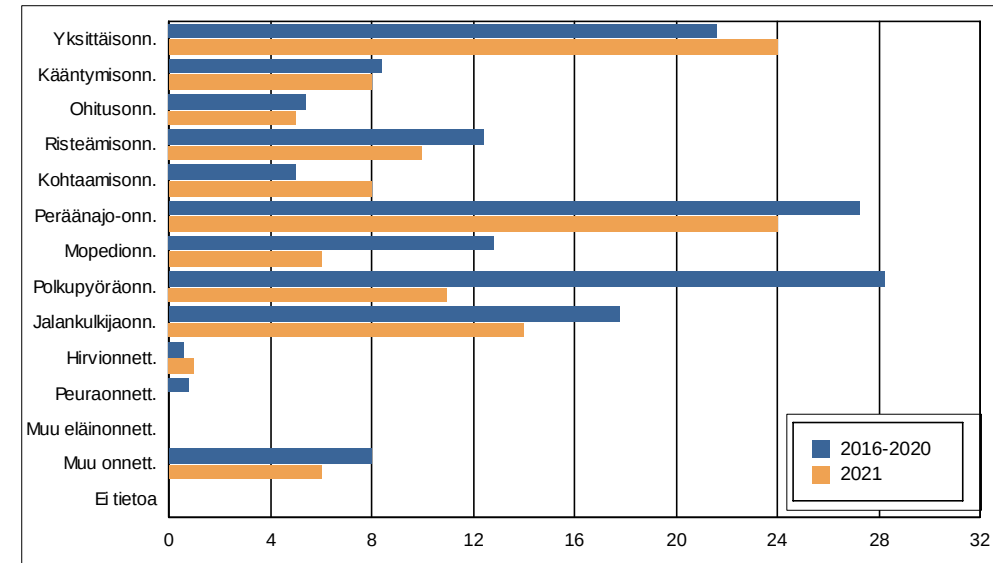
Henkilövahinko-onnettomuuksien määrät vähentyivät eniten pyörä- ja mopo-onnettomuuksissa verrattuna edelliseen viisivuotiskauteen (Kuva 13). Kasvua oli vain yksittäis-, kohtaamis- ja hirvionnettomuuksissa.

Jalan, pyörällä tai mopolla tapahtui henkilövahinko-onnettomuuksista 27 % (31 onn.):

- Jalankulkijaonn. 12 % (14 onn.) (12 % v.2020)
- Polkupyöräonn. 9 % (11 onn.) (20 % v.2020)
- Mopo-onn. 5 % (6 onn.) (8 % v.2020)



Kuva 12 Onnettomuusluokka, kaikki onnettomuudet.



Kuva 13 Onnettomuusluokkien muutos, henkilövahingot.

Onnettomuus- luokka 2021, kadut



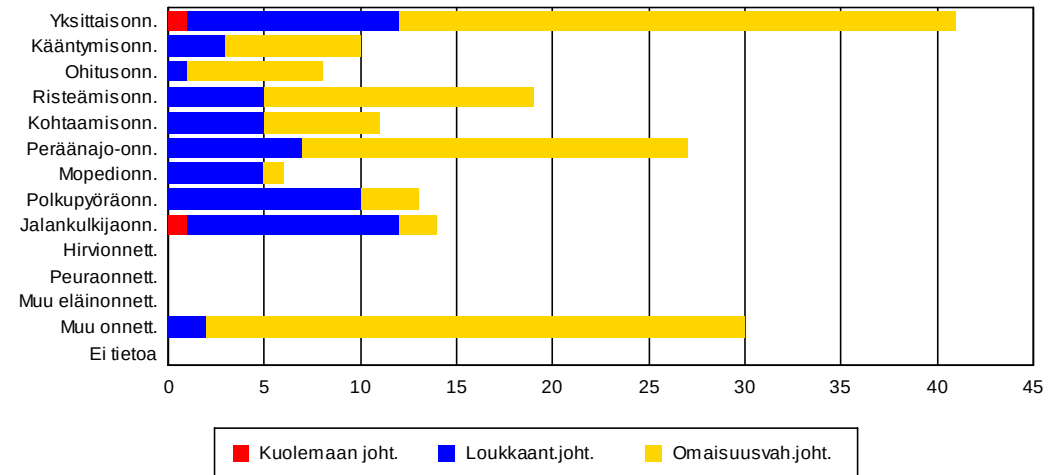
Yleisimmät onnettomuusluokat kaduilla (yht. 179 onnettomuutta):

- yksittäisonnettomuus 23 % (41 onn.) (17 % v.2020)
- peräänajo 27 % (15 onn.) (10 % v.2020, sijalla 4)
 - v.2021 polkupyöräonnettomuus on vasta sijalla 5 (7 %, 13 onn.), vaikka v. 2020 se oli sijalla 2 (15 %)

Muu onnettomuus -luokkaa ei oteta edellä huomioon, koska se sisältää muun muassa pysäköintialueilla ja pihoilla sattuneita peltikolareita, törmäyksiä esteisiin, peruutusonnettomuudet ja epäselvät tapahtumat.

Jalan, pyörällä tai mopolla tapahtui katujen henkilövahinko-onnettomuuksista 44 % (27 onn.) (66 % v.2020):

- Jalankulkijaonn. 19 % (11 onn.) (20 % v.2020)
- Polkupyöräonn. 16 % (10 onn.) (35 % v.2020)
- Mopo-onn. 8 % (5 onn.) (11 % v.2020)
 - Henkilövahinkojen määrä pieneni edellisvuoteen 2020 verrattuna tässä ryhmässä jopa 43 prosenttia.



Kuva 14 Onnettomuusluokat katuverkon onnettomuuksissa.

Onnettomuusluokka 2021, maantiet



Yleisimmät onnettomuusluokat maanteillä (yht. 174 onnettomuutta):

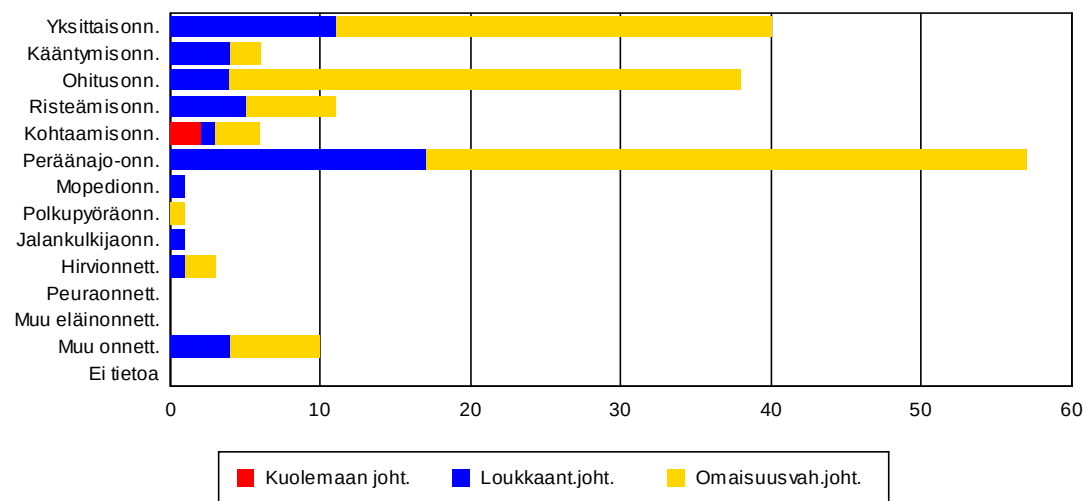
- peräänajo-onnettomuus 33 % (57 onn.) (28 % v.2020)
- yksittäisonnettomuus 23 % (40 onn.) (28 % v.2020)

Maanteiden osuus vuosina 2017-2021 henkilövahinkoon johtaneista peräänajo-onnettomuuksista oli 80 % ja ns. peltikolareista 68 %.

Yksittäisonnettomuudet ovat usein tieltä suistumisia. Maanteiden osuus yksittäisonnettomuuksista vuosina 2017-2021 oli 59 %.

Maanteiden kohtaamisonnettomuuksissa kuoli kaksi henkilöä.

Jalan, pyörällä tai mopolla loukkaantui maanteillä kaksi henkilöä: yksi jalankulkija ja yksi mopoilija. Niiden osuus maanteiden henkilövahinko-onnettomuuksista oli 4 % (10 % v.2020).



Kuva 15 Onnettomuusluokat maanteiden onnettomuuksissa.

Onnettomuuskustannukset



Onnettomuudet aiheuttavat inhimillisten kärsimysten lisäksi taloudellisia menetyksiä.

Suomessa käytössä olevan onnettomuuskustannusmallin* mukaan

Vantaalla 2021 tapahtuneiden liikenneonnettomuuksien kustannukset

- yhteensä noin 36,6 milj. euroa
- kaupungille siitä kohdistui noin 7,3 milj. euroa

Liikenneonnettomuuksien yksikkökustannukset

- henkilövahinkoon johtaneet onnettomuudet: noin 308 800 euroa
- omaisuusvahinkoon johtaneet onnettomuudet: noin 2 200 euroa.

Kuntien maksettavaksi kohdistuu onnettomuuskustannuksista noin 15–20 % mm. pelastus-, terveys- ja sosiaalitoimen menoina (tutkimukset, mm. Valmixa 2006).

*) Tieliikenteen onnettomuuskustannusten tarkistaminen, Trafi 2016

Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2021, liitteet



Liitteet

Määritelmät

Henkilövahinko-onnettomuudet suuralueittain

Pahimmat onnettomuuspaikat IND5 mukaan

Riistakeskus: eläinonnettomuudet 2021

Liikenneonnettomuuskartat 2021

- Jalankulkijaonnettomuudet
- Polkupyöräonnettomuudet
- Mopo-onnettomuudet
- Moottoriajoneuvo-onnettomuudet
 - kaikki, henkilövahinkoon johtaneet, kaduilla tapahtuneet, maanteillä tapahtuneet
- Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2021, yleiskartta

Määritelmät



Tieliikenneonnettomuus

Henkilö- tai omaisuusvahinkoon johtanut tapahtuma

- sattunut tieliikennelain mukaan yleiselle liikenteelle tarkoitettulla tai yleisesti liikenteeseen käytetyllä alueella
- osallisena on ainakin yksi liikkuva kulkuneuvo.

Osallisiksi kulkuneuvoiksi luetaan myös raitiovaunu sekä juna tasoristeysonnettomuuksissa.

Jalankulkijan kaatuminen ei ole liikenneonnettomuus, polkupyörällä (=ajoneuvo) kaatuminen on.

Onnettomuudessa kuollut

Henkilö, joka on kuollut onnettomuuden seurauksena 30 vuorokauden kuluessa onnettomuudesta.

Onnettomuudessa loukkaantunut

Henkilö, joka on saanut onnettomuudessa vammoja, jotka vaativat hoitoa tai tarkkailua sairaalassa, hoitoa kotona (sairauslomaa) tai operatiivista hoitoa, esimerkiksi tikkejä.

Jos henkilö on saanut mustelmia, naarmuja tai muuta sellaista, joista ei aiheudu edellä mainittua hoitoa, häntä ei katsota loukkaantuneeksi.

Onnettomuuteen osallinen

Onnettomuuteen osallisiksi henkilöiksi katsotaan onnettomuuteen osallistuneet kulkuneuvojen kuljettajat ja jalankulkijat sekä kuolleet ja loukkaantuneet matkustajat.

Eläin on eläinonnettomuuden osallinen.

Alkoholitapaus

Onnettomuus, jossa jonkun osallisen kuljettajan tai jalankulkijan on todettu (verikokeen tai puhalluskokeen tulos vähintään 0,5 promillea) tai vahvoin perustein epäillä olleen onnettomuushetkellä alkoholin vaikutuksen alaisena.

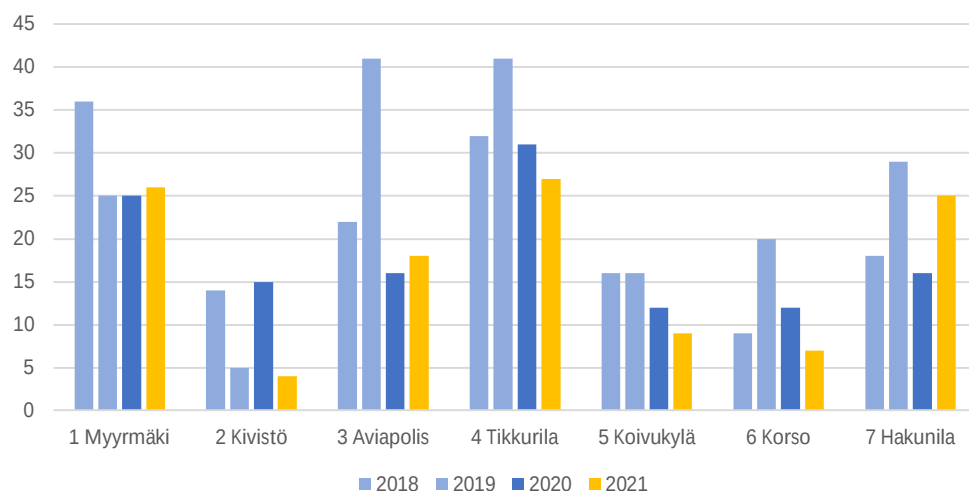
Rattijuopumustapaus, moottoriajoneuvon kuljettaja (Liikenneturva)

- Veren alkoholipitoisuus on ajon aikana tai sen jälkeen vähintään 0,5 promillea tai litrassa uloshengitysilmaa vähintään 0,22 milligrammaa alkoholia.
- Veressä on ajon aikana tai sen jälkeen käytetyn huumausaineen vaikuttavaa ainetta tai sen aineenvaihduntatuotetta (pois lukien lääkevalmiste, jota kuljettajalla on oikeus käyttää).
- Käyttänyt muuta huumaavaa ainetta kuin alkoholia taikka tällaista ainetta ja alkoholia niin, että hänen kykynsä tehtävän vaatimiin suorituksiin on huonontunut.

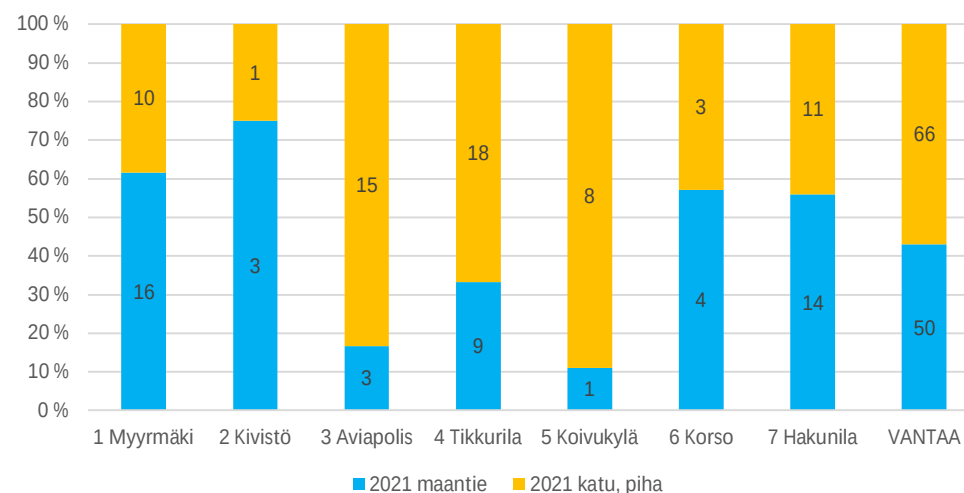
Henkilövahinko-onnettomuudet suuralueittain



Henkilövahinko-onnettomuudet suuralueittain 2018-2021



Henkilövahinkojen määrä ja osuus katuluokittain 2021



Henkilövahinkojen määrä väheni eniten Kivistössä ja Korsossa, joissa koko vähennys tapahtui maanteillä. Hakunilassa kasvua oli eniten, puoli katuilla ja maanteillä. Maanteiden osuus henkilövahingoista oli suurin Kivistössä, 75 %, ja pienin Koivukylässä, 11 %; koko Vantaalla osuus oli 43 %.

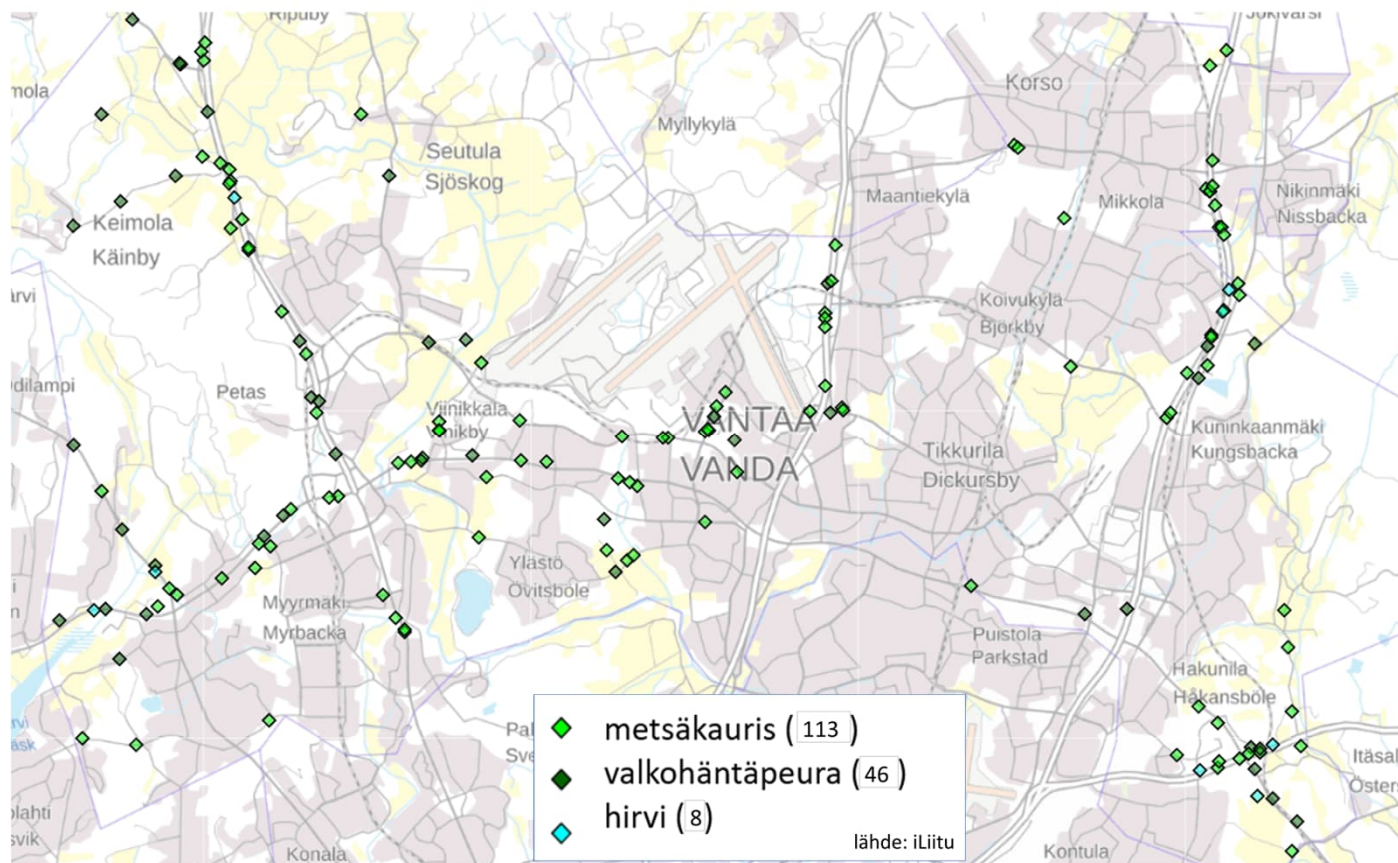


aluejako tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Map of Vantaa, Finland, showing 11 numbered locations. The map includes labels for various districts and landmarks. The numbered locations are: 1. Vantaa (center), 2. Vanda (near center), 3. (south of Vanda), 4. Kungälv (east), 5. Nissback (northeast), 6. Myrbacka (southwest), 7. Myrbacka (southwest), 8. Mikkola (northeast), 9. Malmi (south), 10. Tikkurila (east), 11. Hakansböle (southeast).

- IND5 painottaa henkilövahinkoon johtaneita onnettomuuksia 5-kertaisena omaisuusvahinkoonnettomuuksiin verrattuna.
- IND5 on tässä viiden vuoden keskiarvo.
- IND5 ei ota huomioon liikennemääriä.

Riistakeskus: eläinonnettomuudet



Eläinonnettomuuksien rekisteröinti kuuluu *Suomen riistakeskukselle*.

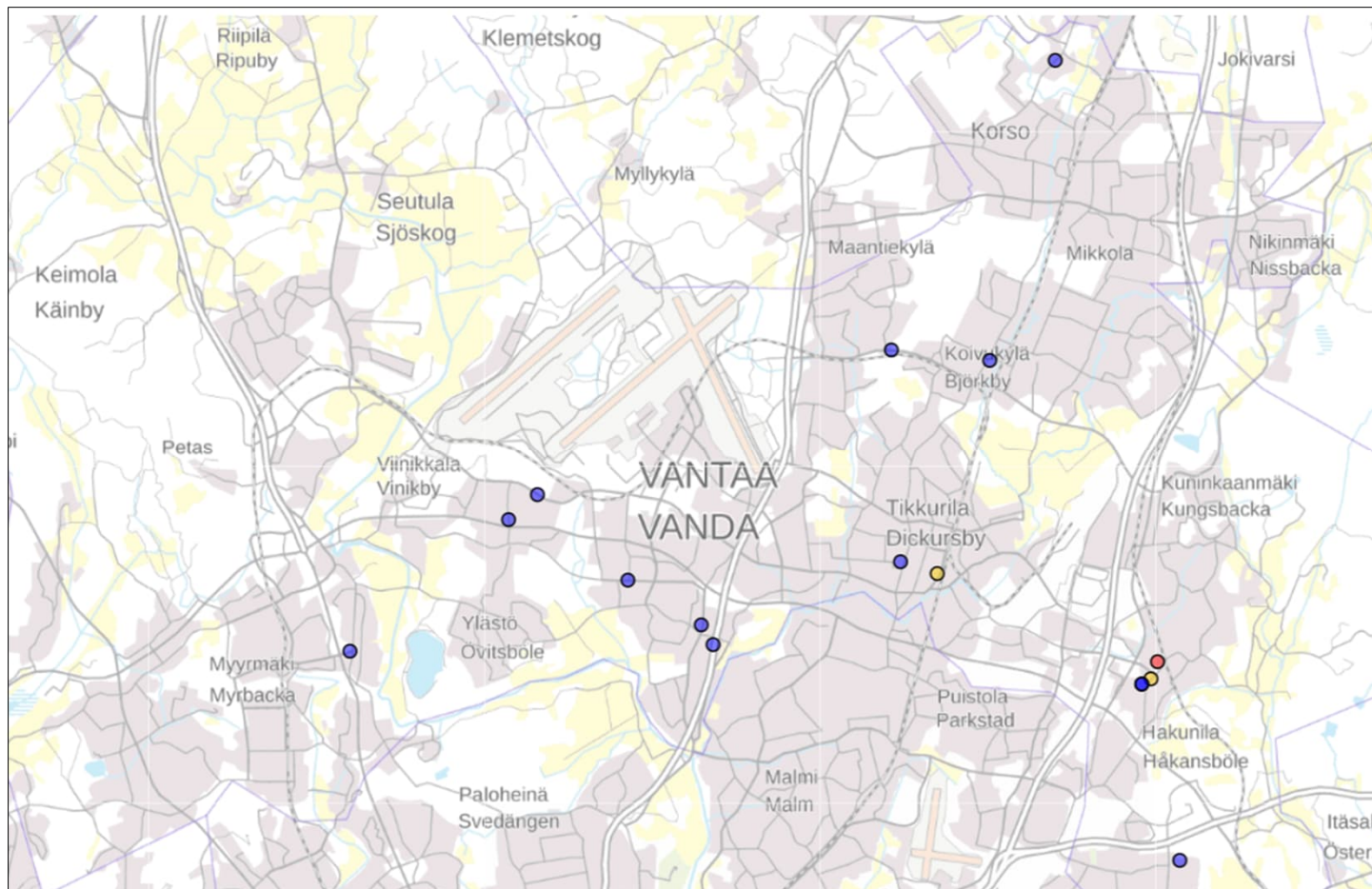
Riistaonnettomuuksia oli 167 tapausta (149 v.2020), kasvua edellisvuodesta 12 %. Törmäyksen toisena osapuolena oli metsäkauris 68 % tapauksista.

Poliisi rekisteröi nykyään lähinnä henkilövahinkoon johtaneita eläinonnettomuuksia.

Yhdessä hirvionnettomuudessa Porvoonväylällä loukkaantui kaksi henkilöä (v.2020 loukkaantui 1 henkilö).

Lähde: iLiitu

Jalankulkijaonnettomuudet



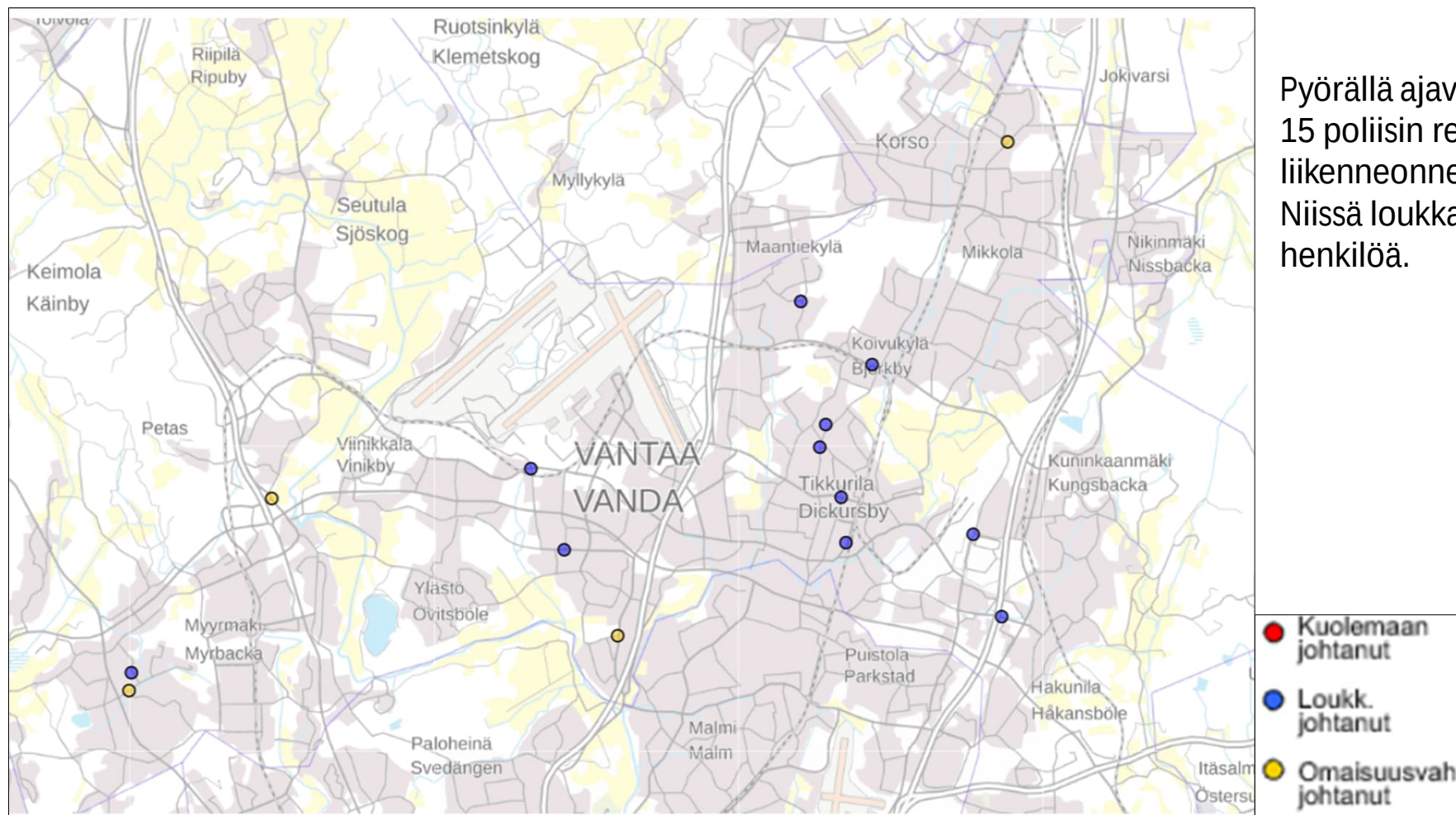
Jalankulkija oli osallisena 16 poliisin rekisteröimässä liikenneonnettomuudessa. Niissä loukkaantui 15 ja kuoli yksi henkilö.

Lähde: iLiitu

Polkupyöräonnettomuudet

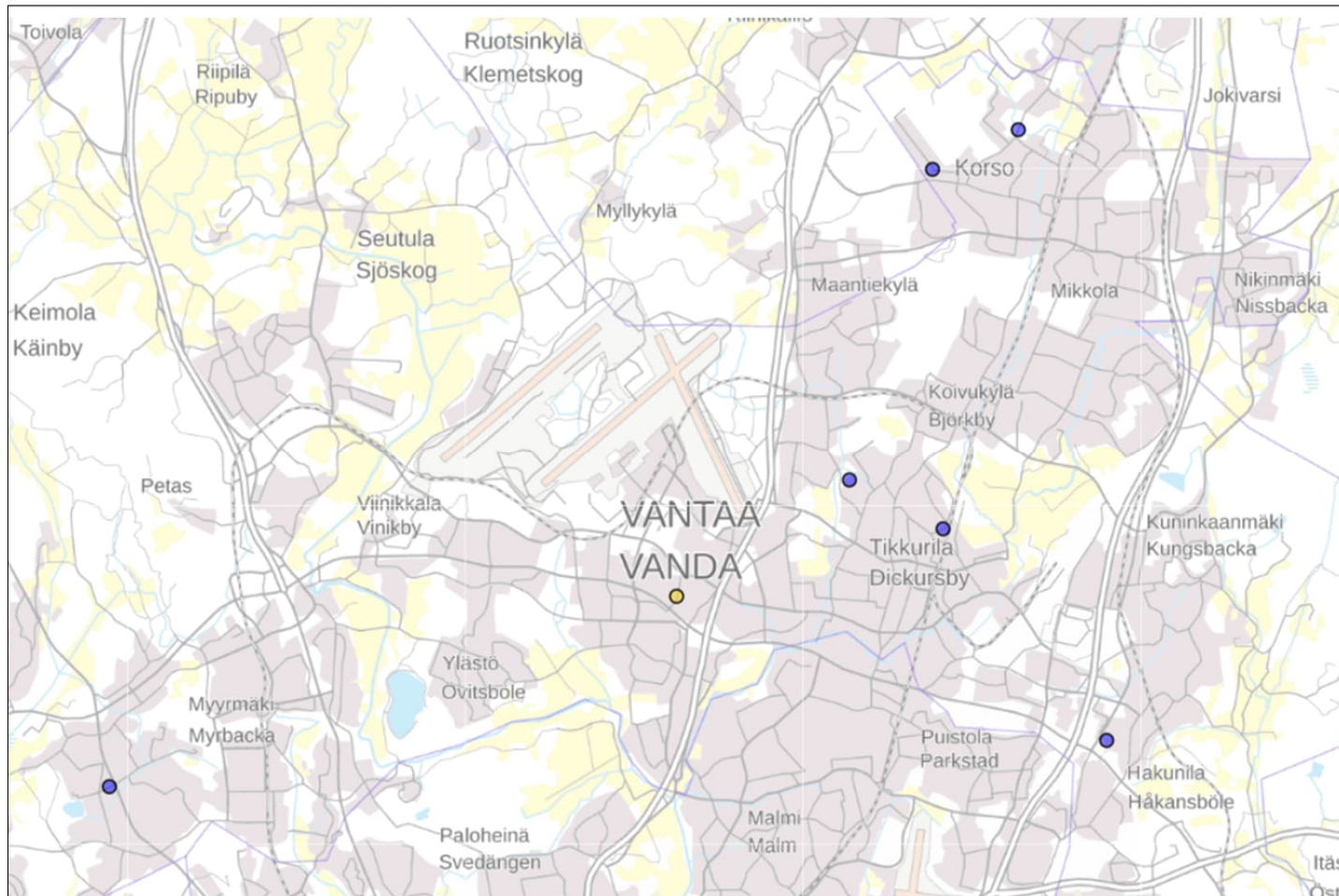


Pyörällä ajava oli osallisena 15 poliisin rekisteröimässä liikenneonnettomuudessa. Niissä loukkaantui 12 henkilöä.



Lähde: iLiitu

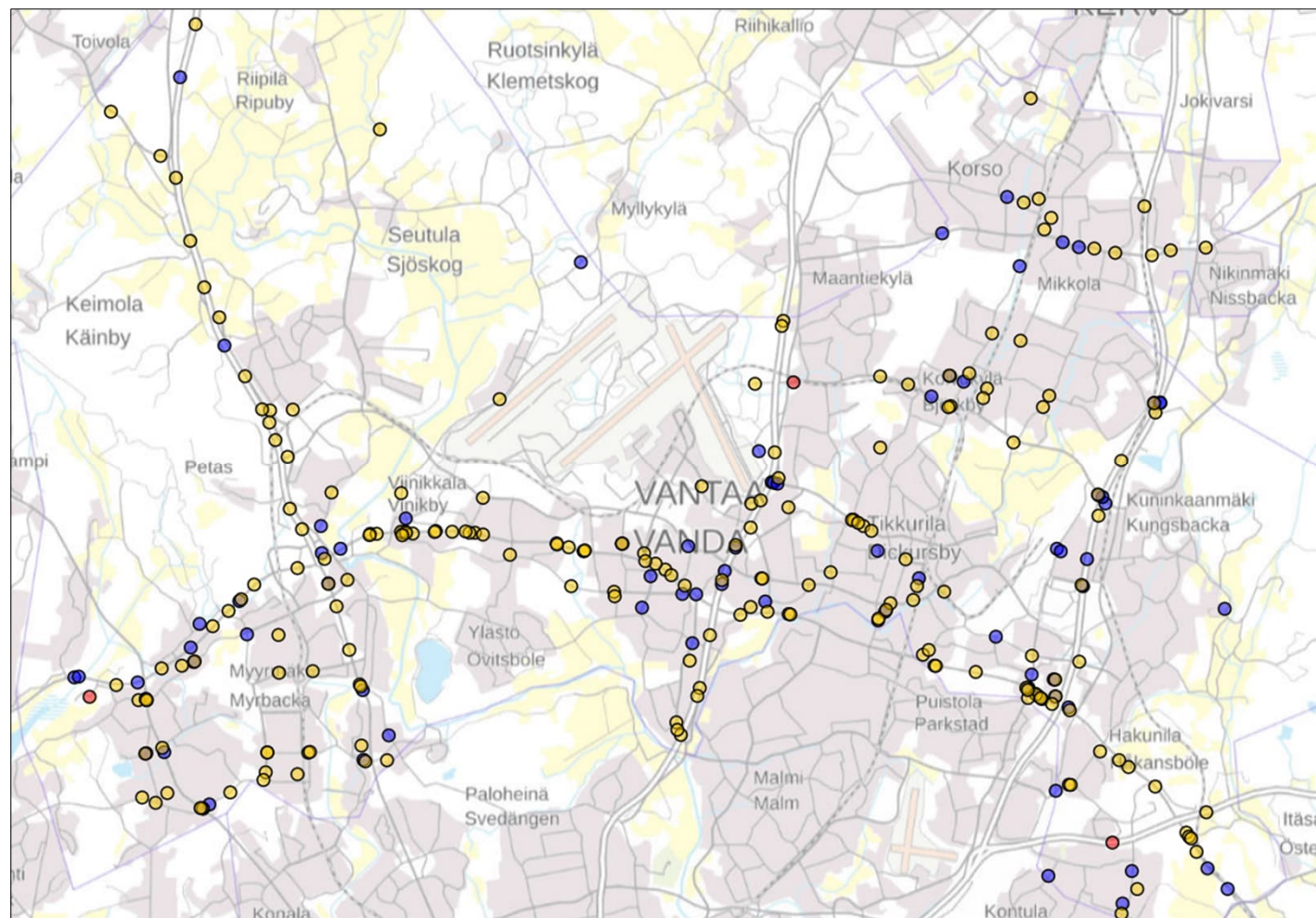
Mopo-onnettomuudet



Mopolla ajava oli osallisena 7 poliisin rekisteröimässä liikenneonnettomuudessa. Niissä loukkaantui 7 henkilöä.

Lähde: iLiitu

Moottoriajoneuvo-onnettomuudet

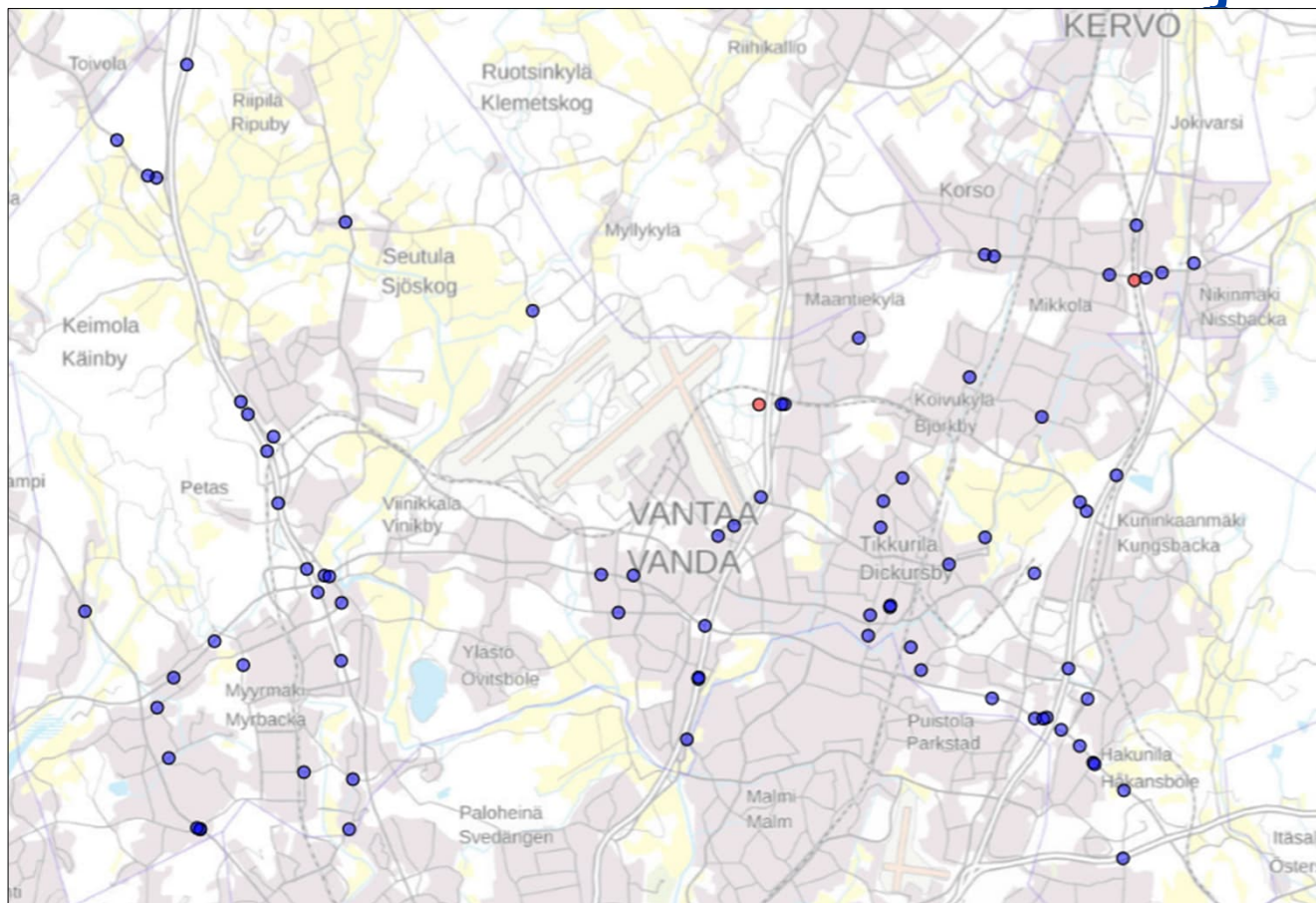


Moottoriajoneuvoilla ajettiin 279 poliisin rekisteröimää liikenneonnettomuutta. Niistä 72 % oli ns. peltikolareita.

Tässä eivät ole mukana jalankulkija-, polkupyörä-, mopo- eikä eläinonnettomuudet.

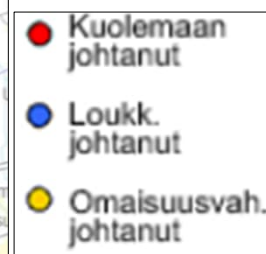
Lähde: iLiitu

Moottoriajoneuvo-onnettomuudet, vain henkilövahinkoon johtaneet



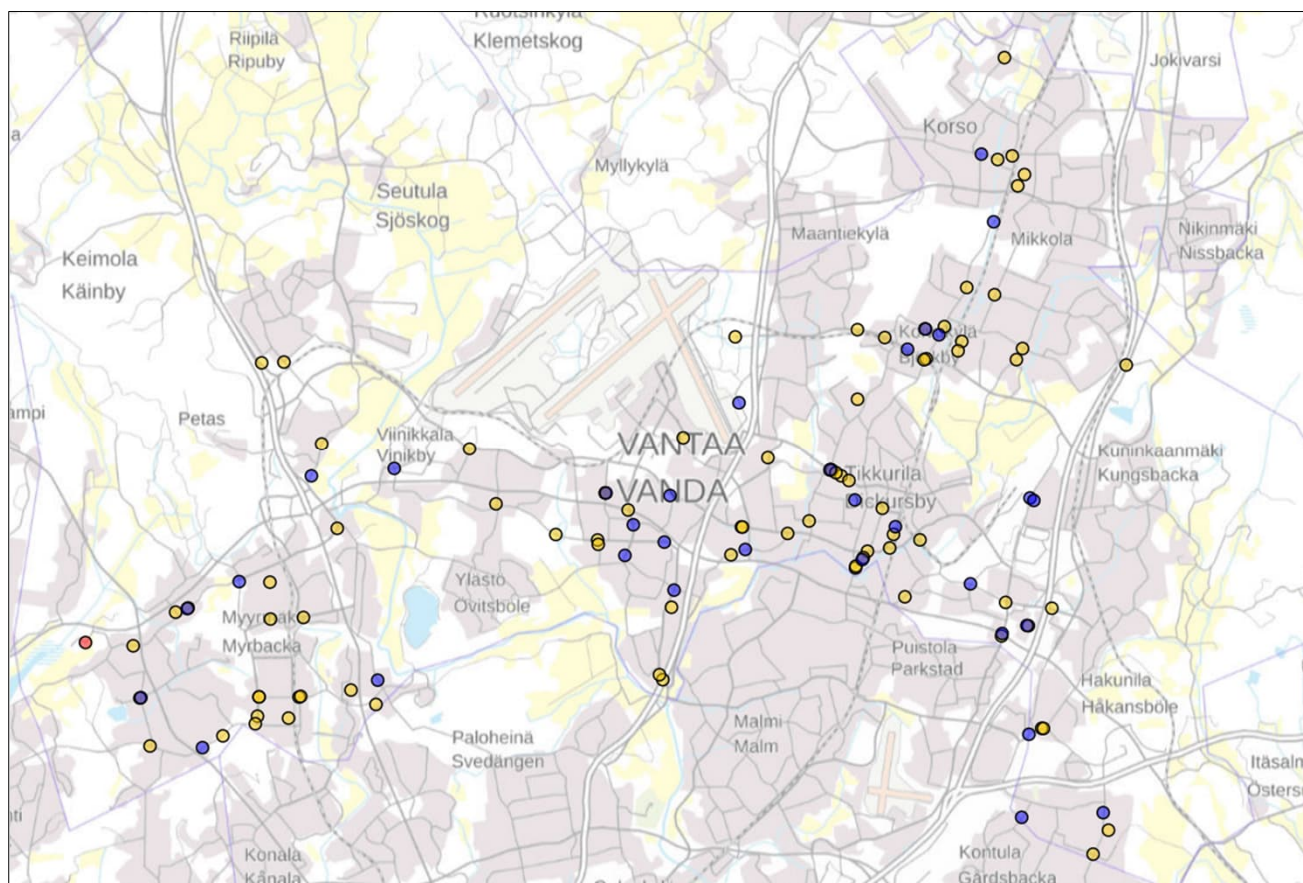
Moottoriajoneuvoilla ajettiin 79 henkilövahinkoon johtanutta, poliisin rekisteröimää liikenneonnettomuutta. Niissä loukkaantui 106 ja kuoli 3 henkilöä.

Tässä eivät ole mukana jalankulkija-, polkupyörä-, mopo- eikä eläinonnettomuudet.



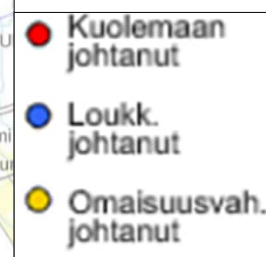
Lähde: iLiitu

Moottoriajoneuvo-onnettomuudet kaduilla



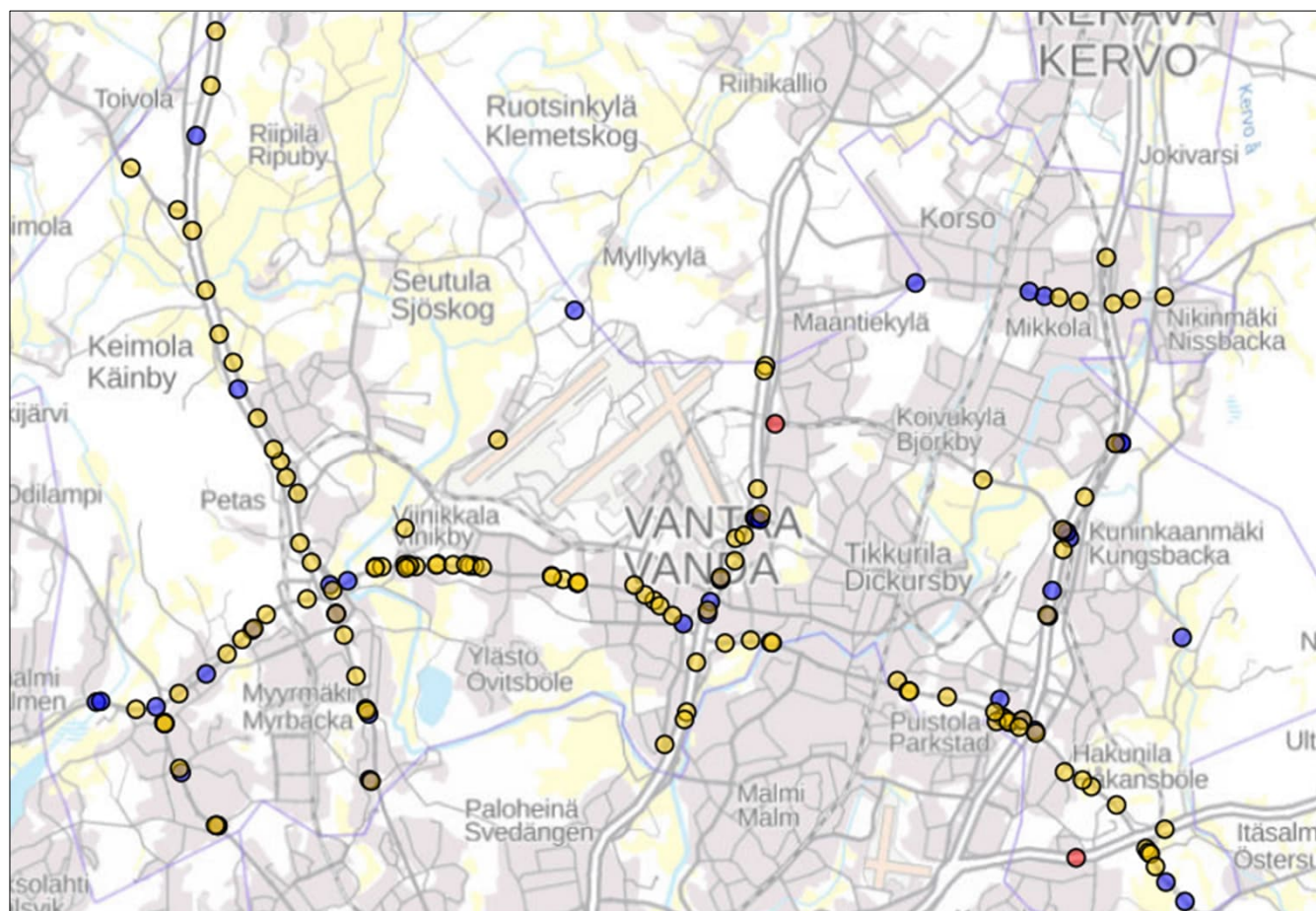
Kaduilla eli kaupungin ylläpitämällä väylällä sattui 116 poliisin rekisteröimää liikenneonnettomuutta. Niissä loukkaantui 42 ja kuoli 1 henkilö.

Tässä eivät ole mukana jalankulkija-, polkupyörä-, mopo- eikä eläinonnettomuudet.



Lähde: iLiitu

Moottoriajoneuvo-onnettomuudet maanteillä

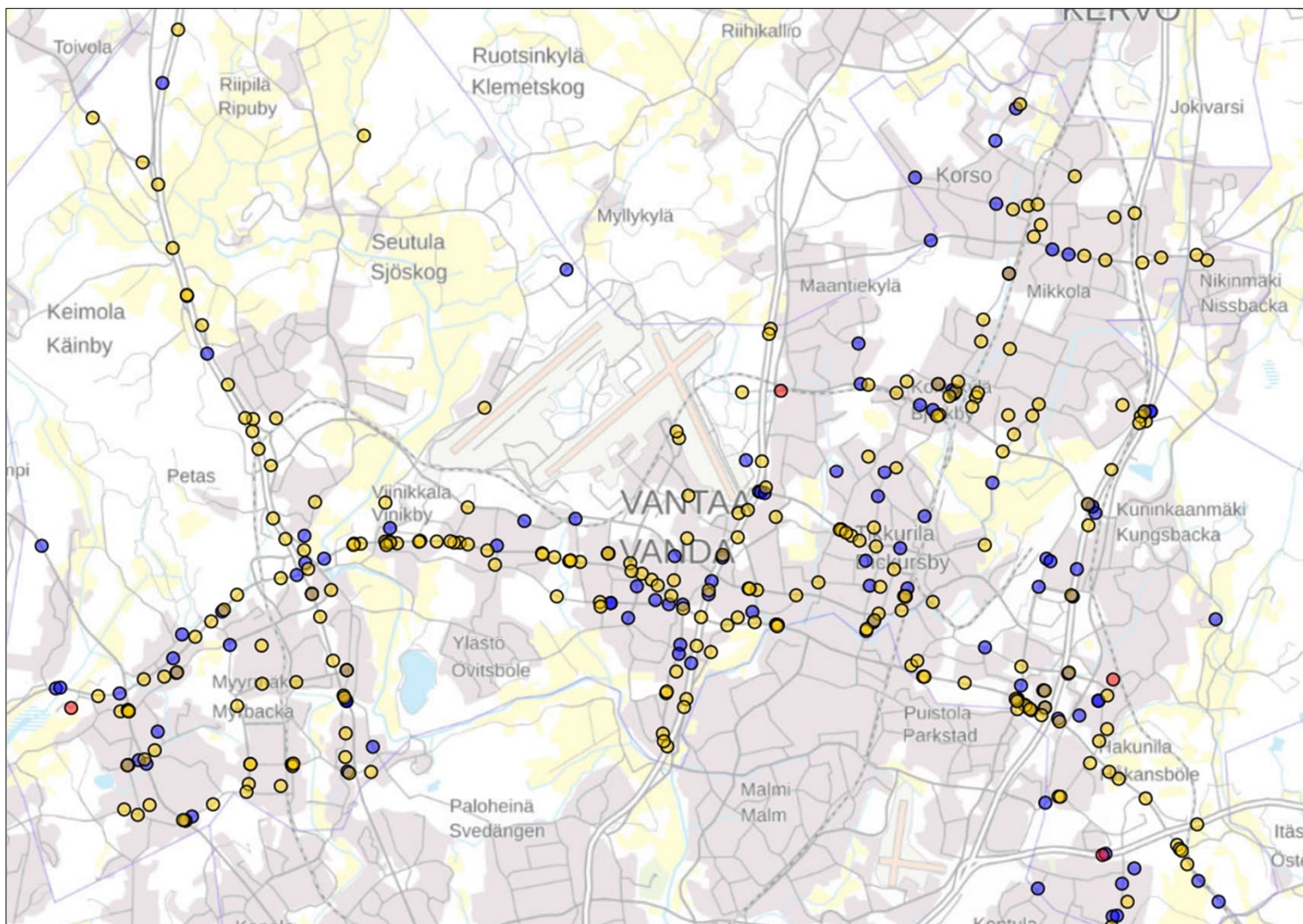


Maanteillä eli ELY:n ylläpitämällä väylillä sattui 158 poliisin rekisteröimää liikenneonnettomuutta. Niissä loukaantui 61 ja kuoli 2 henkilöä.

Tässä eivät ole mukana jalankulkija-, polkupyörä-, mopo- eikä eläinonnettomuudet.

Lähde: iLiitu

Liikenneonnettomuudet



Vuonna 2021 tapahtui 359 poliisin raportoimaa tieliikenneonnettomuutta (vuonna 2020 luku oli 389).

Onnettomuuksista 4 johti kuolemaan ja 113 loukkaantumiseen. Onnettomuuksissa kuoli 4 ja loukkaantui 148 henkilöä.

Lähde: iLiitu





28 §

Hankinta / Kaupunkiympäristön rakentamis- ja kunnossapitotöiden puitesopimus 2023–2024 / HW

VD/5340/02.08.00.00/2022

HW/JK/RT

Kaupunkiympäristön toimialan Kadut ja puistot palvelualue on kilpailuttanut syksyn 2022 aikana Kaupunkiympäristön rakentamis- ja kunnossapitotöiden puitesopimuksen. Urakoitsijoiksi esitetään valittavaksi kaksi edullisimman tarjouksen antanutta toimittajaa, jotka ovat Tieluiska Oy vertailuhintaan 393 585,00 euroa (alv 0 %) ja Recset Oy vertailuhintaan 478 430,00 euroa (alv 0 %).

Vantaan kaupungin Katujen ja puistojen palvelualue on pyytänyt 16.9.2022 päivätyn tarjouspyynnön mukaiset tarjoukset Kaupunkiympäristön toimialalle hankittavista rakentamis- ja kunnossapitotöistä.

Kyseessä on puitesopimus, joka sisältää katujen, puistojen ja liikuntapaikkojen rakentamishankkeita, lisäksi kiinteistöjen pihojen rakentamishankkeita sekä viherkunnossapitotöitä.

Hankinnassa valitaan kaksi (2) sopimustoimittajaa. Valittuja toimittajia käytetään etusijajärjestyksessä siten, että ensimmäiseksi sijoittuneelle toimittajalle osoitetaan noin 60 % ja toiseksi sijoittuneelle toimittajalle noin 40 % tilauksista.

Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta. Puitesopimusta koskeva kansallinen hankintailmoitus on jätetty Tarjouspalvelu.fi -sivustolle ja Hilmaan 16.9.2022. Tarjousten jättöaika päättyi 10.10. klo 16. Tarjoukset tuli jättää Tarjouspalvelu.fi -sivustolla.

Määräaikaan 30.9.2022 klo 12 mennessä tulleeisiin lisäselvityspyyntöihin on vastattu tarjouspalvelu.fi –portaalissa. Määräaikaan mennessä tuli yksi lisäselvityspyyntö.

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjousten tarkastaminen ja vertailu on toteutettu kolmessa vaiheessa:

- tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastaminen
- tarjoajien kelpoisuuden arviointi
- tarjousten vertailu.

Määräaikaan mennessä saapuneet tarjoukset, yhteensä 6 kpl, on avattu Vantaan kaupungin Katujen ja puistojen palvelualueella. Avaustilaisuudesta on laadittu pöytäkirja ja saaduista hyväksytyistä tarjouksista on laadittu vertailutaulukko.

Määräaikaan 10.10.2022 klo 16.00 mennessä tarjouksen jättivät seuraavat yritykset:

- LT Kiinteistöhuolto Oy
- Peab Industri Oy
- Recset Oy
- RTA-Yhtiöt Oy
- Tieluiska Oy
- VRJ Etelä-Suomi Oy

Neljä tarjousta on 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. LT Kiinteistöhuolto



Oy:n ja RTA-Yhtiöt Oy:n tarjoukset hylätään, koska ne eivät täyttäneet vaatimuksia vaadittujen referenssien osalta.

Kokonaistaloudellisen edullisuuden perustana on halvin hinta. Tarjouksista valitaan kaksi kokonaishinnaltaan halvinta, arvonlisäverotonta tarjousta.

Saadut hyväksyttävät tarjoukset ovat hintajärjestyksessä (alv 0 %):

- 1) 393 585,00 €
- 2) 478 430,00 €
- 3) 494 955,00 €
- 4) 567 270,00 €

Edullisimman tarjouksen antoi Tieluiska Oy (Y-tunnus 0597303–9) ja toiseksi edullisimman tarjouksen antoi Recset Oy (Y-tunnus 1762100–6).

Hankinnan sopimuskauden arvioitu kustannus on noin 4 miljoonaa euroa. Hinta-arvioon sisältyy sopimuksen mahdollinen jatkaminen 1 vuoden optiokaudella.

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 26.10.2022 § 28

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) hylätä LT Kiinteistöhuolto Oy:n ja RTA-Yhtiöt Oy:n tarjoukset tarjouspyynnön vastaisina,
- b) valita Vantaan kaupunkiympäristön rakentamis- ja kunnossapitotöiden puitesopimus 2023–2024 urakoitsijoiksi Tieluiska Oy ja Recset Oy,
- c) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettaviksi Vantaan kaupungin Katujen ja puistojen palvelualueen ja valittujen tarjoajien, Tieluiska Oy 393 585,00 euron (alv 0 %) vertailuhinnalla ja Recset Oy 478 430,00 (alv 0 %) vertailuhinnalla, ja
- d) todeta, että varsinainen sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla urakkasopimuksella.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vertailutaulukko/ Hankinta/Kaupunkiympäristön rakentamis- ja kunnossapitotöiden puitesopimus 2023–2024

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi, puh. 040 549 7599,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



TARJOUSTEN VERTAILUTAULUKKO

VD/5340/02.08.00.00/2022 / Vantaan kaupunkiympäristön rakentamis- ja kunnossapitotöiden puitesopimus 2022-2024

Halvin hinta

Vertailuun valittuja tarjouksia yhteensä: 6

Tähän vertailunäkymään valittuja tarjouksia yhteensä: 6

Yhteiset kriteerit/tiedot		LT Kiinteistöhuolto Oy		Peab Industri Oy Vantaa rakentamisen ja kunnossapidon puite		Recset Oy Vantaan kaupunkiympäristön rakentamis- ja kunnossapitotöiden puitesopimus 2022-2024		RTA-YHTIÖT OY		Tieluiska Oy		VRJ Etelä-Suomi Oy	
Kunnallistekniikan rakennustyömailla työskentelevillä on oltava hätäensiapu tai Ensiapu I suoritettuna sekä voimassaoleva Työturvallisuuskortti.				Kyllä		Kyllä				Kyllä		Kyllä	
Tuntiveloitteiset työt		LT Kiinteistöhuolto Oy		Peab Industri Oy Vantaa rakentamisen ja kunnossapidon puite		Recset Oy Vantaan kaupunkiympäristön rakentamis- ja kunnossapitotöiden puitesopimus 2022-2024		RTA-YHTIÖT OY		Tieluiska Oy		VRJ Etelä-Suomi Oy	
Rakennusammattimies		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				49,00 EUR / h		42,50 EUR / h				30,00 EUR / h		45,00 EUR / h	
Hankittava määrä 3000 h				147000,00 EUR		127500,00 EUR				90000,00 EUR		135000,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Henkilöstön tuntityöveloitusta ilmoitetaan €/h/henkilö. Tuntihinta sisältää kaikki sosiaali-, työnjohto- ja yleiskustannukset.													
Viherkunnossapidon työntekijä		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				44,00 EUR / h		37,00 EUR / h				37,00 EUR / h		35,00 EUR / h	



Hankittava määrä 4500 h				198000,00 EUR		166500,00 EUR				166500,00 EUR		157500,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Henkilöstön tuntityöveloitusta ilmoitetaan €/h/henkilö. Tuntihinta sisältää kaikki sosiaali-, työjohto- ja yleiskustannukset.													
Vähintään puutarhuritutkinnon tai vastaavan viheralan ammattitutkinnon suorittanut ja viherkunnossapidon työkokemusta vähintään 2 vuotta.													
Avustava työntekijä		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				32,00 EUR / h		33,00 EUR / h				20,00 EUR / h		28,00 EUR / h	
Hankittava määrä 1200 h				38400,00 EUR		39600,00 EUR				24000,00 EUR		33600,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Henkilöstön tuntityöveloitusta ilmoitetaan €/h/henkilö. Tuntihinta sisältää kaikki sosiaali-, työjohto- ja yleiskustannukset.													
Viherkunnossapidon ammattilaisen ohjauksessa ja vähemmän vaativissa tehtävissä työskentelevä													
Rakenteellisen kunnossapidon työntekijä		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				58,00 EUR / h		46,00 EUR / h				48,00 EUR / h		50,00 EUR / h	
Hankittava määrä 120 h				6960,00 EUR		5520,00 EUR				5760,00 EUR		6000,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Henkilöstön tuntityöveloitusta ilmoitetaan €/h/henkilö. Tuntihinta sisältää kaikki sosiaali-, työjohto- ja yleiskustannukset.													
Tehtävät sisältävät rakenteiden, kasvillisuuden, kiveysten ja varusteiden perusparannusta, korjausta ja huoltoa.													
Mittausryhmä		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				82,50 EUR / h		75,00 EUR / h				50,00 EUR / h		100,00 EUR / h	



Hankittava määrä 30 h				2475,00 EUR		2250,00 EUR				1500,00 EUR		3000,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Mittausryhmän osalta €/h/ryhmä (alv 0 %). Tuntihinta sisältää kaikki sosiaali-, työjohto- ja yleiskustannukset.													
Ryhmän yleiset kriteerit		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Tuntityöveloitushintoihin sisältyy matkakorvaukset. Matkakorvausta maksetaan esimerkiksi tarvikenuodoista.													
Tavanomaisissa viherrakentamisen, rakenteellisen kunnossapidon ja viheralueiden kunnossa- ja puhtaanapidon töissä tarvittavat pienkoneet sisältyvät tuntihintaan.													
Kalusto		LT Kiinteistöhuolto Oy		Peab Industri Oy Vantaa rakentamisen ja kunnossapidon puite		Recset Oy Vantaan kaupunkiympäristön rakentamis- ja kunnossapitotöiden puitesopimukset 2022-2024		RTA-YHTIÖT OY		Tieluiska Oy		VRJ Etelä-Suomi Oy	
Ruohonleikkuri, leikkuuleveys vähintään 1,5m		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				62,50 EUR / h		49,00 EUR / h				40,00 EUR / h		50,00 EUR / h	
Hankittava määrä 130 h				8125,00 EUR		6370,00 EUR				5200,00 EUR		6500,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Tuntihinta sisältää kuljettajan palkka-, sosiaali- työjohto- ja yleiskustannukset.													
Niittomurskain		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				112,00 EUR / h		70,00 EUR / h				32,00 EUR / h		70,00 EUR / h	
Hankittava määrä 100 h				11200,00 EUR		7000,00 EUR				3200,00 EUR		7000,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Tuntihinta sisältää kuljettajan palkka-, sosiaali- työjohto- ja yleiskustannukset.													
Kuorma-auto MA 4 3-AKS		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				80,00 EUR / h		60,00 EUR / h				53,00 EUR / h		76,00 EUR / h	



Hankittava määrä 560 h				44800,00 EUR		33600,00 EUR				29680,00 EUR		42560,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Tuntihinta sisältää kuljettajan palkka-, sosiaali- työnohjo- ja yleiskustannukset.													
Kuorma-auto MA 5 4-AKS		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				106,00 EUR / h		75,00 EUR / h				64,00 EUR / h		78,00 EUR / h	
Hankittava määrä 100 h				10600,00 EUR		7500,00 EUR				6400,00 EUR		7800,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Tuntihinta sisältää kuljettajan palkka-, sosiaali- työnohjo- ja yleiskustannukset.													
Kuorma-auto kouravarustuksella		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				138,00 EUR / h		88,00 EUR / h				70,00 EUR / h		108,00 EUR / h	
Hankittava määrä 140 h				19320,00 EUR		12320,00 EUR				9800,00 EUR		15120,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Kaivurikuormaaja KKT 04 tai 05		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				78,00 EUR / h		75,00 EUR / h				43,00 EUR / h		70,00 EUR / h	
Hankittava määrä 40 h				3120,00 EUR		3000,00 EUR				1720,00 EUR		2800,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Tuntihinta sisältää kuljettajan palkka-, sosiaali- työnohjo- ja yleiskustannukset.													
Hydr.kaivinkone, pyöräalustainen, KKH p 13		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				84,00 EUR / h		97,00 EUR / h				52,00 EUR / h		98,00 EUR / h	
Hankittava määrä 80 h				6720,00 EUR		7760,00 EUR				4160,00 EUR		7840,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Tuntihinta sisältää kuljettajan palkka-, sosiaali- työnohjo- ja yleiskustannukset.													
Hydr.kaivinkone, tela-alustainen, KKH t <11		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				84,00 EUR / h		69,00 EUR / h				60,00 EUR / h		83,00 EUR / h	
Hankittava määrä 560 h				47040,00 EUR		38640,00 EUR				33600,00 EUR		46480,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Tuntihinta sisältää kuljettajan palkka-, sosiaali- työnohjo- ja yleiskustannukset.													



Hydr.kaivinkone, tela-alustainen, KKH t 11		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				89,00 EUR / h		79,00 EUR / h				53,00 EUR / h		96,00 EUR / h	
Hankittava määrä 80 h				7120,00 EUR		6320,00 EUR				4240,00 EUR		7680,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Tuntihinta sisältää kuljettajan palkka-, sosiaali- työnohjo- ja yleiskustannukset.													
Hydr.kaivinkone, tela-alustainen, KKH t 14		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				89,00 EUR / h		85,00 EUR / h				54,00 EUR / h		102,00 EUR / h	
Hankittava määrä 25 h				2225,00 EUR		2125,00 EUR				1350,00 EUR		2550,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Tuntihinta sisältää kuljettajan palkka-, sosiaali- työnohjo- ja yleiskustannukset.													
Hydr.kaivinkone tela-alustainen, KKH t 17		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				113,00 EUR / h		89,00 EUR / h				55,00 EUR / h		109,00 EUR / h	
Hankittava määrä 25 h				2825,00 EUR		2225,00 EUR				1375,00 EUR		2725,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Tuntihinta sisältää kuljettajan palkka-, sosiaali- työnohjo- ja yleiskustannukset.													
Tiehöylä		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				107,00 EUR / h		110,00 EUR / h				50,00 EUR / h		110,00 EUR / h	
Hankittava määrä 60 h				6420,00 EUR		6600,00 EUR				3000,00 EUR		6600,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Tuntihinta sisältää kuljettajan palkka-, sosiaali- työnohjo- ja yleiskustannukset.													
Valssijyrä 1.5-3 tn		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta				82,00 EUR / h		60,00 EUR / h				35,00 EUR / h		70,00 EUR / h	
Hankittava määrä 60 h				4920,00 EUR		3600,00 EUR				2100,00 EUR		4200,00 EUR	
Kohteen lisätiedot Arvio vuosittain hankittavasta määrästä													
Tuntihinta sisältää kuljettajan palkka-, sosiaali- työnohjo- ja yleiskustannukset.													
Ryhmän yleiset kriteerit		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Kuorma-autojen päästöluokka on Euro 6				Kyllä		Kyllä				Kyllä		Kyllä	



Työkoneiden pakokaasupäästöluokka on Stage IV				Kyllä		Kyllä				Kyllä		Kyllä	
Kaivinkoneiden perusvarusteisiin kuuluu kallistava liitin ja pyörittäjä sekä erityyppiset kauhat.				Kyllä		Kyllä				Kyllä		Kyllä	
Vuokrattava työkone täyttää kaikki Suomessa voimassa olevat työsuojelu- ja turvallisuusmääräykset.				Kyllä		Kyllä				Kyllä		Kyllä	
Maarakennuskoneissa käytetään ympäristöä mahdollisimman vähän rasittavia yleisessä käytössä olevia polttoainelaatuja ja koneen polttoainelaitteiden säädöt ovat kunnossa.				Kyllä		Kyllä				Kyllä		Kyllä	
Maarakennuskoneissa on ammattitaitoinen kuljettaja kunnallisteknisiin ym. maarakennustöihin. Kuljettajalla on Suomessa kelpaava ajokortti ja hänellä on hyvä suomen kielen taito.				Kyllä		Kyllä				Kyllä		Kyllä	
Konekuljettajien konekohtainen työkokemus on vähintään 3 vuotta.				Kyllä		Kyllä				Kyllä		Kyllä	
Vihertyönjohtaja		LT Kiinteistöhuolto Oy		Peab Industri Oy Vantaa rakentamisen ja kunnossapidon puite		Recset Oy Vantaan kaupunkiympäristön rakentamis- ja kunnossapitotöiden puitesopimuks 2022-2024		RTA-YHTIÖT OY		Tieluiska Oy		VRJ Etelä-Suomi Oy	
Tarjoajan tulee nimetä Vihertyönjohtaja		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Vaadittava pätevyys Viherympäristöliiton vihertyövalvojan pätevyys. Ladataan todistus pätevydestä tarjouksen liitteeksi.				Vihertyöt_valvoja_työnjohtaja.pdf		VIHER TYÖVALVOJA .pdf				Pätevyystodistus.pdf		Selvitys pätevyyydestä.pdf	
Vihertyönjohtajan työkokemus on vähintään 5 vuotta.				Kyllä		Kyllä				Kyllä		Kyllä	
Kokonaishinta yhteensä				567270,00 EUR		478430,00 EUR				393585,00 EUR		494955,00 EUR	
				[] Sijoitus 4.		[] Sijoitus 2.				[] Sijoitus 1.		[] Sijoitus 3.	
Soveltuvuusvaatimukset		LT Kiinteistöhuolto Oy		Peab Industri Oy Vantaa rakentamisen ja kunnossapidon puite		Recset Oy Vantaan kaupunkiympäristön rakentamis- ja kunnossapitotöiden puitesopimuks 2022-2024		RTA-YHTIÖT OY		Tieluiska Oy		VRJ Etelä-Suomi Oy	



Tarjoaja vakuuttaa, että siihen ei kohdistu Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien (YK) kohdistamaa tai Suomen viranomaisten asettamia pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksiä.				Kyllä		Kyllä				Kyllä		Kyllä	
Liikevaihtovaatimus				Kyllä		Kyllä				Kyllä		Kyllä	
Yrityksen liikevaihdon tulee olla viimeisen kahden (2) päättäneen tilikauden jokaisen vuoden osalta vähintään 8 000 000 euroa. Liittäkää todistus kahden viimeksi päättäneen tilikauden liikevaihdesta.				Bokslut och verksamhetsberättelse 31.12.2020.pdf Bokslut och verksamhetsberättelse 31.12.2021.pdf		Recset Oy Tilinpäätös 2021 - allekirjoitettu.pdf Recset Oy_1762100-6_Luotettava_Kumppani_raportti_2022-10-06.pdf				FIN_0597303-9_Luotettava_Kumppani_raportti_2022-10-07.pdf		VRJ Etelä-Suomi Oy tilinpäätös 31.12.2021.pdf	
TEKNISET KELPOISUUSVAATIMUKSET Valitse 1 kahdesta vaihtoehdoista A-B. 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 Tarjoajalla tulee olla RALA-pätevyydet kaikilta seuraavilta osa-alueilta: 18.6a Pääurakointi; tiet ja kadut 18.9a Pääurakointi; muut maa- ja vesirakennustyöt 18.11 Pääurakointi; viher- ja ympäristörakentaminen				Kyllä		Kyllä				Kyllä		Kyllä	
Liittäkää todistus pätevyydestä 18.6a Pääurakointi; tiet ja kadut				RALA-raportti.pdf		RALA-Raportti-Recset Oy-1762100-6-2022-09-07.pdf				rala-raportti-tieluiska-oy-391.pdf		RALA-Raportti-VRJ Etelä-Suomi Oy-0982610-8-240822 (1).pdf	
Liittäkää todistus pätevyydestä 18.9a Pääurakointi; muut maa- ja vesirakennustyöt				RALA-raportti.pdf		RALA-Raportti-Recset Oy-1762100-6-2022-09-07.pdf				rala-raportti-tieluiska-oy-391.pdf		RALA-Raportti-VRJ Etelä-Suomi Oy-0982610-8-240822 (1).pdf	
Liittäkää todistus pätevyydestä 18.11 Pääurakointi; viher- ja ympäristörakentaminen				RALA-raportti.pdf		RALA-Raportti-Recset Oy-1762100-6-2022-09-07.pdf				rala-raportti-tieluiska-oy-391.pdf		RALA-Raportti-VRJ Etelä-Suomi Oy-0982610-8-240822 (1).pdf	
Vaihtoehto B													



Yritysreferenssit Tarjoajalla tulee olla kolme referenssikohdetta kultakin osa-alueelta. Referenssit voivat olla enintään viisi vuotta vanhoja. Kunkin referenssin tulee olla vähintään n. 0,2 M€ (alv 0%). 1. Pääurakointi; tiet ja kadut. Sisältää päällystetyt tiet ja kadut, jotka on tarkoitettu yleiseen liikennöintiin. 2. Pääurakointi; muut maa- ja vesirakennustyöt. Myös ns. urheilu- ja vapaa-ajan rakentaminen. 3. Pääurakointi; viher- ja ympäristörakentaminen. Sisältää pihat, torit, puistot, leikkipaikat.													
Liittää tarjouspyynnön liitteenä oleva referenssiluettelo täytettynä													
Työnjohtajan referenssit Pääurakointia harjoittavan yrityksen palveluksessa tulee olla teknisesti koulutettua henkilökuntaa ja yrityksen omassa palveluksessa oltava urakassa vaadittu vastaava työnjohtaja. Viher- ja ympäristörakentamisen kohteissa yrityksen palveluksessa tulee olla vastaavana työnjohtajana hortonomin, puistomestarin, puistopuutarhurin tai puutarhurin koulutuksen saanut henkilö. Vastaavina työnjohtajina toimivilla tulee olla kolme pätevyyttä osoittavaa referenssikohdetta joltain alla listatuilta osa-alueilta. Referenssit voivat olla enintään viisi vuotta vanhoja. Kunkin referenssin tulee olla vähintään n. 0,2 M€ (alv 0 %). Keskeneräisiä kohteita ei hyväksytä. Jokaisesta osa-alueesta tulee olla yhteensä vähintään 3 referenssiä. Työnjohtajan referenssit viimeisen viiden (5) vuoden aikana vastaavan kokoisista ja tyypisistä hankkeista vähintään kolme (3) kappaletta. 1. Pääurakointi; tiet ja kadut. Sisältää päällystetyt tiet ja kadut, jotka on tarkoitettu yleiseen liikennöintiin. 2. Pääurakointi; muut maa- ja vesirakennustyöt. Myös ns. urheilu- ja vapaa-ajan rakentaminen. 3. Pääurakointi; viher- ja ympäristörakentaminen. Sisältää pihat, torit, puistot, leikkipaikat.					Ei								



Liittää vastavina työnjohtajina toimivien henkilöiden renssiluettelo.													
Selvitys yrityksen laadunvarmistuksesta Liittää selvitys yrityksen laadunvarmistuksesta													
Selvitys ympäristöasioiden ja työturvallisuuden hallinnan menettelyistä. Liittää selvitys ympäristöasioiden ja työturvallisuuden hallinnan menettelyistä.													
TALOUDELLISET JA RAHOITUKSELLISET VAATIMUKSET													
Vaihtoehto A													
Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen. Kaupparekisteriote toimitettava. Liittää 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 liiketoimintakielloon				Kaupparekisteriote.pdf		Recset Oy_1762100-6_Luotettava_Kumppani_raporti_2022-10-06.pdf				rala-raportti-tieluiska-oy-391.pdf Rikosrekisteri otteet, Tieluiska Oy, 08_22[77].pdf Tieluiska Oy - Kaupparekisteriote 10.10.2022 .pdf		Kaupparekisteriote.pdf	
Tarjoaja on liittynyt Vastuu Group / Luotettava Kumppani-palveluun Liittää luotettava kumppani-yritysraportti				FIN_2977551-2_Luotettava_Kumppani_raporti_2022-09-07.pdf		Recset Oy_1762100-6_Luotettava_Kumppani_raporti_2022-10-06.pdf				FIN_0597303-9_Luotettava_Kumppani_raporti_2022-10-07.pdf		Vastuu group.pdf	
Vaihtoehto B													
Tarjoajan on rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonnäköalain mukaiseen arvonnäköalavollisten rekisteriin, mikäli lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä. Liittää 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 liiketoimintakielloon.													



Todistus tai selvitys ennakkoperintärekisteriin kuulumisesta Liittää 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 Liittää 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 Liittää 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 tehtytodistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty Liittää 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 Liittää 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. Liittää selitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä sopimusehdoista.													
Todistus tapaturmavakuutuksesta. Liittää todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta.													
Selvitys lakisääteisen työterveyshuollon järjestämisestä Liittää selvitys lakisääteisen työterveyshuollon järjestämisestä													



29 §

Hankinta / Elmon urheilupuiston esirakentaminen / HW

VD/10967/02.08.00.00/2021

HW/JK/KS

Kadut ja puistot palvelualue on kilpailuttanut Elmon urheilupuiston esirakentamisen kokonaisurakan. Urakan toimittajaksi esitetään valittavaksi edullisimman tarjouksen antanut Louhintahiekka Oy urakkahintaan 3 512 812,00 euroa.

Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualue on pyytänyt 06.09.2022 päivätyn tarjouspyynnön mukaisen kokonaisurakan urakkatarjouksen ”Elmon urheilupuiston esirakentaminen” -urakan toteuttamisesta. Urakka käsittää tulevan urheilupuiston alueen esirakentamisen, joka sijoittuu noin 18 hehtaarin suuruiselle alueelle Asolanväylän varrelle. Nykyisellään alue on rakentamatonta, kallioista metsä- ja peltoaluetta, jota ympäröi Asolan, Kulomäen, Matarin ja Lipstikan asuinalueet.

Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta. Urakkaa koskeva kansallinen hankintailmoitus on jätetty Tarjouspalvelu.fi -sivustolle ja Hilmaan 06.09.2022. Tarjousten jättöaika päättyi 04.10.2022 klo 12.00. Tarjoukset tuli jättää Tarjouspalvelu.fi -sivustolla.

Urakoitsijaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut tarjoaja.

Määräaikaan 27.09.2022 16:00 mennessä tullessiin lisäselvityspyyntöihin on vastattu ja samoin on annettu lisätarkennuksia yhdessä lisäkirjeessä tarjouspalvelu.fi – portaalissa.

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjousten tarkastaminen ja vertailu on toteutettu kolmessa vaiheessa:

- tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen
- tarjoajien kelpoisuuden arviointi
- tarjousten vertailu

Määräaikaan mennessä saapuneet tarjoukset, joita oli 12 kpl, on avattu Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualueella. Avaustilaisuudesta on laadittu pöytäkirja ja saaduista tarjouksista on laadittu vertailutaulukko.

Määräaikaan 04.10.2022 klo 12.00 mennessä tarjouksen jättivät seuraavat yritykset:

- Destia Oy, Maa- ja kalliopalvelut
- Erkkiheikkilä Oy
- GRK Suomi Oy
- Työyhteisliittymä TYL ELMO c/o Iletekniikka Oy
- Kreate Oy
- Kuljetus ja Maanrakennus P. Salonen Oy
- Louhintahiekka Oy
- Läänin Kuljetus Oy
- Ralf Ajalin Oy
- Terrawise Oy
- VRJ Etelä-Suomi Oy
- YIT Suomi Oy

Saadut tarjoukset olivat tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisia ja siten hyväksyttäviä.



Hyväksyttävien tarjouksen antaneiden yritysten tilaajavastuulain mukaiset tilaajan selvitysvastuuseen kuuluvat urakoitsijan velvoitteet ja todistukset on tarkastettu ja niiden on todettu olevan hyväksyttäviä.

Tarjousten järjestys kokonaishinnan mukaisesti on seuraava, (hinta, alv 0 %).

- 3 512 812,00 €
- 3 768 046,00 €
- 3 859 185,00 €
- 4 241 600,00 €
- 4 708 100,00 €
- 4 817 200,00 €
- 4 850 000,00 €
- 4 937 392,00 €
- 5 383 000,00 €
- 5 619 876,00 €
- 5 774 700,00 €
- 5 926 500,00 €

Halvimman tarjouksen antoi Louhintahiekka Oy.

Kohde sisältyy katujen ja puistojen palvelualueen hyväksytyyn rakentamishjelmaan.

Sovelletut oikeusohjeet: Laki julkisista hankinnoista, Vantaan kaupungin yleiset hankintaohjeet, Vantaan kaupungin hallintosääntö.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 15 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaansa liittyvistä palveluhankinoista yli 1 miljoona euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 29

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) valita "Elmon urheilupuiston esirakentaminen" -urakan urakoitsijaksi Louhintahiekka Oy,
- b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettaviksi Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualueen ja valitun tarjoajan kanssa 3 512 812,00 euron (alv 0 %) urakkahinnalla, ja
- c) 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.

Liite:

- Vertailutaulukko/Hankinta/Elmon urheilupuiston esirakentaminen



Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi, puh. 040 549 7599,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



TARJOUSTEN VERTAILUTAULUKKO

VD/10967/02.08.00.00/2021 / Elmon urheilupuiston esirakentaminen

Halvin hinta

Vertailuun valittuja tarjouksia yhteensä: 12

Urakan kokonaishinta		Destia, Maa- ja kalliopalvelut		Erkkiheikkilä Oy Elmo		GRK Suomi Oy		Iletekniikka Oy Työyhteenliittymä TYL ELMO c/o Iletekniikka Oy		Kreate Oy Elmon urheilupuiston esirakentaminen		Kuljetus ja Maanrakennus P.salonen Oy ELMO		Louhintahiekkä Oy Elmon esirakentaminen		Läänin Kuljetus Oy Elmon urheilupuiston esirakennusrakka		Ralf Ajalin Oy		Terrawise Oy		VRJ Etelä-Suomi Oy		YIT Suomi Oy Elmo	
Urakka on kokonaishinta urakka.		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta		3859185,00 EUR / kpl		5619876,00 EUR / kpl		5926500,00 EUR / kpl		5383000,00 EUR / kpl		4817200,00 EUR / kpl		4850000,00 EUR / kpl		3512812,00 EUR / kpl		4708100,00 EUR / kpl		4937392,00 EUR / kpl		4241600,00 EUR / kpl		5774700,00 EUR / kpl		3768046,00 EUR / kpl	
Hankittava määrä 1 kpl		3859185,00 EUR		5619876,00 EUR		5926500,00 EUR		5383000,00 EUR		4817200,00 EUR		4850000,00 EUR		3512812,00 EUR		4708100,00 EUR		4937392,00 EUR		4241600,00 EUR		5774700,00 EUR		3768046,00 EUR	
Urakan kokonaishinta		3859185,00 €		5619876,00 €		5926500,00 €		5383000,00 €		4817200,00 €		4850000,00 €		3512812,00 €		4708100,00 €		4937392,00 €		4241600,00 €		5774700,00 €		3768046,00 €	
Kokonaishinta yhteensä		3859185,00 EUR		5619876,00 EUR		5926500,00 EUR		5383000,00 EUR		4817200,00 EUR		4850000,00 EUR		3512812,00 EUR		4708100,00 EUR		4937392,00 EUR		4241600,00 EUR		5774700,00 EUR		3768046,00 EUR	
		[] Sijoitus 3.		[] Sijoitus 10.		[] Sijoitus 12.		[] Sijoitus 9.		[] Sijoitus 6.		[] Sijoitus 7.		[] Sijoitus 1.		[] Sijoitus 5.		[] Sijoitus 8.		[] Sijoitus 4.		[] Sijoitus 11.		[] Sijoitus 2.	

Soveltuvuusvaatimukset		Destia, Maa- ja kalliopalvelut		Erkkiheikkilä Oy Elmo		GRK Suomi Oy		Iletekniikka Oy Työyhteenliittymä TYL ELMO c/o Iletekniikka Oy		Kreate Oy Elmon urheilupuiston esirakentaminen		Kuljetus ja Maanrakennus P.salonen Oy ELMO		Louhintahiekkä Oy Elmon esirakentaminen		Läänin Kuljetus Oy Elmon urheilupuiston esirakennusrakka		Ralf Ajalin Oy		Terrawise Oy		VRJ Etelä-Suomi Oy		YIT Suomi Oy Elmo	
TEKNISET KELPOISUUSVAATIMUKSET																									
Valitse 1 kahdesta vaihtoehdoista A-B. Vaadittu ladattava asiakirja on esitetty tässä sarakekeessä.																									
Vaihtoehto A																									

- Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoajalla on pääurakoisija RALA-pätevyys tarjouspyynnön mukaiselta toimialalta. Yritysreferenssit maa- ja vesirakentamisen sekä infrastruktuurirakentamisen toimialalta. Vaatimukset: samankokoluokan hankkeista vähintään 3 hanketta viimeisen 5 vuoden ajalta. infrarakennushankkeen luovutus digitaalisesti ja mallipohjaisesti. Digitaalisella luovutusaineistolla kuvataan valmiin työmaan luovutus. Luovutusaineisto muodostuu toteumamallista ja -piirustuksista, laadunvarmistusaineistosta sekä niihin liittyvästä dokumentaatiosta.		RALA - pätevyystodistus Destia Oy.pdf		Erkkiheikkilä Oy_0364132-1_Luotettava_K_ Luotettava_raportti_2022-10-03.pdf Erkkiheikkilä Oy_Referenssit.pdf		RALA-Raportti-GRK Infra Oyj-0533768-1-010922.pdf Referenssit_G RK Suomi Oy.pdf		Iletekniikka Oy Referenssiluettelo 2.10.2022.pdf Iletekniikka Oy_2009412-0_Luotettava_K umppani_raportti_2022-10-02.pdf Matti Krusell referenssit.pdf Resolum Oy referenssiluettelo.pdf Resolum Oy_2513261-6_Luotettava_K umppani_raportti_2022-10-02.pdf		RALA-Raportti-Kreate Oy-0168716-6 (1).pdf Referenssilomake 17051 18047 Kansi ja Sorinparkki.pdf Referenssilomake 18057 Mt f Klaukkala.pdf Referenssilomake 19009 Kvartsiraitin kattaminen.pdf Referenssilomake 20009 Vt 4 Kuivaniemi-Simo.pdf		RALA-pätevyysraportti 3.10.2022.pdf rala-raportti-kuljetus-ja-maanrakennus-p-salonen-oy-2065.pdf		LH_Referenssit_ikohteita.pdf LH_tietomallihankkeet.pdf RALA_Louhintahiekkä Oy.pdf		Laanin Kuljetus Oy_0141217-0_Luotettava_K umppani_raportti_2022-10-04.pdf Referenssiluettelo_4.10.2022.pdf		RA Referenssit.pdf RALA-Raportti-Ralf Ajalin Oy-3193605-5-220822.pdf		Rala raportti.pdf rala-raportti-terrawise-oy-475.pdf Referenssitietomallipohjaiset hankkeet.pdf		rala-raportti-vrj-etela-suomi-oy-369.pdf		Rala pätevyysraportti.pdf rala-raportti-yit-suomi-oy-234.pdf Referenssikohdet_YIT_Suomi_Oy.pdf	
Vaihtoehto B																									
- Muu selvitys teknisestä pätevyydestä Yritysreferenssit maa- ja vesirakentamisen sekä infrastruktuurirakentamisen toimialalta. Vaatimukset: samankokoluokan hankkeista vähintään 3 hanketta viimeisen 5 vuoden ajalta. infrarakennushankkeen luovutus digitaalisesti ja mallipohjaisesti. Digitaalisella luovutusaineistolla kuvataan valmiin työmaan luovutus. Luovutusaineisto muodostuu toteumamallista ja -piirustuksista, laadunvarmistusaineistosta sekä niihin liittyvästä dokumentaatiosta. Henkilöstötiedot ja referenssit Henkilöstötiedot ja vaatimukset siten miten ne on esitetty tarjouspyyntöasiakirjoissa. Ladattaa tarjottavien henkilöiden CV.				Erkkiheikkilä Oy_Referenssit.pdf																					
																				Rala raportti.pdf Referenssitietomallipohjaiset hankkeet.pdf					



Selvitys työhön käytettävästä kalustosta Selvitys työhön käytettävästä kalustosta ja mittaus - ja koneohjausjärjestelmistä.		MP- laadunvarmist umenetelmän kuvaus.pdf Selvitys kalustosta.pdf		Kalusto.pdf		Elmon urheilupuiston esirakentamin en_Mallipohjai nen laadunvalvont a_GRK Suomi Oy.pdf Elmon urheilupuiston esirakentamin en_Mittaussu unnitelma_GR K Suomi Oy.pdf Liite_1 _Toteumaviiva t_10 m_GRK.dwg Liite_2 _Toteumaviiva t_5 m_GRK.dwg Liite_Koneohj atut kaivurit_GRK Suomi Oy.pdf		Iletekniikka Oy Kalustoluettel o 2.10.2022.pdf Resolum kalustoluettelo 3.10.2022.pdf		KREATE_KAL USTOLUETT ELO 2022.pdf Mittaussuunnit elma_alustava _Elmon urheilupuiston rakentaminen. pdf		Selvitys työhön käytettävästä kalustosta ja mittaus.pdf		Selvitys työhön käytettävästä kalustosta.pdf		Kalustoluettel o 4.10.2022.pdf		Kalustoluettel o.pdf		Rala raportti.pdf		Kalustoluettel o.pdf		Mallipohjaisen laadunvarmist uksen toteutussuunn itelma.pdf Tiedonhallinta - ja mittaussuunnit elma.pdf	
Selvitys yrityksen laadunvarmistuksesta Selvitys yrityksen laadunvarmistuksesta. Tarjoajalla tulee olla sertifioitu laatujärjestelmä (esim. ISO 9001).		Combi Destia Oy Fin 052016 (4).pdf		RALA- Sertifikaatit.pd f		Selvitys_laadu nvarmistus_y mpäristöasiat ja työturvallisuus _GRK Suomi Oy.pdf		Iletekniikka Oy_2009412- 0 _Luotettava_K umppani_rapo rtti_2022-10- 02.pdf Mittaussuunni telma.pdf Prosessikaavi o TYL ELMO.pdf Resolum Oy_2513261- 6 _Luotettava_K umppani_rapo rtti_2022-10- 02.pdf Toteumamitta ukset.dwg		RALA- Sertifikaatti- Kreate Oy- 0168716-6.pdf		Rala Sertifiointi laatujärjestelm ä P. Salonen Oy 29.9.2021 lopullinen.pdf		rala-raportti- louhintahiekka -oy-1903.pdf		Toiminta- ja laatusuunnitel ma.pdf		rala-raportti- ralf-ajalin-oy- 2116.pdf		Rala raportti.pdf RALA- Todistukset- TerraWise Oy 2022.pdf		rala-raportti- vrj-etela- suomi- oy-1964 (3).pdf rala-raportti- vrj-etela- suomi- oy-369.pdf		ISO9001 fi.pdf	
Selvitys ympäristöasioiden ja työturvallisuuden hallinnan menettelyistä. Selvitys ympäristöasioiden ja työturvallisuuden hallinnan menettelyistä.		Combi Destia Oy Fin 052016 (4).pdf Destia_turvalli suuden kehittämissuu nnitelma.pdf Ympäristövast uullisuus ja vastuullisuusl uvut.pdf		RALA- Sertifikaatit.pd f		Liite_DNV- ISO 14001- ympäristöjärje stelmä- sertifikaatti_G RK Suomi Oy.pdf RALA- sertifikaatti_G RK Infra Oy.pdf Selvitys_laadu nvarmistus_y mpäristöasiat ja työturvallisuus _GRK Suomi Oy.pdf		Ympäristö- ja työturvallisuus asiat Iletekniikka Oy.pdf		RALA- Sertifikaatti- Kreate Oy- 0168716-6.pdf		Rala Sertifiointi laatujärjestelm ä P. Salonen Oy 29.9.2021 lopullinen.pdf rala-raportti- kuljetus-ja- maanrakennu s-p-salonen- oy-2066 (1).pdf Ympäristökäsi kirja.pdf		rala-raportti- louhintahiekka -oy-1904.pdf rala-raportti- louhintahiekka -oy-1905.pdf		Toiminta- ja laatusuunnitel ma.pdf		RA Ralaraportti 3.10.2022.pdf		Rala raportti.pdf RALA- Todistukset- TerraWise Oy 2022.pdf		rala-raportti- vrj-etela- suomi-oy- 1965, ympäristö.pdf		ISO14001 fi.pdf ISO45001 fi.pdf	
TALOUDELLISET VAATIMUKSET Valitse 1 kolmesta vaihtoehdoista A-C. Vaadittu ladattava asiakirja on esitetty tässä sarakkeessa. Liikevaihtovaatimus Yrityksen liikevaihdon tulee olla viimeisen kahden päättäneen tilikauden jokaisen vuoden osalta vähintään 4.000.000 euroa. Liittääkää todistus kahden viimeksi päättäneen tilikauden liikevaihdosta.		Destia Oy_2163026- 3_Luotettava. pdf		Erkkiheikkilä Oy_0364132- 1_Luotettava_ Kumppani_ra portti_2022-10 -03.pdf		Tilinpäätös ja toimintakerto mus GRK Rail Oy 2020.pdf Tilinpäätös ja toimintakerto mus GRK Rail Oy 2021.pdf Tilinpäätöstied ot 2020_GRK Infra Oy.pdf Tilinpäätöstied ot 2021_GRK Infra Oy].pdf		Iletekniikka Oy_2009412- 0 _Luotettava_K umppani_rapo rtti_2022-10- 02.pdf Resolum Oy_2513261- 6 _Luotettava_K umppani_rapo rtti_2022-10- 02.pdf Työyhteenliitty mäsojimus TYL ELMO.pdf		Kreate Oy - Tilinpäätös 2020 (1).PDF Kreate Oy - Tilinpäätös 2021 (1).pdf		Kuljetus ja Maanrakennu s P Salonen Oy tilinpäätös 2021.pdf Tilinpäätös 2020 _ P. Salonen Oy_ hallituksen lukuversio.pdf		FIN_0110989- 2_Luotettava_ Kumppani_ra portti_2022-10 -03.pdf		Laanin Kuljetus Oy_0141217- 0_Luotettava_ Kumppani_ra portti_2022-10 -04.pdf		Ralf Ajalin Oy Tilinpäätös 30.9.2021 tilintarkastusk ertomus 30.3.2022.pdf Ralf Ajalin Oy Tilinpäätös_ 2020 _allekirjoitetett u.pdf		TerraWise Oy_Tilinpäätö s_2021 _FIN.pdf TerraWise_Oy _tilinpäätös_ 31.12.2020 .pdf TerraWise_Oy _tilintarkastus kertomus_ 31.12.2020 .pdf Tilintarkastusk ertomus_2021 _TerraWise_O y.pdf		VRJ Etelä- Suomi Oy tulos ja tase 31.12.2020.pd f		Rala pätevyysrapor tti.pdf	
Vaihtoehto A																									
- Tarjoaja on liittynyt vastuugroup.fi / Luotettava Kumppani-palveluun vastuugroup.fi-yritysraportti		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä	
Vaihtoehto B																									

[illegible]





30 §

Hankinta/ Manttaalitie ja Pyhtäänkorventie rakentaminen / HW

VD/10105/02.08.00.00/2022

HW/JK/AA

Kaupunkiympäristön toimialan Katujen ja puistojen palvelualue on kilpailuttanut ”Manttaalitie ja Pyhtäänkorventie rakentaminen”-kokonaishintaurakan. Urakoitsijaksi esitetään valittavan edullisimman tarjouksen antanut KMS Palvelu Oy vertailuhintaan 2 358 759,00 euroa (alv 0 %).

Vantaan kaupungin Katujen ja puistojen palvelualue on pyytänyt avointa hankintamenettelyä käyttäen 22.9.2022 päivätyn tarjouspyynnön mukaiset urakkatarjoukset "Manttaalitie ja Pyhtäänkorventie rakentaminen" -urakan toteuttamisesta.

Manttaalitien ja Pyhtäänkorventien rakentamisessa Manttaalitien vesihuoltolinjat saneerataan ja maankäytön muutoksen myötä siirretään kokonaisuudessaan nykyisiltä tonttialueilta katualueille Tikkurilantien ja Pyhtäänkorventien välillä, sekä rakennetaan vesihuolto Tikkurilantiestä etelään Annefredinpuistoon saakka.

Manttaalitie ja Pyhtäänkorventie rakentaminen sisältyy Katujen ja puistojen palvelualueen hyväksyttyyn rakentamishjelmaan.

Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta. Urakkaa koskeva kansallinen hankintailmoitus on jätetty Tarjoouspalvelu.fi -sivustolle ja Hilmaan 22.9.2022. Tarjousten jättöaika päättyi 14.10.2022 klo 16:00 ja tarjoukset tuli jättää Tarjoouspalvelu.fi -sivustolla.

Määräaikaan 7.10.2022 klo 16:00 mennessä tullessiin lisäselvityspyyntöihin on vastattu Tarjoouspalvelu.fi -sivustolla. Määräaikaan mennessä saapui 13 kappaletta lisäselvityspyntöjä.

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjousten tarkistaminen ja vertailu on toteutettu kolmessa vaiheessa:

- tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen
- tarjoajien kelpoisuuden arviointi
- tarjousten vertailu

Määräaikaan saapuneet tarjoukset, yhteensä 6 kappaletta, on avattu Vantaan kaupungin Katujen ja puistojen palvelualueella. Avaustilaisuudesta on laadittu pöytäkirja ja saaduista tarjouksista vertailutaulukko.

Määräaikaan 14.10.2022 mennessä tarjouksen jättivät seuraavat yritykset:

- GRK Suomi Oy
- KMS Palvelu Oy
- Kreate Oy
- Louhintahiekka Oy
- Tieluiska Oy
- VM Suomalainen Oy

Kaikki tarjoukset ovat tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisia ja siten hyväksyttäviä.



Hyväksyttävien tarjousten antaneiden yritysten tilaajavastuulain mukaiset tilaajan selvitysvelvollisuuteen kuuluvat urakoitsijan velvoitteet ja todistukset on tarkastettu ja niiden on todettu olevan hyväksyttävää.

Kokonaistaloudellisen edullisuuden perustana on halvin hinta. Tarjouksista valitaan halvin kokonaishinta, arvonlisäveroton urakkahinta.

Saadut hyväksyttävät tarjoukset ovat hintajärjestyksessä (alv 0 %):

- 1) 2 358 759 euroa
- 2) 2 730 160 euroa
- 3) 2 835 213 euroa
- 4) 3 010 000 euroa
- 5) 3 182 000 euroa
- 6) 3 416 400 euroa

Edullisimman tarjouksen antoi KMS Palvelu Oy.

Sovelletut oikeusohjeet: Laki julkisista hankinnoista, Vantaan kaupungin yleiset hankintaohjeet, Vantaan kaupungin hallintosääntö.

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 26.10.2022 § 30

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) valita KMS Palvelu Oy urakoitsijaksi ”Manttaalitie ja Pyhtäänkorventie rakentaminen” - kokonaisurakkaan,
- b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettaviksi Vantaan kaupungin Katujen ja puistojen palvelualueen ja valitun tarjoajan kanssa 2 358 759 euron (alv 0 %) vertailuhinnalla, ja
- c) todeta, että varsinainen sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla urakkasopimuksella.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vertailutaulukko

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



TARJOUSTEN VERTAILUTAULUKKO

VD/10105/02.08.00.00/2022 / Manttaalitie ja Pyhtäänkorventie rakentaminen

Halvin hinta

Vertailuun valittuja tarjouksia yhteensä: 6

Urakan kokonaishinta alv 0 %		GRK Suomi Oy		Kms palvelu oy KMS Manttaalitie		Kreate Oy		Louhintahiekk Oy Manttaalitien ja Pyhtäänkorventien rakentaminen		Tieluiska Oy		VM Suomalainen Oy	
Urakka on kokonaishinta urakka.		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta		3010000,00 EUR / kpl		2358759,00 EUR / kpl		3416400,00 EUR / kpl		2835213,00 EUR / kpl		3182000,00 EUR / kpl		2730160,00 EUR / kpl	
Hankittava määrä 1 kpl		3010000,00 EUR		2358759,00 EUR		3416400,00 EUR		2835213,00 EUR		3182000,00 EUR		2730160,00 EUR	
Kokonaishinta yhteensä		3010000,00 EUR		2358759,00 EUR		3416400,00 EUR		2835213,00 EUR		3182000,00 EUR		2730160,00 EUR	
		[] Sijoitus 4.		[] Sijoitus 1.		[] Sijoitus 6.		[] Sijoitus 3.		[] Sijoitus 5.		[] Sijoitus 2.	

Soveltuvuusvaatimukset		GRK Suomi Oy		Kms palvelu oy KMS Manttaalitie		Kreate Oy		Louhintahiekk Oy Manttaalitien ja Pyhtäänkorventien rakentaminen		Tieluiska Oy		VM Suomalainen Oy	
TEKNISET KELPOISUUSVAATIMUKSET Tekniset kelpoisuusvaatimukset voi osoittaa RALA-pätevystodistuksilla (vaihtoehto A) tai liittämällä referenssitiedot ja pyydetty selvitykset (vaihtoehto B). Mikäli tarjoajalla ei ole kaikkia RALA-pääurakointipätevyyksiä, voi osan pätevyyksistä esittää liittämällä tiedot referensseistä ladattavalla lomaakkeella.													
TALOUDELLISET JA RAHOITUKSELLISET VAATIMUKSET: Valitse 1 kahdesta vaihtoehdosta A tai B. Vaadittu ladattava asiakirja on esitetty sarakkeessa.													
TEKNISET KELPOISUUSVAATIMUKSET Valitse 1 kahdesta vaihtoehdoista A-B. Vaadittu ladattava asiakirja on esitetty tässä sarakkeessa.													
Vaihtoehto A													



Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoajalla on pääurakoitsija RALA-pätevyys tarjouspyynnön mukaiselta toimialalta		RALA-pätevyys GRK Suomi Oy.pdf RALA-raportti GRK Suomi Oy.pdf RALA-sertifikaatti GRK Suomi Oy.pdf				RALA Pätevyysraportti-Kreate Oy.pdf		RALA_Louhintahiekka Oy.pdf		rala-raportti-tieluiska-oy-391.pdf				
Tarjoajalla tulee olla RALA-pätevyydet kaikilta seuraavilta osa-alueilta:														
18.3a Pääurakointi; putkilinjat ja johtoverkot														
18.6a Pääurakointi; tiet ja kadut														
Jos kyllä														
Liittää todistus pätevydestä 18.3a Pääurakointi; putkilinjat ja johtoverkot														
Liittää todistus pätevydestä 18.6a Pääurakointi; tiet ja kadut														
Vaihtoehto B														
Yritysreferenssit														
Tarjoajalla tulee olla referenssikohde kultakin osa-alueelta. Referenssit voivat olla enintään viisi vuotta vanhoja. Kunkin referenssin tulee olla vähintään n. 0,2 M€ (alv 0%).														
1. Pääurakointi: putkilinjat ja johtoverkot 2. Pääurakointi: tiet ja kadut														
HENKILÖSTÖTIEDOT JA REFERENSSIT														



Urakoitsijan tulee nimetä urakkaan vastaava työnjohtaja, jolla on vähintään teknillisen oppilaitoksen teknikon tutkinto rakennustekniikan opintosuunnalta tai tätä ylempi tutkinto vastaavalta alalta ja aikaisempaa kokemusta vastaavana työnjohtajana toimimisesta infrarakennushankkeissa.		Tietomallikoor dinaattori_CV _Tappola_Mik ko_2021.pdf Vastava tj_CV_Heikura Mikko_2022 .pdf Vihertj_CV_Ri nne Sari_2021.pdf		CV Frans Sarlin.pdf CV_Mikko Säynäjäkanga s_tietomalliko ordinaattori.pd f CV_Ville Savolainen_re ferenssit_ 19.8.2022.pdf		Tietomallikoor dinaattori_Tuo mo Tiuraniemi.pdf Vastaava työnjohtaja_S alminen Vesa.pdf Vihertöistä vastaava.pdf		CV Mikko Korhonen.pdf CV_Jyrki Vainionpää.pd f CV_Tuomas Viitanen.pdf Eva Waselius_refe renssit 14082022.pdf		Aarre Eerola_refere nssit 19012021.pdf Esa Hytönen CV Tieluiska.pdf Esa Hytönen Referenssit.p df Tiina_Partane n_referenssit 2019.pdf		Sami Sirkiä2021 .doc Susanna Holappa_henk ilöreferenssi 2022.pdf tero Liitsola tietomallikoord inaattori.pdf	
Vihertöistä ja viheralueiden hoidosta vastaavalla urakoitsijan henkilöllä tulee olla viheralan tutkinto.													
Tuotannon tietomallikoordinaattorin tehtävään nimetyllä henkilöllä tulee olla kokemusta tuotannon tietomallikoordinaattorin tehtävistä vähintään yhdestä hankkeesta, viimeisen viiden vuoden ajalta. Kyseessä tulee olla ollut vaativa infrarakentamiskohde asemakaavoitetulla kaupunkialueella, jossa rakentaminen on toteutettu tietomallipohjaisesti.													
Ladatkaa tarjottavien henkilöiden CV:t.													
TYÖHÖN KÄYTETTÄVÄ KALUSTO													
Työhön käytettävä kalusto, mittausta - ja koneohjausjärjestelmä:		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä	
Kaikki työmaalla käytettävät työkalut tulee olla varustettu työkoneohjausjärjestelmällä. Työkalujen tulee soveltua mallipohjaiseen rakentamiseen.													
TOTEUMATIEDON TUOTTAMISEEN KÄYTETTÄVÄT OHJELMISTOT													
Urakoitsijalla tulee olla ohjelmistot ja lisenssit tarjouspyynnön liitteiden mukaisen toteutamittaus- ja toteumamallineiston tuottamiseen.		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä	
LAADUNVARMISTUS													
Liittää selvitys yrityksen laadunvarmistuksesta.		Selvitys_laadu nvarmistukses ta_ja_työehto sopimuksista_ GRK_Suomi_ Oy.pdf		Selvitys laadunhallinta _KMS Palvelu Oy.pdf Todistus RALA- sertifiointipros essi KMS Palvelu Oy.pdf		RALA- Sertifikaatti- Kreate Oy- 0168716-6.pdf		rala-raportti- louhintahiekka -oy-1903.pdf		LAATUKÄSIKI RJA.pdf		Selvitys laatu,ymp,ttt 2022.pdf	
YMPÄRISTÖASIOIDEN JA TYÖTURVALLISUUDEN HALLINTA													



Liittää selvitys yrityksen ympäristöasioiden ja työturvallisuuden hallinnan mentettelyistä.		Energia- ja ympäristövaikutusten huomioiminen GRK Suomi Oy.pdf GRK_Suomi_Oy_ISO_14001_2015.pdf GRK_Suomi_Oy_ISO_45001_2018.pdf GRK_Suomi_Oy_ISO_9001_2015.pdf Selvitys laadunvarmistuksesta ja työehtosopimuksista GRK_Suomi_Oy.pdf		Selvitys ympäristö ja turvallisuus_KMS Palvelu Oy.pdf Todistus RALA-sertifiointiprosessi KMS Palvelu Oy.pdf		Selvitys_HSE Q-järjestelmistä.pdf		rala-raportti-louhintahiekka-oy-1904.pdf		Hyvinkään Tieluiska laatu- ja ympäristö-ohjelma ver1.pdf Turvallisuussuunnitelma .pdf		RALA-Raportti-VM Suomalainen Oy-0398184-4-160922.pdf Selvitys ympäristö ja turvallisuus.pdf	
TALOUDELLISET JA RAHOITUKSELLISET VAATIMUKSET													
Vaihtoehto A													
Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALAr:n jäsen. Kaupparekisteriote toimitettava. Liittää 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 liiketoimintakielloon. Tarjoaja on liittynyt vastuugroup.fi / Luotettava Kumppani -palvelu. Liittää Luotettava Kumppani -yritysraportti.		FIN_2810844-3_Luotettava_Kumppani_raportti_2022-10-04.pdf		KMS Palvelu Oy_2211445-5_Luotettava_Kumppani_raportti_2022-10-06.pdf RALA-Raportti-KMS PALVELU OY-2211445-5_10102022.pdf		Kreate Oy_0168716-6_Luotettava_Kumppani_raportti_2022-10-13.pdf		FIN_0110989-2_Luotettava_Kumppani_raportti_2022-10-03.pdf		FIN_0597303-9_Luotettava_Kumppani_raportti_2022-10-11.pdf Rikosrekisteri otteet, Tieluiska Oy, 08_22[77].pdf Tieluiska Oy -Kaupparekisteriote 10.10.2022.pdf		RALA-Raportti-VM Suomalainen Oy-0398184-4-160922.pdf	
Vaihtoehto B													



Tarjoajan on oltava rekisteröitynä kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisävelvollisten rekisteriin, mikäli lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.
Kaupparekisteriote, josta selviää yrityksen rekisteriin merkitsemisaika, toimiala, hallitus, muu johto, nimenkirjoittajat, tilintarkastajat, vastuuhenkilöiden henkilötiedot sekä onko viimeisimmät tilinpäätösasiakirjat 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. 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.													



VD/5054/10.03.01.00/2022

HW/HB/SM

Pehtoorinpuiston pohjoisosaan on suunniteltu tekonurmipintainen pelikenttä (n. 1200 m²), jonka on tarkoitus toimia päivisin Veromäen koulun välituntipihana ja pelikenttänä. Muina aikoina kenttä olisi alueen asukkaiden käytössä. Suunnitelma perustuu Veromäen koulun toiveeseen saada keinonurmikenttä koulun läheisyyteen, koska Veromäen koulun omalle kentälle ja välituntipihalle on sijoitettu Pyrstö-niminen paviljonkirakennus. Tarve kentälle on suuri; koulun oppilasmäärä kasvaa vuosittain, ja pienten oppilaiden siirtymä Kartanonkosken koulun kentälle on nykyisellään liian pitkä. Myös koulun oppilaskunta on jättänyt vetoomukseen kentän rakentamisesta. (vetoomus liitteenä + akj:n vastine). Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 250 000 euroa.

Yleiset lähtökohdat ja työn tavoitteet

Suunnitelman tavoitteena on rakentaa puistoon pelikenttä, joka toimisi arkisin Veromäen koulun oppilaiden liikuntakäytössä sekä välituntipihana. Yleisessä käytössä kenttä olisi muina aikoina, kuten iltaisin ja viikonloppuisin.

Veromäen koulun oppilasmäärä kasvaa vuosittain (lv 22-23: 870 opp) ja seuraava koulu Atomi on rakenteilla Veromieheen vuonna 2027. Riittävä välituntialue on tarpeen 1-9 luokkien oppilaiden hyvinvoinnin ja turvallisuuden takaamiseksi kaikenikäisille oppilaille.

Suunnittelualue sijaitsee Vantaan Pakkalassa (51) kaupunginosassa. Pehtoorinpuisto rajautuu etelässä Veromiehen kouluun, idässä Veromiehentien ja pohjoisessa Veromäenkujan pientalotontteihin ja lännessä Junkkarinkaaren kerrostalotontteihin sekä niitä palvelemaan pysäköintitaloon. Puiston läheisyydessä on myös kauppakeskus Jumbo. Puisto sijaitsee asutusalueen keskellä ja tarjoaa ympäröiville asukkaille tärkeän lähivirkistysalueen. Puiston pinta-ala on noin 1 ha.

Kaavoitus ja maanomistus

Suunnittelualueella on lainvoimainen asemakaava (510600 – Pakkala 1B). Pehtoorinpuisto on kaavassa merkattu puistoksi (VP). Alueella on yleiskaavaan merkitty virkistysalueyhteys, jossa yhdistyy laaja virkistysalueiden sarja, ulkoilureitti tai viheralue. Suunnittelualue sijaitsee Vantaan kaupungin omistamalla maalla.

Maisema, nykytila, maaperä ja hydrologia

Pehtoorinpuiston alueella ei ole erityisiä luonto- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Puisto tarjoaa kuitenkin merkittävän virkistysarvon asukkaille. Puurivi puistokäytävän varrella on merkittävä maisemallinen elementti alueella. Pehtoorinpuisto on nykyisellään avoin nurmialue, jonka läpi kulkee puistokäytävä.

Nykyinen maanpinta vaihtelee puistoalueella noin välillä +22,1...+23,5. Maanpinta viettää loivasti koillisesta lounaaseen. Suunnitellun urheilukentän kohdalla maanpinta vaihtelee noin välillä +22,45...+23,45.

Pinta- ja päällysrakennekerrosten alla esiintyy noin 1...3,7 m paksu savikerros. Siipikairalla mitattu saven redusoimaton leikkauslujuus on noin 15...20 kPa. Saven alla on siltti- ja hiekkakerroksia. Tiivis moreenikerros esiintyy noin 3...7 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Puiston eteläosassa pohjavedenpinta on vaihdellut välillä +20,46...+21,15. Puiston pohjoisosassa pohjavesi on 22.8.2022 mitattu tasolla +20,07. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.



Suunnitteluratkaisut

Puiston pohjoisosaan on suunniteltu pelikenttä (n. 1200 m²), joka tarjoaa koululaisille ja asukkaille toiminnallisen tilan. Kenttä toimisi arkisin Veromäen koulun oppilaiden liikuntakäytössä sekä välituntipihana. Yleisessä käytössä kenttä olisi muina aikoina, kuten iltaisin ja viikonloppuisin.

Kenttä on sijoitettu siten, ettei nykyistä kivituhkapintakäytävää tarvitse siirtää. Oleva puistovalaistus säilytetään suunnitelma-alueella.

Pelikenttä kuivatetaan kuivatuskerroksella ja salaojilla, jotka johtavat vedet läheiseen hulevesiviemäriin tai puiston itälaidalla olevaan puroon.

Puiston olevaa hyväkuntoista kasvillisuutta pyritään säilyttämään tai siirtämään mahdollisuuksien mukaan. Olevaa puuriviä täydennetään alkuperäisen suunnitelman (vuodelta 2005) periaatteiden mukaisesti. Puistokäytävän varrelle istutetaan myös uusia puita, jotta puurivistä muodostuu entistä eheämpi kokonaisuus. Pelikentän itäpuolelle lisätään pensaita suojakasvillisuudeksi naapuritonttien suuntaan.

Suunnitelma-alueen avoin nurmialue säilytetään myös jatkossa avoimena ja vapaana käyttönurmena. Pelikentän pintamateriaalina on luonnonmukaisia täyteaineita sisältävä tekonurmi. Pelikentälle sijoitetaan kaksi kappaletta jalkapallomaaleja ja pelialue rajataan aidoilla. Kentän pohjois- ja itäosaan pientaloalueiden suuntaan sijoitetaan korkeampi 6-metrinen aita, etelä- ja länsiosaan 4 metriä korkea aita.

Kentän läheisyyteen lisätään varusteita, kuten penkkejä, roska-astioita ja runkolukittavat paikat kymmenelle pyörälle. Pelikentän itäpuolelle lisätään käyttäjien ohjattavissa (klo 07 – 22) oleva LED-valaistus. Valaistus luo turvallisen ja mielekkään ympäristön liikkua myös ilta-aikaan. Valokiilat rajataan tiukasti kenttään häiriövalon minimoimiseksi.

Aidan väriyksessä käytetään tummaa antrasiitinharmaata (RAL 7016). Tumma väri sulautuu ympäristöön hyvin. Aidan kulkuportit korostetaan punaisella (RAL 3000) koulun julkisivun kanssa yhtenäisellä värillä.

Kentän rakennekerrokset mitoitetaan kantavuuden perusteella ja huomioidaan maaperän painumat ja routivuus. Kentän alusrakenteet kuivataan kuivatuskerroksella ja kerrokseen asennettavilla salaojaputkilla.

Pengerrettävillä alueilla käytetään rakennekerroksissa tarvittaessa kevennysrakenteita painumien hallitsemiseksi.

Prosessi ja vuorovaikutus

Puistosuunnittelijana on toiminut maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy ja infrasuunnittelijana A-Insinöörit Civil Oy. Työtä on ohjattu Kadut ja puistot -suunnitteluyksiköstä.

Puistoon rajautuvien kiinteistöjen omistajille lähetettiin kesäkuussa 2022 tiedote suunnittelun aloittamisesta sekä luonnos kentän alustavasta sijainnista ja koosta. Aloitustiedotteesta saadun asukaspalautteen perusteella kentän kokoa päätettiin pienentää noin tuhannella neliömetrillä.

Puistosuunnitelmaehdotus oli nähtävillä 22.9 - 5.10.2022 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana ehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta.



Muistutus 1 liitteenä.

Vastine 1

Suuri osa puistosta säilyy kentän rakentamisen jälkeenkin kaikille avoimena nurmialueena. Välimatkat puistossa ovat pienet, siksi kenttä voi hyvin sijaita myös puiston pohjoisosassa. Koulu ottaa vastuun lasten turvallisuudesta puistoalueella. Kentän sijoitteluun ovat vaikuttaneet myös kustannussyyt ja resurssiviisauden tavoitteet: kenttä sijoitettuna esitetylle paikalleen ei edellytä uusien reittiosuuksien rakentamista eikä vanhan reitin ja valaisinten poistoa ja uusien asentamista. Aloitustiedotteesta saadun asukaspalautteen perusteella kentän kokoa on jo pienennetty noin tuhannella neliömetrillä alkuperäistavoitteeseen nähden: näin olleen avointa nurmea on jäänyt runsaasti jäljelle. Kenttää rajaava aitamateriaali on läpinäkyvää kolmilankaverkkoa, joka ei varjosta pohjoista nurmialuetta.

Muistutus 2 liitteenä.

Vastine 2

Pehtoorinpuisto ei ole muuttumassa urheilukentäksi, vaan suuri osa puistosta säilyy tekonurmikentän rakentamisen jälkeenkin ennallaan. Aloitustiedotteesta saadun asukaspalautteen perusteella kentän kokoa on suunnitelmassa jo pienennetty noin tuhannella neliömetrillä alkuperäistavoitteeseen nähden. Kentän muut mahdolliset sijoituspaikat (mm. Hagelstamintien ja Ylästöntien risteyksen vieressä) on aiemmin tutkittu huolella, mutta mm. liikennemelun takia ne eivät ole soveltuneet ko. käyttötarkoitukseen.

Kasvava ja tiivistyvä kaupunki vaikuttaa myös yleisten alueiden, kuten puistojen toimintoihin ja palveluihin. Uusia palveluja, kuten pelikenttiä voidaan sijoittaa oleville viheralueille. Pehtoorinpuiston uusi kenttä ei palvele pelkästään koulua vaan myös lähialueiden asukkaita. Uudet palvelut ja virikkeet voivat myös lisätä alueen vetovoimaisuutta.

Pehtoorinpuiston kentälle on suunniteltu kaksi jalkapallomaalia, ei koripallotelineitä. Tekonurmipintaisen pelikentän käytöstä aiheutuva äänimaailma on vaimeampi kuin asfalttipintaisten koripallokenttien, eikä kentän toiminta edellytä erillisen melusuojauksen rakentamista asutuksen suojelemiseksi.

Kustannusarvio

Rakentamisen kokonaiskustannukset ovat yhteensä noin 250 000 euroa (alv 0 %).

Suunnittelu- ja rakentamisaikataulu

Rakennussuunnitelmat valmistuvat alkuvuodesta 2023 ja toteutuksen on tarkoitus alkaa myöhemmin kevään 2023 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmien, joiden kustannusarvio on yli 1 milj. euroa (alv 0 %) tai joista on tehty muistutuksia suunnitelmien nähtävillä oloaikana, hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 31

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään



- a) antaa perustelutekstin mukaiset vastineet muistutuksiin ja todeta, etteivät muistutukset anna aihetta muuttaa suunnitelmaa, ja
- b) hyväksyä puistosuunnitelma Pehtoorinpuisto 59134-1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunkitilalautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Lautakunta edellyttää, että urheilukentän ympärille istutetaan runsaasti puita ja pensaita verhoamaan maisemaa. Öiseen aikaan kentällä ei tule pitää valoja päällä, jotta mahdollinen kokoontumisesta aiheutuva häiriökäyttäytyminen minimoidaan.”

Liitteet:

- Pehtoorinpuiston asemapiirustus, 59134-1
- Pehtoorinpuisto suunnitelmaselostus, 59134
- Muistutukset 1 ja 2 (henkilötiedot poistettu)
- Vetoamus 20.11.2020 (henkilötiedot poistettu)
- Vastaus vetoomukseen, kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja (henkilötiedot poistettu)

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:

puistosuunnittelupäällikkö Heidi Burjam, puh. 043 825 2343,
maisema-arkkitehti Sirpa Mäkilä, puh. 040 581 9037,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

MUISTUTUS: PEHTOORINPUISTON PUISTOSUUNNITELMA 14.09.2022

JOHDANTO

Pehtoorinpuiston vuodelta 2005 olevan alkuperäisen suunnitelman mukaan "Pehtoorinpuisto tulee säilymään puoliavoimena nurmipintaisena puistoalueena, jossa voidaan oleskella ja ottaa aurinkoa." Suunniteltu pelikentän rakentaminen pienentää yleiseen käyttöön jäävää nurmipintaista aluetta oleellisesti ja siten vähentää sen käytettävyyttä julkisena puistona. Pelikentän sijainnille on vain kaksi mielekästä paikkaa, joko puiston pohjoispääty, kuten piirustuksessa 59134-1 on esitetty, tai sen eteläpääty. Jälkimmäiseen vaihtoehtoon liittyy kiistattomia etuja joita pohjoinen vaihtoehto ei voi tarjota. Saamastamme puistosuunnitelmaselostuksesta ei käy ilmi, miksi pohjoispääty on kuitenkin valittu rakennuspaikaksi. Tällä muistutuksella esitämme, että näitä kahta vaihtoehtoa vielä vertailtaisiin. Jos eteläisen sijainnin hyödyt kuitenkin vertailun tuloksena hylätään, puistosuunnitelmaselostukseen lisätään tähän johtaneet syyt.

Eteläisellä vaihtoehdolla, jota esittää jäljempänä oleva luonnoskuva, tarkoitetaan tässä pelikentän sijoittamista niin, että sillä on yhteinen raja-aita koulun alueen kanssa. Kenttää rajoittavassa aidassa on portit sekä koululle että yleiselle alueelle.

KÄYTTÖKELPOISEN NURMIALUEEN PIENENEMINEN

Pohjoisessa vaihtoehdossa on kentän pohjoispuolelle jätetty pieni nurmialue (alue 1), joka pienuutensa vuoksi ja kentän eristämänä olisi sopimaton tilaa vaativiin aktiviteetteihin. On myös huomattava, että aluetta varjostaisi etelälounaan puolelta 6 metrin korkuinen aita.

Pohjoinen vaihtoehto pienentäisi yhtenäiseksi jäävän nurmialueen (alue 2) pinta-alaa karkeasti arvioiden suhteessa 14.5/17.

Nurmikon hoito - pienen erillisen alueen koneellinen leikkaaminen - tulisi olemaan hankalampaa ja hitaampaa. Jos taas alue jätettäisiin vaille leikkaamista, sen käytettävyys vähenisi edelleen. Katseilta suojaisimpana puiston osana alue 1 voisi houkuttaa myös vähemmän toivottuun oleskeluun. Eteläisessä vaihtoehdossa ei samanlaista katvetta jäisi.

YHDISTYMINEN KOULUN ALUEESEEN

Silloin kun kenttää käytettäisiin välituntipihana tai oppilaiden pelialueena sen on tulkittava kuuluvan koulun alueeseen toisin kuin 24/7 yleiseen käyttöön jäävän nurmialueen. Oppilaat joutuisivat liikkumaan koulun ja kentän välillä yleisen alueen kautta mikä saattaa vaatia siirtymisten valvontaa tai erillistä lupaa poistua koulun alueelta. Eteläinen vaihtoehto tarjoaa luonnollisen ja yksinkertaisen vaihtoehdon: kulkeminen yhden portin kautta koulun alueella pysyen.

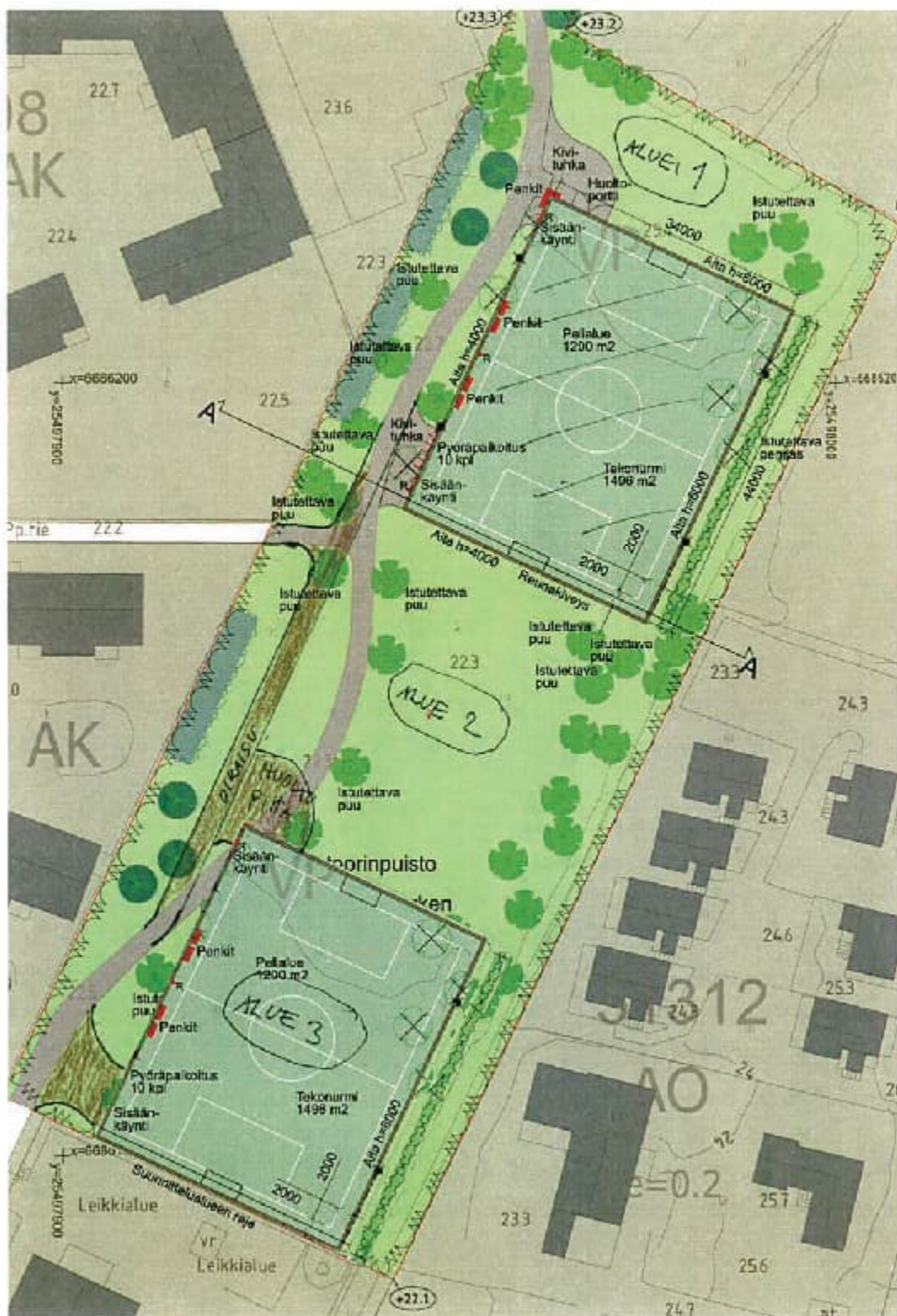
TURVALLISUUS

Eteläisessä vaihtoehdossa oppilaat olisivat aina koulun aluetta rajaavan aidan suojassa. Silloin kun koulu käyttää kenttää, portti tai portit yleiselle alueelle voivat olla suljettuina. Pohjoisessa vaihtoehdossa tämä ei olisi näin yksinkertaista. Muina aikoina portti koululle voisi puolestaan olla suljettuna.

TARVITTAVAT MUUTOKSET

Pohjoisen vaihtoehdon muuttaminen eteläiseksi ei vaatisi suuria muutoksia esitettyyn suunnitelmaan. Vain puistokäytävää pitäisi oikaista piirroksen luonnostelemalla tavalla.

Vantaalla, 4 lokakuuta 2022



Aihe: Pehtoorinpuiston urheilukenttähanke

Huomasimme, että rauhallisen puiston muuttaminen urheilukentäksi on edelleen suunnitelmissa ja haluamme tuoda ilmi, että yhtiömme edelleen vastustavat voimakkaasti kentän rakentamista puistoon.

Suuri osa asukkaista on tehnyt ostopäätöksen juurikin rauhallisen ja vihreän puiston takia. Kuten itsekin mainitsimme, Pehtoorinpuisto myös kaavassa nimenomaisesti puisto, ei virkistysalue. Jo pelkästään tästä syystä ihmisillä on ollut oikeus olettaa, että he asuvat rauhallisen puiston vieressä, ei urheilukentän. Urheilukenttä kaikkine siihen liittyvine lieveilmiöineen muuttaa koko puistoalueen luonnetta merkittävästi huonompaan.

Kentällä on välitön ja suoraan laskeva vaikutus asukasviihtyvyyteen sekä asuntojen arvoon. Jo nykyisellään olemme saaneet kärsiä koripallokorin sijoittamisesta uuden koulurakennuksen pihalla niin, että meteli kantautuu asuntoihin myös öisin.

Koulu on toki alueella sijainnut jo ennen nykyisiä asuntoja, mutta sen toiminnot ovat olleet Ylästöntien puolella. Pyrstön rakentamisen jälkeen on asukkaille koitua haitta kasvanut merkittävästi. Aikaisemmin koulun alueella ollut miniareena oli sijoitettuna neuvolan kohdalle, jossa se ei häirinnyt asukkaita. Nyt kaupunki on päättänyt rakentaa uuden miniareenan puiston pätyyn, 10 metrin päähän lähimmästä asutuksesta. On ilmeistä, että myös tämä lisää jo entisestään pyrstön tuomaa läpikulkuliikennettä ja taloyhtiöiden pihojen roskaamista meluhaitoista puhumattakaan.

Tämä miniareena yhdistettynä isompaan, puistoon suunniteltuun urheilukenttään muuttavat alueen luonnetta ratkaisevasti. Kukaan ei voi vakavissaan väittää, etteikö rauhallisen puiston muuttaminen vilkkaaksi urheilupuistoksi heikentäisi asukasviihtyvyyttä ja lieveilmiöiden vuoksi vaikuta asuntojen arvoon.

Jo aikaisemmassa reklamaatiossamme huomautimme, että suunnitelmastanne ei käy ilmi, miten aiotte toteuttaa kentälle meluesteet. Koripallokentän kohdalla todettiin jälkikäteen, että melueste olisi tarpeen, mutta maksaa liikaa, joten sitä ei toteutettu. Rakenteilla olevan miniareenan osaltakaan ei ole annettu mitään tietoa, kuinka aiotte huolehtia äänihaittojen minimoinnista.

Kysymyksenä nyt uudestaan: miten kentistä syntyvä melu ja siitä seuraava välitön asumisviihtyvyyden lasku on otettu huomioon? Mikään "vältä melua" kyltti tai "pelaaminen kielletty yöaikaan" ei ole riittävä ratkaisu, kuten ei myöskään ohjeistus soittaa poliisille tarvittaessa. Tämä on asia, johonka kaupungilla täytyy olla joku rakennustekninen ratkaisu mietittynä.

Tämän lisäksi kärsimme jo nykyiselläänkin pihojemme poikki kulkevasta läpikulkuliikenteestä, kun nuorisotie oikoo pihojen läpi menessään paviljonkikouluun. Puistoon sijoitettu kenttä pahentaa ongelmaa entisestään. Sama ongelma korostuu myös koulun miniareenan myötä.

Kentälle on asukkaiden toimesta esitetty vaihtoehtoja paikkaa esimerkiksi Hagelstamintien ja Ylästöntien risteyksessä sijaitsevalle joutomaalle, jossa se palvelisi sekä paviljonkikoulua että Pointin koulua ilman, että se heikentäisi asukasviihtyvyyttä, aiheuttaisi meluhaittaa, läpikulkuliikennettä tai tuhoaisi jo olemassa olevaa virkistysaluetta.

Kentän rakentamista puistoksi kaavoitetulle alueelle voidaan kokonaisuutena pitää kohtuuttomana ja vaadimme, että hanke perutaan.

Vantaan Kaupunginhallitus
Vantaan Kaupunginvaltuusto
Vantaan opetuslautakunta
Vantaan tekninen lautakunta
Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
Apulaiskaupunginjohtaja Katri Kalske
Perusopetuksen johtaja Ilkka Kalo
Aluepääällikkö Johanna Honkanen
Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

VETOOMUS
20.11.2020

Me olemme huolissamme koulumme ulkoliikuntapaikkojen hupenemisesta. Koulumme hiekkakentälle rakennettiin uusi lisärakennus oppilasmäärän kasvun vuoksi. Tämä vei meiltä kokonaisen ulkoliikuntapaikan. On tärkeää, että oppilaat pääsevät liikkumaan tarpeeksi paljon liikuntatuntien aikana. Koska nykyiset liikuntapaikat, kuten Tiger Sport Arena ("Tiikeri-areena") ja Kartanonkosken koulun liikuntapuisto sijaitsevat liian pitkän kävelymatkan päässä, tarvitsemme ripeästi uuden liikuntapaikan lähemmäksi kouluamme. Koulumme on yksi Vantaan Liikkuvista kouluista, emmekä tällä hetkellä täytä liikkuvan koulun toimenkuvaa ulkoliikuntapaikkojen osalta. Kaikilla koulumme toimipisteillä, kuten Paviljongilla, ei ole riittävästi välituntipihoja.

Me toivomme, että Vantaan kaupunki hyödyntäisi Pakkalan opetuspisteen viereistä, liikenneympyrän vieressä sijaitsevaa, kaupungin omistamaa niittyä ja rakentaa siihen aidatun keinonurmikentän, jota koulumme voisi käyttää näissä kriittisissä olosuhteissa.

**Kaupunkiympäristön toimialan vastaus
keinonurmikentän rakentamisesta koulun läheisyyteen**

vetoomukseen

Kiitos hyvin perustellusta aloitteestanne! Olette ilmaisseet ymmärrettävän huolenne koulun ulkoliikuntapaikkojen hupenemisesta. Tässä kaupunkiympäristön toimialan vastaus aloitteeseenne.

Veromäen koulun hiekkakentälle rakennettiin uusi lisärakennus oppilasmäärän kasvun vuoksi, joka on jättänyt 20.11.2020 päivätyn vetoomuksen, jossa toivotaan Pakkalan opetuspisteen viereisen niityn hyödyntämistä rakentamalla siihen aidattu keinonurmikenttä, jota koulu voisi käyttää näissä kriittisissä olosuhteissa.

Olemme kaupunkiympäristön toimialalla selvittäneet ulkoliikuntamahdollisuuksien parantamista ja tutkineet uuden kentän toteuttamismahdollisuuksia toiveen mukaisesti. Ymmärrämme, että ulkoliikuntapaikkojen merkitys korostuu näin koronan aikana.

Ehdotettuun sijaintiin liittyy haasteita mm. liikennemelun suhteen. Paikka on melko ahdas ja siten riskialtis ympäröivän liikenteen vuoksi. Parempi vaihtoehto on kentän sijoittaminen koulun viereiseen Pehtoorinpuistoon. Tila olisi väljempi ja lähempänä Veromäen koulua. Tässä tapauksessa liikunta-aluetta voisi käyttää myös välituntien aikana ja palvelisi valtaosaa Veromäen koulun oppilaista. Pehtoorinpuiston aluetta voidaan vielä kehittää ja kenttä lisäisi alueen käytettävyyttä.

Veromiehen Pyrstö-paviljonki jouduttiin valitettavasti sijoittamaan koulun hiekkakentälle, koska muita tähän soveltuvia rakentamiskelpoisia paikkoja ei löydetty. Selvitimme tuolloin ulkoliikuntamahdollisuuksien parantamista ja vanhan koulun pihan ehostamista. Piha-alue on kivituhkaa ja sen koillisreunalle on sijoitettu leikkivälineitä turva-alustoineen. Paviljonkia suunniteltaessa esillä oli myös rakennuksen alta purettavan kaukalon siirtäminen Hagelstamintien varteen. Puinen kaukalo osoittautui huonokuntoiseksi, eikä sen siirto ollut mahdollista.

Vuoden 2021 talousarvio investointiohjelmineen on jo hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020. Liikuntapaikkarakentamisen ohjelmamme vuosille 2021-2025 sisältää neljä erikseen nimettyjen koulujen yhteyteen toteutettavaa lähiliikuntapaikkaa. Tämän lisäksi urheilualueiden rakentamishjelmassa lähiliikuntapaikoille on varattu 210 000-280 000 euroa vuosittaista määrärahaa. Aidatun keinonurmikentän kustannusarvio on noin 200 000 euroa rakennuspaikasta ja pohjaolosuhteista riippuen. Uuden kentän suunnitteluun, rakentamispaidan pohjatutkimuksiin ja hankkeen valmisteluun on myös varattava aikaa.

Pohdimme Veromäen koulun läheisyyteen toivotun kentän toteuttamista valmisteltaessa vuoden 2022 talousarviota. Samalla selvitämme olisiko mahdollisuutta priorisoida tätä kohdetta.

Ystävällisin terveisin,



Hannu Penttilä

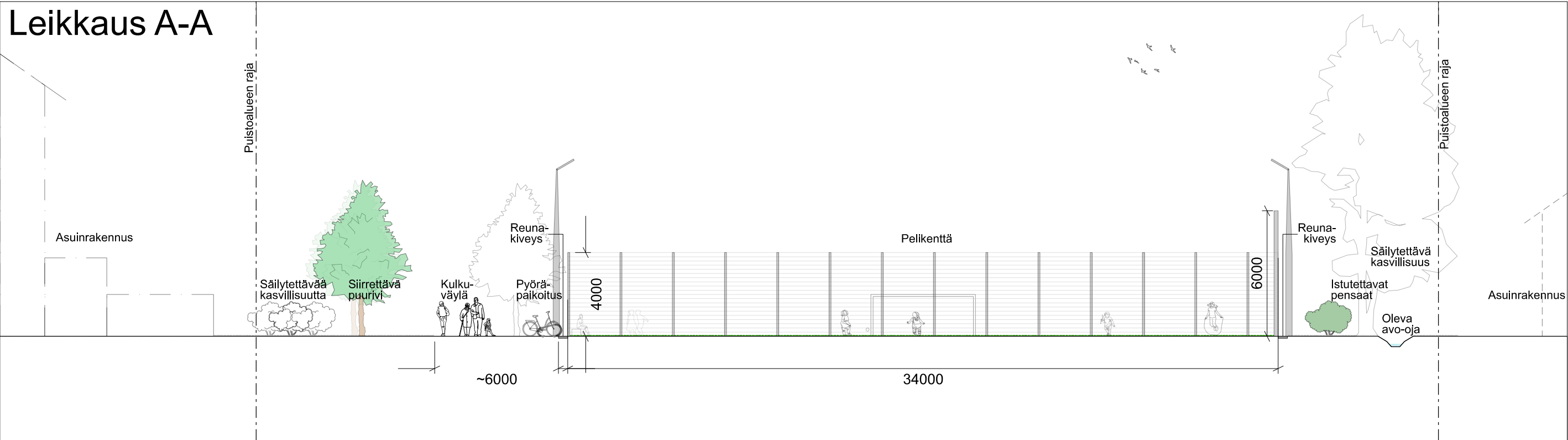
Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja



Merkinnät

- Oleva lehtipuu
- Oleva havupuu
- Oleva pensas
- Siirrettävä/poistettava puu
- Istutettava puu
- Istutettava pensas
- Nurmi
- Tekonurmi
- Kivituhka
- Reunakiveys (kenttää kiertävä kiveys)
- Uusi valaisin
- Uusi roska-astia
- Uusi penkki
- Pyöräpaikoitus (runkolukittavat)
- Jalkapallomaalit (2*5 m)
- Aita
- Suunnittelalueen raja
- Puistoalueen raja
- Likimääräinen korkeusasema

Leikkaus A-A



VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

				Hyv.	-
	08.09.2022	Tark.	Sirpa Mäkilä		
	08.09.2022	Suunn.	Studio Terra Oy		
51 PAKKALA			Mittakaava	Koord.järj.	
PEHTOORINPUISTO			1:500	ETRS-GK25	
ASEMAPIIRUSTUS				Korkeusjärj.	
			Liitt. piir.nro	N2000	
			-		
4	VIHERALUESUUNNITELMA			Piir.nro	
44	PUISTOSUUNNITELMA				
476	PALLOKENTTÄ				
-					
-					
GEOTEK-NIIKKA		Tark.	Studio Terra Oy	08.09.2022	Tark. S. Siifverberg
				08.09.2022	Suunn. J. Kanerva
			Nro	Hyv.	
				Tark.	
				Hyv.	
				Tark.	

51 kaupunginosa, Pehtoorinpuiston puistosuunnitelmaselostus, pvm 14.09.2022

KOhteiden nimet:	PEHTOORINPUISTO	Piirustus nro	59134-1
Selostuksen laati:	Sarianne Silfverberg Projektipäällikkö, Studio Terra Oy	pvm:	14.9.2022
Selostuksen hyväksyi:	Heidi Burjam puistosuunnittelupäällikkö	pvm:	14.9.2022
Tiedoksi:	Kaupunkitilalautakunta	pvm	

SUUNNITTELUALUE

SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Vantaan Pakkalassa (51) kaupunginosassa. Pehtoorinpuisto rajautuu etelässä Veromiehen kouluun, idässä Veromiehentien ja pohjoisessa Veromäenkujan pientalotontteihin ja lännessä Junkkarinkaaren kerrostalotontteihin sekä niitä palvelemaan pysäköintitaloon. Puiston läheisyydessä on myös kauppakeskus Jumbo. Puisto sijaitsee asutusalueen keskellä ja tarjoaa ympäröiville asukkaille tärkeän lähivirkistysalueen. Puiston pinta-ala on noin 1 ha.

KAAVOITUS JA MAANOMISTUS

Suunnittelualueella on lainvoimainen asemakaava (510600 – Pakkala 1B). Pehtoorinpuisto on kaavassa merkattu puistoksi (VP). Alueella on yleiskaavaan merkitty virkistysalueyhteys, jossa yhdistyy laaja virkistysalueiden sarja, ulkoilureitti tai viheralue. Suunnittelualue sijaitsee Vantaan kaupungin omistamalla maalla.

NYKYTILA

Pehtoorinpuisto on nykyisellään avoin nurmialue, jonka läpi kulkee puurivistön reunustama puistokäytävä. Puiston reunoilla on pensas- ja puuryhmiä.

LUONTOARVOT JA MAISEMA

Pehtooripuiston alueella ei ole erityisiä luonto- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Puisto tarjoaa kuitenkin merkittävän virkistysarvon asukkaille.

MAAPERÄ

Nykyinen maanpinta vaihtelee puistoalueella noin välillä +22,1...+23,5. Maanpinta viettää loivasti koillisesta lounaaseen. Suunnitellun urheilukentän kohdalla maanpinta vaihtelee noin välillä +22,45...+23,45.

Pinta- ja päällysrakennekerrosten alla esiintyy noin 1...3,7 m paksu savikerros. Siipikairalla mitattu saven redusoimaton leikkauslujuus on noin 15...20 kPa. Saven alla on siltti- ja hiekkakerroksia. Tiivis moreenikerros esiintyy noin 3...7 metrin syvyydessä maanpinnasta.

HYDROLOGIA

Puiston eteläosassa pohjavedenpinta on vaihdellut välillä +20,46...+21,15. Puiston pohjoisosassa pohjavesi on 22.8.2022 mitattu tasolla +20,07. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

SUUNNITELMAN TAVOITTEET

SUUNNITELMAN PÄÄPERIAATTEET

Suunnitelman tavoitteena on rakentaa puistoon pelikenttä, joka toimisi arkisin Veromäen koulun oppilaiden liikuntakäytössä sekä välituntipihana. Yleisessä käytössä kenttä olisi muina aikoina, kuten iltaisin ja viikonloppuisin.

PEHTOORINPUISTON REITIT

Puistokäytävän pinnoite on kivituhkaa ja oleva puistovalistus säilytetään suunnitelma-alueella. Suunnitelma-alueen reitistöä ei muuteta.

PEHTOORINPUISTON TOIMINNOT

Puistoon on suunniteltu pelikenttä (n. 1200 m²), joka tarjoaa koululaisille ja asukkaille toiminnallisen tilan.

HULEVESIEN KÄSITTELY

Pelikenttä kuivatetaan kuivatuskerroksella ja salaojilla, jotka johtavat vedet läheiseen hulevesiviemäriin tai puiston itälaidalla olevaan puroon.

KASVILLISUUS

Puiston olevaa hyväkuntoista kasvillisuutta pyritään säilyttämään tai siirtämään mahdollisuuksien mukaan. Olevaa puuriviä täydennetään alkuperäisen suunnitelman (vuodelta 2005) periaatteiden mukaisesti. Puistokäytävän varrelle istutetaan myös uusia puita, jotta puurivistä muodostuu entistä eheämpi kokonaisuus. Pelikentän itäpuolelle lisätään pensaita suojakasvillisuudeksi naapuritonttien suuntaan.

Suunnitelma-alueen avoin nurmialue säilytetään myös jatkossa avoimena ja vapaana käyttönurmena.

KALUSTEET, VARUSTEET JA RAKENTEET

Pelikentän pintamateriaalina on luonnonmukaisia täyteaineita sisältävä tekonurmi. Pelikentälle sijoitetaan kaksi kappaletta jalkapallomaaleja ja pelialue rajataan aidoilla. Kentän pohjois- ja itäosaan pientaloalueiden suuntaan sijoitetaan korkeampi 6-metrinen aita, etelä- ja länsiosaan 4 metriä korkea aita.

Kentän läheisyyteen lisätään varusteita, kuten penkkejä, roska-astioita ja runkolukittavat paikat kymmenelle pyörälle. Pelikentän itäpuolelle lisätään käyttäjien ohjattavissa (klo 07 – 22) oleva LED-valaistus. Valaistus luo turvallisen ja mielekkään ympäristön liikkua myös ilta-aikaan. Valokiilat rajataan tiukasti kenttään häiriövalon minimoimiseksi.

Aidan väriyksessä käytetään tummaa antrasiitinharmaata (RAL 7016). Tumma väri sulautuu ympäristöön hyvin. Aidan kulkuportit korostetaan punaisella (RAL 3000) koulun julkisivun kanssa yhtenäisellä värillä.

POHJARAKENTAMINEN

Kentän rakennekerrokset mitoitetaan kantavuuden perusteella ja huomioidaan maaperän painumat ja routivuus. Kentän alusrakenteet kuivataan kuivatuskerroksella ja kerrokseen asennettavilla salaojaputkilla.

Pengerrettävillä alueilla käytetään rakennekerroksissa tarvittaessa kevennysrakenteita painumien hallitsemiseksi.



SUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

Puistosuunnittelijana toimii maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy ja infrasuunnittelijana A-Insinöörit Civil Oy.

VUOROVAIKUTUS

Puistoon rajautuvien kiinteistöjen omistajille lähetettiin kesäkuussa 2022 tiedote suunnittelun aloittamisesta sekä luonnos kentän alustavasta sijainnista ja koosta. Aloitustiedotteesta saadun asukaspalautteen perusteella kentän kokoa päätettiin pienentää noin tuhannella neliömetrillä.

KUSTANNUSARVIO

Hankkeen kustannusarvio on noin 250 000 € (alv 0%).



32 § Rauhalankaari välillä Maitorpantie - Miekkapolku; 23 Kivistö, katusuunnitelman hyväksyminen / HW

VD/2644/10.03.01.00/2020
HW/OLa

Rauhalankaari on olemassa oleva huonokuntainen tonttikatu. Alueella on myös kuivatusongelmia. Nyt suunnitellaan katurakenteen perusparantaminen ja uusi hulevesiviemäri parantamaan alueen kuivatusta. Kadun ja vesihuollon rakentamisen arvioidut kustannukset ovat yhteensä noin 605 000 euroa, josta kadunrakentamisen osuus on 520 000 euroa.

Kadut ja puistot/ kadunsuunnittelu on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 22.09. – 5.10.2022.
Nähtävilläolona katusuunnitelmaehdotuksesta on jätetty yksi muistutus.

Muistutus

Kadun varren kiinteistönomistaja on jättänyt katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen 26.09.2022.

Vastine

Muistutuksessa ehdotettuun kohtaan ei ole sijoitettu hulevesikaivoa, koska kaivosta tulisi liian matala. Kyseiseen kohtaan tonttien rajalle on kuitenkin suunniteltu hulevesien johtamista varten puolirumpu eli hörppyputki, jonka kautta etelästä tulevat hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin. Tontin ajoliittymän eteläpuolella oleva kaivo voidaan poistaa hankkeen rakennussuunnitteluvaiheessa ja korvata ajoliittymän alle asennettavalla rumpuputkella.

Kustannusarvio

katu:	520 000 €
vesihuolto:	85 000 €
Yhteensä:	605 000 € (alv 0 %)

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmien, joiden kustannusarvio on yli 1 milj. euroa (alv 0 %) tai joista on tehty muistutuksia suunnitelmien nähtävilläolona, hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 32

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- antaa perustelutekstin mukainen vastine muistutukseen, ja
- hyväksyä Rauhalankaari välillä Maitorpantie – Miekkapolku katusuunnitelma,



piirustusnumero 58344-1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Katusuunnitelmapiirustus 58344-1
- Katusuunnitelmaselostus
- Muistutus (henkilötiedot poistettu)

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:

alueinsinööri Mikko Kettunen, puh. 050 312 4442
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))

Jokela Päivi

Lähetetty: maanantai 26. syyskuuta 2022 16.52
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Muistutus koskien Rauhalankaaren katusuunnitelmaa
Liitteet: puu.jpg

Hei,

Rauhalankaaren katusuunnitelmaluonnos oli kommentoitavana osallistuvavantaa.fi sivustolla kesäkuussa. Jätin sinne parannusehdotuksen liittyen hulevesikaivon sijaintiin ojassa Rauhalankaari XX kohdalla. Naapurini vahvisti ongelman olemassaolon ja kannatti ehdottamaani muutosta viestillään.

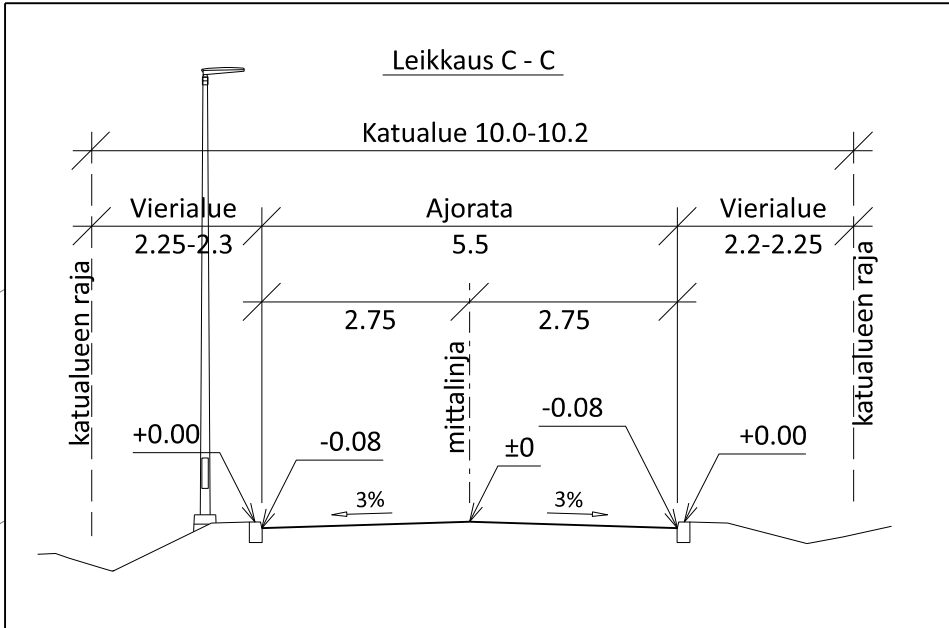
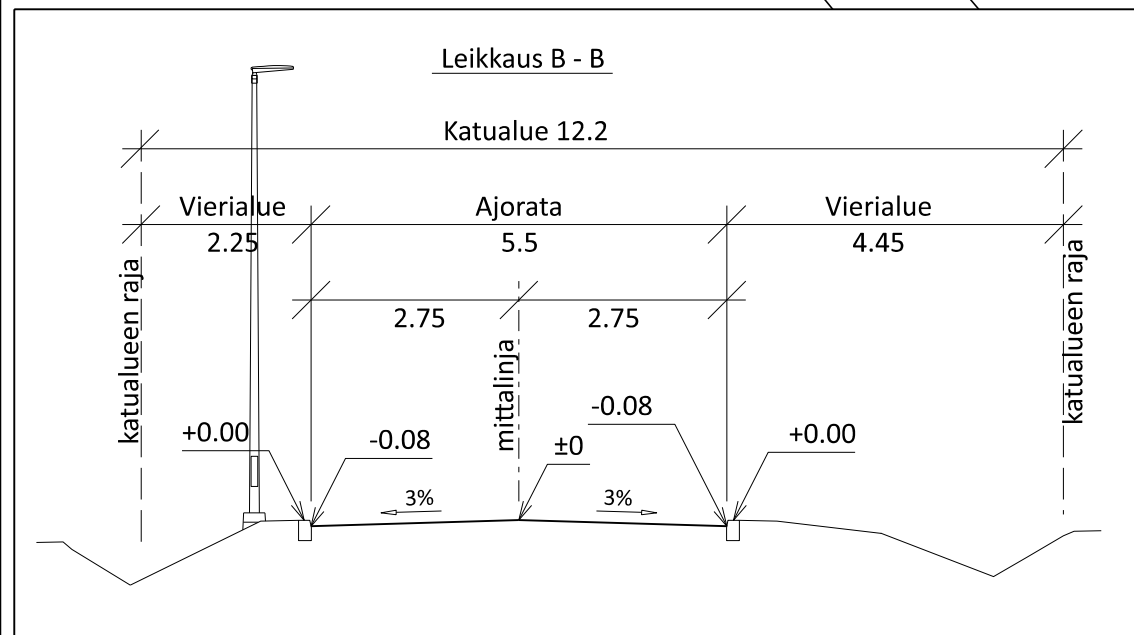
<https://osallistuvavantaa.fi/p/4hz8ct3jvb9a>

Tätä muutosehdotusta ei kuitenkaan ole huomioitu nyt nähtävillä olevassa katusuunnitelmassa, mikä on mielestäni harmi. Hulevesikaivo ei tule toimimaan kunnolla suunnitelman mukaisella paikalla. Iso tammi ennen kaivoa pudottaa joka syksy kuution verran roskaa ojaan, ja kaivo sekä oja tulee siksi menemään herkästi tukkoon. Laitoin liitteeksi valokuvan, josta näkyy ongelman aiheuttaja. Ongelman voisi välttää siirtämällä kaivo Rauhalankaari XX-XX rajalle (jos ylimääräiselle kaivolle ei ole budjettia), jossa se toimisi varmasti oikein hyvin, koska RK14-16 osuudella ojan kallistus on itse asiassa jo nykyisellään väärään suuntaan.

Olisi varmasti kaupungillekin parempi, jos kaivoa ei tarvitsisi olla jatkuvasti huoltamassa. Näin kallista remonttia kun ollaan tekemässä, olisi mukava jos siitä tulisi toimiva, myös vedenpoiston osalta.

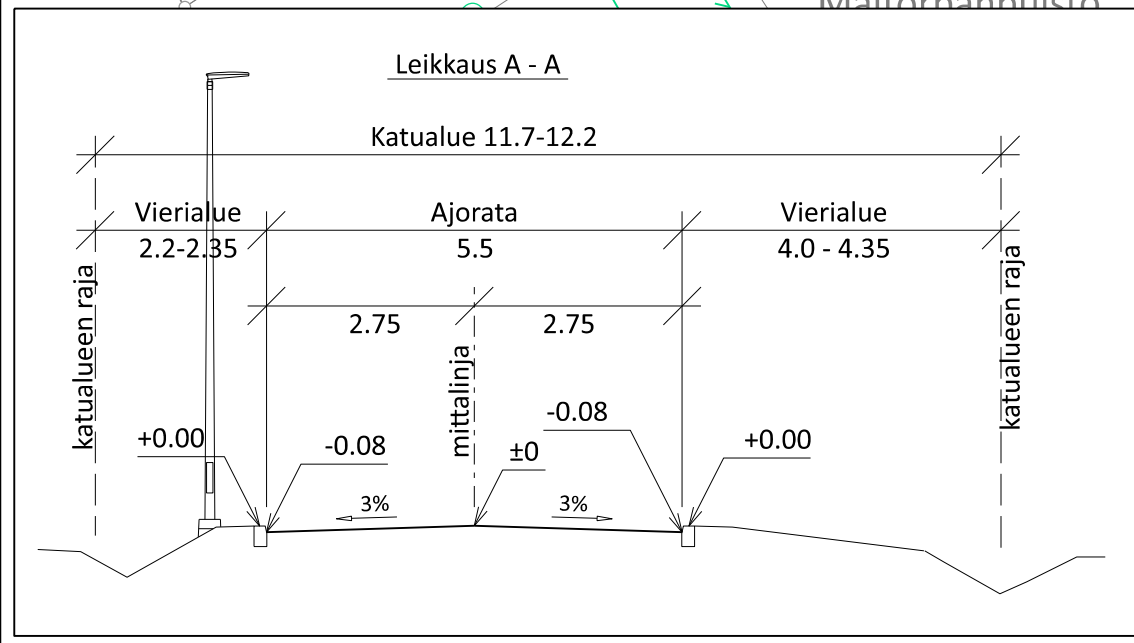
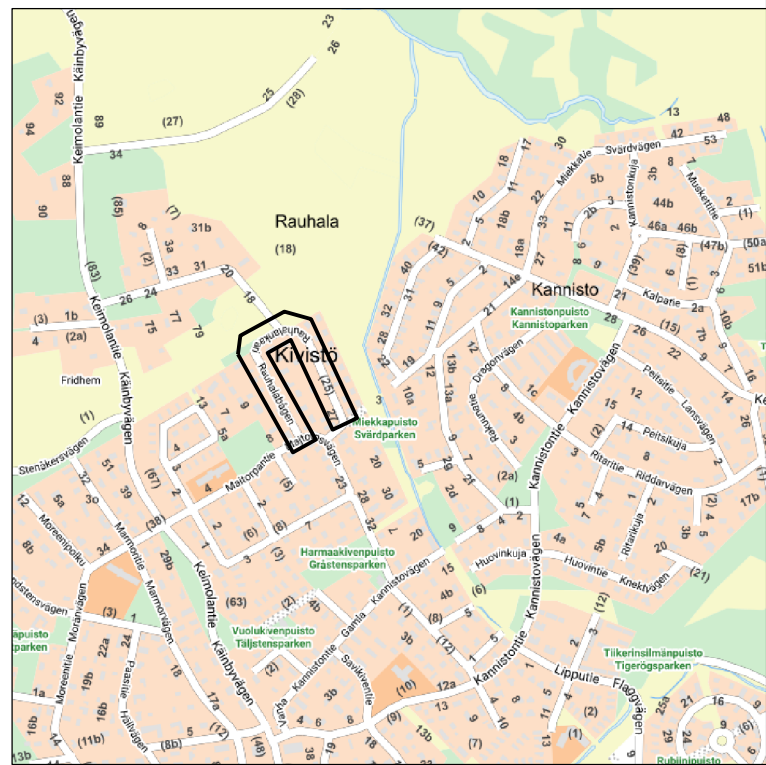
Ystävällisin terveisin,
XX

Rauhalankaari XX
01700 Vantaa
p. XX
XX



MERKINNÄT

- Ajorata, asfaltti
- Ajoliittymä, asfaltti
- Katunurmi, R3
- Luonnonreunatuki, V170, harmaa
- Madallettu luonnonreunatuki, V170, harmaa
- Kadun likimääräinen korkeusasema
- Valaisin
- Rakennettu hulevesiviemäri ja hulevesikaivo
- Hulevesiviemäri ja hulevesikaivo
- Nykyinen oja



 VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		Hyv.	
		14.9.2022	Tark. Mikko Kettunen
		14.9.2022	Suunn. Samuli Asikainen
23 KIVISTÖ		KIVISTÖ 2	
RAUHALANKAARI		Mittakaava	
VÄLILLÄ MAITORPANTIE-MIEKKAPOLKU		1:500	
KATUSUUNNITELMA		1:100	
		Koord.järj. ETRS-GK25	
		Korkeusjärj. N2000	
		Liitt. piir.nro	
209	HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT	Hyv.	Hyv.
			Piir.nro
			58344-1
GEOTEK- NIIKKA	Tark.		Tark.
			Suunn.

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

1 (2)

Kohteiden nimet:	RAUHALANKAARI VÄLILLÄ MAITORPANTIE- MIEKKAPOLKU	Piirustus nro	58344–1
Selostuksen laati:	Samuli Asikainen Suunnittelurakennusmestari	pvm:	14.9.2022
Selostuksen hyväksyi:	Mikko Kettunen Alueinsinööri	pvm:	14.9.2022
Tiedoksi:	Kaupunkitilalautakunta		

Kohde

Rauhalankaari sijaitsee Kivistön (23) kaupunginosassa. Katusuunnitelma on esitetty piirustuksessa nro 58344–1.

Katusuunnitelma on voimassa olevan asemakaavan Kivistö 2 (230200) mukainen.

Lähtökohdat ja suunnittelun tavoitteet

Rauhalankaari on olemassa oleva tonttikatu. Katu sijoittuu rakennetulle pientaloalueelle. Kadun molemmin puolin on erillispientaloja. Kadun rakentaminen mahdollistaa kadun perusparantamisen.

Kadun pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat.

Liikenteellinen ratkaisu

Rauhalankaari on pientaloalueen tonttikatu. Rauhalankaari liittyy olemassa oleviin Maitorpantiehen ja Rauhalankaareen.

Rauhalankaaren katualueen leveys on 10,0–12,2 metriä. Ajouradan leveys on 5,5 metriä.

Suunniteltu ratkaisu on Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun periaatteiden mukainen.

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

2 (2)

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajorata päällystetään asfaltilla. Vierialueille istutetaan nurmikko. Reunatuot ovat harmaata graniittia.

Valaistus

Rauhalankaari valaistaan 6 metriä korkeilla pylväsvalaisimilla.

Tasaus ja kuivatus

Kadun tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa. Rauhalankaari kuivatetaan hulevesiviemärillä ja nykyisillä avo-ojilla. Hulevedet johdetaan Miekkapuiston ojaan sekä Rauhalankaaren ja Maitorpantien nykyisiin hulevesiviemäriin.

Esteettömyys

Rauhalankaaren suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetaso.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 605 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 520 000 euroa ja vesihuollon 85 000 euroa.

Muuta

Rauhalankaaren rakentaminen pyritään sisällyttämään vuoden 2024 rakentamissuunnitelmaan.



33 §

Oikaisuvaatimus liikennesuunnittelupäällikön päätökseen § 274/2022 / Asunto Oy Pähkinäviiri / HW

VD/8376/10.03.01.00/2022

HW/SK

Asunto Oy Pähkinäviiri on tehnyt oikaisuvaatimuksen liikenteenohjauslaitteen asettamista koskevasta liikennesuunnittelupäällikön päätöksestä § 274/2022. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Oikaisuvaatimus koskee päätöksen kohtia suojatien poisto ja taksitolpan sijoittaminen Lammaskuja 2:n eteen. Vaatimuksena on suojatien palauttaminen entiselle paikalleen ja taksitolpan poistaminen.

Vaatimuksen perusteet ovat: ”Päätös ei ole perusteltu hallintolain (434/2003) 45 §:n edellyttämällä tavalla. Päätös on annettu ilman mainitun lain 31 §:n edellyttämää riittävää ja asianmukaista selvittämistä. Asianosaiset on jätetty kuulematta vastoin mainitun lain 34 §:ää. Asianosaisten kuuleminen riittävän ja asianmukaisen selvittämisen yhteydessä olisi vaikuttanut Päätöksen asiaratkaisuun ja lopputulokseen.”

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että suunnitelman mukaiset ratkaisut heikentävät liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta ja aiheuttavat vaaratilanteita sekä päätöspäätösteistä puuttuvat tapauskohtaiset toiseikat ja yksilöidysti viittaukset säädösmuutoksiin. Lisäksi todetaan, että taksitolppaa osoittava liikennemerkki on asennettu tontille.

Muutoksen aiheuttamia hankaluuksia kuvataan seuraavasti:

”Varsinkin Talon omistaman rakennuksen B-katuovea käyttävät asukkaat ottavat toimitukset vastaan siltä kohdalta, jota Päätös koskee, eikä heillä ole muuta ovea. Kaikki edellä mainittujen asuinrakennusten asukkaat (yhteensä yli 200 henkilöä) ovat aiemmin päässeet ostoskeskukselle Päätöksellä poistetun suojatien kautta.

Ostoskeskuksen liikkeit vastaanottavat päivittäin kuorma-autolasteja ostoskeskuksen takapihassa, johon pitkien ajoneuvojen pääsy Päätös vaikeuttaa.

Talon asuinrakennuksen vieressä olevan pysäköintialueen käyttäjien ajoreittiä on Päätöksellä merkittävästi kavennettu. Nyt jo toimeenpantu liikennejärjestely aiheuttaa huomattavia hankaluuksia näille asianosaisille varsinkin talviolosuhteissa, sillä Lammaskuja ei kuulu prioriteetti 1-alueeseen aurauksien suhteen. Päätös pahentaa jo aiemmin vaikeaa tavara- ja henkilöautojen kulkua alueella lumisissa olosuhteissa.

Talon omistaman asuinrakennuksen ja sen takana olevien asuinrakennusten asukkaat käyttäneet tämän suojatien päivittäin ja runsaasti. Mitään turvallisuus selvitystä ei ole suoritettu ennen suojatien poistamista. Kyseessä on luonnollisin tienylityspaikka ja suojatien poistamisen johdosta voi nyt helposti syntyä vaaratilanne erityisesti talvisin ja silloin kun toimitusauto on pysähtynyt poistetun suojatien kohdalla.”

Liikennesuunnittelun vastine oikaisuvaatimukseen:



Pähkinäsärkijän varressa olleen taksitolpan poistuttua käytöstä asemakaavamuutoksen myötä on tullut tarpeelliseksi löytää korvaava paikka arviolta seitsemälle taksille. Taksitolpat pyritään sijoittamaan keskeiselle paikalle palvelujen läheisyyteen. Ostoskeskuksen vieressä sijaitseva Lammaskuja on osoittautunut tarkoituksenmukaisimmaksi sekä sijaintinsa että liikennemäärien ja ajoradan leveyden puolesta.

Taksiruutuja on osoitettu kolme kappaletta. Kadun perällä on lisäksi tilaa taksien jonottamista varten silloin kun autoja on enemmän. Lammaskujan ajoradan leveys (7 m) on tavanomainen 1970-luvun kerrostaloalueen tonttikadulle ja vastaa nykyisten joukkoliikennekatujen leveyttä. Sama kadunleveys on muun muassa läheisillä Lammastiellä ja Pähkinätiellä, joiden varrella pysäköinti on ollut sallittua vuosikymmenien ajan. Tänä päivänä uudet kerrostaloalueen tonttikadut mitoitetaan 5,5 metriä leveiksi, jos niillä sallitaan pysäköinti. Lammaskujaa kaventava järjestely ei siis ole mitenkään poikkeuksellinen.

Reitistöllisesti Lammaskujan suojatie oli toissijainen, sillä sen voidaan katsoa palvelleen lähinnä Lammaskuja 2:n asukkaiden kulkua Pähkinärinteeseen ostoskeskukseen. Alueen yleiset etelä-pohjoinen -suuntaiset reitit kulkevat Lammaskujan länsipään Lammaspolkua ja itäpään Pähkinärinteentietä pitkin. Myös koululaisille turvallisin reitti ilman kadunylitystarvetta kulkee Lammaspolkua pitkin.

Vähäliikenteisten alhaisten nopeusrajoitusten kaduilla ei yleensä merkitä suojateitä. Kadun ylittäminen on sallittua ilman suojatietäkin, mutta mahdollinen autoliikenne on huomioitava. Pähkinärinteeseen tonttikatujen nopeusrajoitukset lasketaan syksyn aikana 40 km/h:sta 30 km/h:ksi, jotta ne ovat yhtenäiset Vantaan muiden vastaavien asuinalueiden kanssa. Taksitolpan liikennemerkkin sijainti tarkastetaan.

Päätöksen perusteluissa viimeisenä mainittu ”lakiin/asetukseen perustuvaan säädökseen tullut muutos” viittaa suunnitelman muutoksen kohtaan H: Lisätty lisäkilpi H23.2 (2 kpl). Tieliikennelain kokonaisuudistuksen myötä 1.6.2020 voimaan astuneessa uudessa tieliikennelaissa lisäkilpeä H23.2 velvoitetaan käyttämään liikennemerkkien D5–D7 (pyörätie) yhteydessä osoittamaan kaksisuuntainen pyörätie. Tienpitäjille on annettu seitsemän vuoden siirtymäaika lisäkilpien asentamiseen.

Liikenteenohjauslaitteen asettamisesta säädetään tieliikennelaissa. Tieliikennelain 71 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kunta asettaa liikenteenohjauslaitteen kadulle ja muulle kunnan hallinnoimalle tielle. Tieliikennelaissa ei määrätä, että kunnalla olisi ennen liikenneohjauslaitteen asettamista kadulle tai hallinnoimalleen tielle velvollisuus kuulla lähialueen asukkaita, tienkäyttäjiä tai muita tahoja, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun liikenteenohjauslaitteen asettaminen mahdollisesti vaikuttaa. Tämän vuoksi kunnalla ei ole velvollisuutta varata tilaisuutta mielipiteen tai selityksen antamista varten liikenteenohjauslaitteen asettamista koskevassa asiassa siten, kuin hallintolain 34 §:ssä säädetään. Näin ollen Vantaan kaupunki ei ole laiminlyönyt asiassa kuulemisvelvollisuutta, sillä tällaista velvollisuutta ei ole ollut.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 33

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään esittelyosassa mainituin perusteluin hylätä oikaisuvaatimus liikennesuunnittelupäällikön viranhaltijapäätöksestä 16.8.2022 § 274.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- oikaisuvaatimus 15.9.2022 As Oy Pähkinäviiri (henkilötiedot peitetty)
- Lammaskuja/13 Hämeenkylä, LOS 24716_DEFGH (liikennesuunnittelupäällikön päätös § 274/2022)

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 7. Valitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

liikennesuunnittelupäällikkö Susanna Koponen, puh. 050 302 8911
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Asunto Oy Pähkinäviiri
c/o REIM Pääkaupunkiseutu
Taivaltie 5
FI-01610 VANTAA

15 syyskuuta 2022

Vantaan kaupunkilalautakunnalle

Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, FI-01030
kirjaamo@vantaa.fi

Asia: Oikaisuvaatimus

Viite: Tieliikennelaki (729/2018) 193 §

Vaatimuksen kohde: 16.08.2022 annettu viranhaltijapäätös (jäljempänä *Päätös*)
VD/8376/10.03.01.00/2022 (**liite 1**)

Oikaisuvaatimuksen tekijä: Asunto Oy Pähkinäviiri (Y-tunnus: 0125214-6)
(jäljempänä *Talo*)
c/o REIM Pääkaupunkiseutu
Taivaltie 5
FI-01610 VANTAA

Prosessiosoite: Asiaa hoitaa Talon hallituksen puolesta hallituksen jäsen 


Vaatus: Vaadimme Päätöksen kumoamista ja 24.08.2022 suoritettujen
tiemerkintämuutosten poistoa/entistämistä.
Ehdotamme poistettujen tiemerkintöjen siirtoa jäljempänä esitettyyn paikkaan.

Oikaisuvaatimuksen perustelut

Päätös ei ole perusteltu hallintolain (434/2003) 45 §:n edellyttämällä tavalla. Päätös on annettu ilman mainitun lain 31 §:n edellyttämää riittävää ja asianmukaista selvittämistä. Asianosaiset on jätetty kuulematta vastoin mainitun lain 34 §:ää. Asianosaisten kuuleminen riittävän ja asianmukaisen selvittämisen yhteydessä olisi vaikuttanut Päätöksen asiaratkaisuun ja lopputulokseen.

Päätöksessä ei ole perusteltu sitä, millä tavoin sen liitteenä olevan liikennemerkki- ja ajoratamaalaussuunnitelman on katsottu selkeyttävän liikennejärjestelyjä ja parantavan liikenteen sujuvuutta. Tosiasiallisesti suunnitelman mukaiset liikennejärjestelyt heikentävät liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta sekä aiheuttavat vaaratilanteita.

Päätöksen perusteluosio on siinä mainitun asiantuntijan pelkkä toimenkuva, eikä sisällä yhtään tapauskohtaista tosiseikkaa. Perusteluosiossa ei edes yksilöidä Päätöksen säädösperusteita, vaan on ylimalkaisesti viitattu mahdollisiin säädösmuutoksiin. Päätöksentekijä on näin siirtänyt päätöksentekovaltaansa ko. nimettömälle asiantuntijalle, eikä edes päätöksen liitteestä ilmene miten asiaratkaisuun on konkreettisesti päästy.

Päätöksen asianosaisiin kuuluu ainakin Talo, Talon omistaman asuinrakennuksen asukkaat, sekä tämän takana olevien asuinrakennusten asukkaat (Pähkinärinteentie 42 ja 40, Lammaskuja 4). Myös erityisesti ostoskeskuksen liikkeiden pyörittäjät ja Talon asuinrakennuksen vieressä olevan pysäköintialueen käyttäjät ovat asianosaisia. Ketään näistä ei ole kuultu ennen Päätöksen antamista.

Liikennemerkki (eli taksitolppa) on asetettu Talon tontille. Varsinkin Talon omistaman rakennuksen B-katuovea käyttävät asukkaat ottavat toimitukset vastaan siltä kohdalta, jota Päätös koskee, eikä heillä ole muuta ovea. Kaikki edellä mainittujen asuinrakennusten asukkaat (yhteensä yli 200 henkilöä) ovat aiemmin päässeet ostoskeskukselle Päätöksellä poistetun suojatien kautta. Ostoskeskuksen liikkeet vastaanottavat päivittäin kuorma-autolasteja ostoskeskuksen takapihassa, johon pitkien ajoneuvojen pääsyä Päätös vaikeuttaa. Talon asuinrakennuksen vieressä olevan pysäköintialueen käyttäjien ajoreittiä on Päätöksellä merkittävästi kavennettu. Nyt jo toimeenpantu liikennejärjestely aiheuttaa huomattavia hankaluuksia näille asianosaisille varsinkin talviolosuhteissa, sillä Lammaskuja ei kuulu prioriteetti 1 -alueeseen aurauksien suhteen. Päätös pahentaa jo aiemmin vaikeaa tavara- ja henkilöautojen kulkua alueella lumisissa olosuhteissa.

Varsinkin Talon omistaman asuinrakennuksen iäkkäämmät asukkaat tilaavat säännöllisesti päivittäistavaroita kotiovelle, joiden toimitukset nyt hankaloituvat merkittävästi (**liite 2**: toimitusauto pysäköi taksille varattuun paikkaan Talon edessä 06.09.2022). Vasta äskettäin Taloon muuttanut asukas on jo ehtinyt kiinnittämään huomiotamme Päätöksen hänelle aiheuttamaan haittaan (**liite 3**). On jo aivan selvää, että nämä tiedot ja näkemykset olisivat tulleet Päätöksen tehneen viranomaisen tietoon, mikäli asianosaisia olisi asianmukaisesti kuultu hallintolain edellyttämällä tavalla.

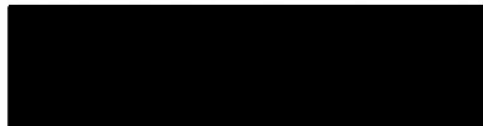
Kiinnitämme huomiota siihen, että nyt poistettu suojatie on uusittu erillisellä päätöksellä vuonna 2012, jolloin sitä on ilmeisesti pidetty edelleen tarpeellisenä. Tilanne ei ole tältä osin muuttunut, sillä ostoskeskukseen pääsyä varten ovat varsinkin Talon omistaman asuinrakennuksen ja sen takana olevien asuinrakennusten asukkaat käyttäneet tämän suojatien päivittäin ja runsaasti. Mitään turvallisuusselvitystä ei ole suoritettu ennen suojatien poistamista. Kyseessä on luonnollisin tienylityspaikka ja suojatien poistamisen johdosta voi nyt helposti syntyä vaaratilanne erityisesti talvisin ja silloin kun toimitusauto on pysähtynyt poistetun suojatien kohdalla.

Ehdotus

Alueen taksiaseman eri mahdollisilla sijaintipaikoilla on oletettavasti kunkin omat hyödyt ja haitat, emmekä voi luonnollisesti ottaa kantaa kysymykseen siihen, oliko nyt valittu sijainti kokonaisharkinnan kautta perusteltu yleisvertailun avulla. Kiinnitämme kuitenkin huomiota siihen, että jo valitulle yleissijainnille löytyy selvästi parempi ratkaisu. Taksipaikkojen siirtäminen edemmäs/pidemmälle, Lammaskuja 4 kohdalle, parkkipaikalle johtavan ajoväylän jälkeen poistaisi kaikki edellä mainitut liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta koskevat ongelmat ja miellyttäisi käytännössä samoja asianosaisia aiheuttamatta kenellekään haittaa. Näin myös turvallinen ja esteetön ajaminen olisi jatkossa mahdollista myös talviolissa. Ehdotettu siirto on merkitty punaisella nuolimerkillä oheiseen karttaan (**liite 4**). Vaikka ao. viranomainen johtaa tämän muutoksen selvittämistä, olemme aivan varmoja, että tällaiseen ratkaisuun myös päästäisiin asianmukaisen kuulemisen kautta.

Kunnioittavasti,

Asunto Oy Pähkinäviiri



Laati



Asunto Oy Pähkinäviiri



Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot /
Suunnittelu
Liikennesuunnittelupäällikkö Koponen Susanna

16.8.2022

VD/8376/10.03.01.00/2022

Lammaskuja/13 Hämeenkylä, LOS 24716_DEFGH

Toimivalta: TLL § 71: Kunta asettaa liikenteen ohjauslaitteet kadulle ja muulle kunnan hallinnoimalle tielle. Vantaan hallintosäännön 6. luvun § 4:n kohdan 15 mukaan kaupungininsinööri tai hänen määräämänsä päättää tieliikennelain 4 luvun mukaisista liikenteenohjauslaitteita koskevista toimista.

Kaupungininsinöörin delegointipäätöksen § 6/2022 kohdan 15 mukaan liikennesuunnittelupäällikkö (vakanssi 700112) päättää tieliikennelain 4 luvun mukaisista liikenteenohjauslaitteita koskevista toimista.

Päätös / Liikennesuunnittelupäällikkö

Päätän hyväksyä liikennemerkki- ja ajoratamaalaussuunnitelman, piirustus nro 24716_DEFGH, muutos D: Poistettu tiemerkintä K1, muutos E: Poistettu suojatie merkkeineen. Lisätty merkki E8, muutos F: Lisätty tiemerkintä M3 ja M14 (3 kpl), muutos G: Lisätty merkki C41, muutos H: Lisätty lisäkilpi H23.2 (2 kpl).

Perustelu: Asiantuntijaharkinnan tuloksena suunnitelmaa on muutettu liikennejärjestelyjen selkeyttämiseksi, liikenteen sujuvuuden parantamiseksi ja lakiin/asetukseen perustuvaan säädökseen tulleen muutoksen vuoksi.

Vantaa 16.8.2022

Koponen Susanna
Liikennesuunnittelupäällikkö

Liitteet 24716_DEFGH

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.

Täytäntöönpano Kadut ja puistot

Päätös on yleisesti nähtävänä

Aika 24.8.2022

Paikka Vantaan kaupungin internetsivulla paatokset.vantaa.fi

Tiedoksianto asianosaiselle

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä tieliikennelain § 193 perusteella oikaisuvaatimuksen siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomaisen saa lisäksi vaatia oikaisua, jos laissa niin säädetään tai jos muutoksenhakuoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.



Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot /
Suunnittelu
Liikennesuunnittelupäällikkö Koponen Susanna

16.8.2022

VD/8376/10.03.01.00/2022

Oikaisuvaatimus tehdään **Vantaan kaupunkilautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on jätettävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Vantaan kaupunkilautakunnan osoite:

Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

puhelin: (09) 8392 2184

sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Virka-aika: klo 8.15-16.00

k_t

Ostoskeskus

12157

Ras

Lammaskuja
Lammgränden

Päkinärinteentie
Hasselbacksvägen

37.0

... / pu

37.2

37.1

F

⑦

Lammaskuja

P11R.2N:0 24-777

37.8

38.8

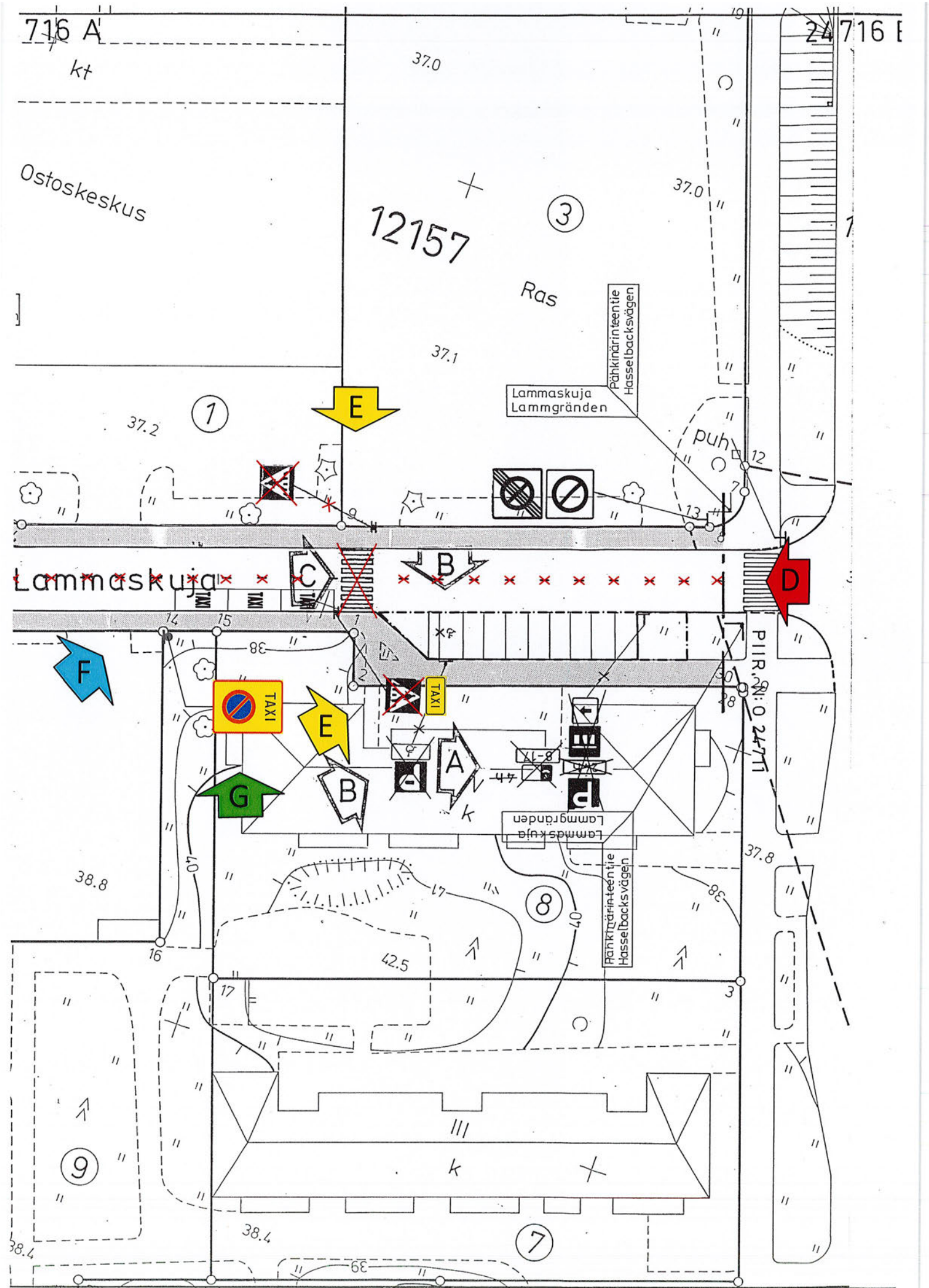
8

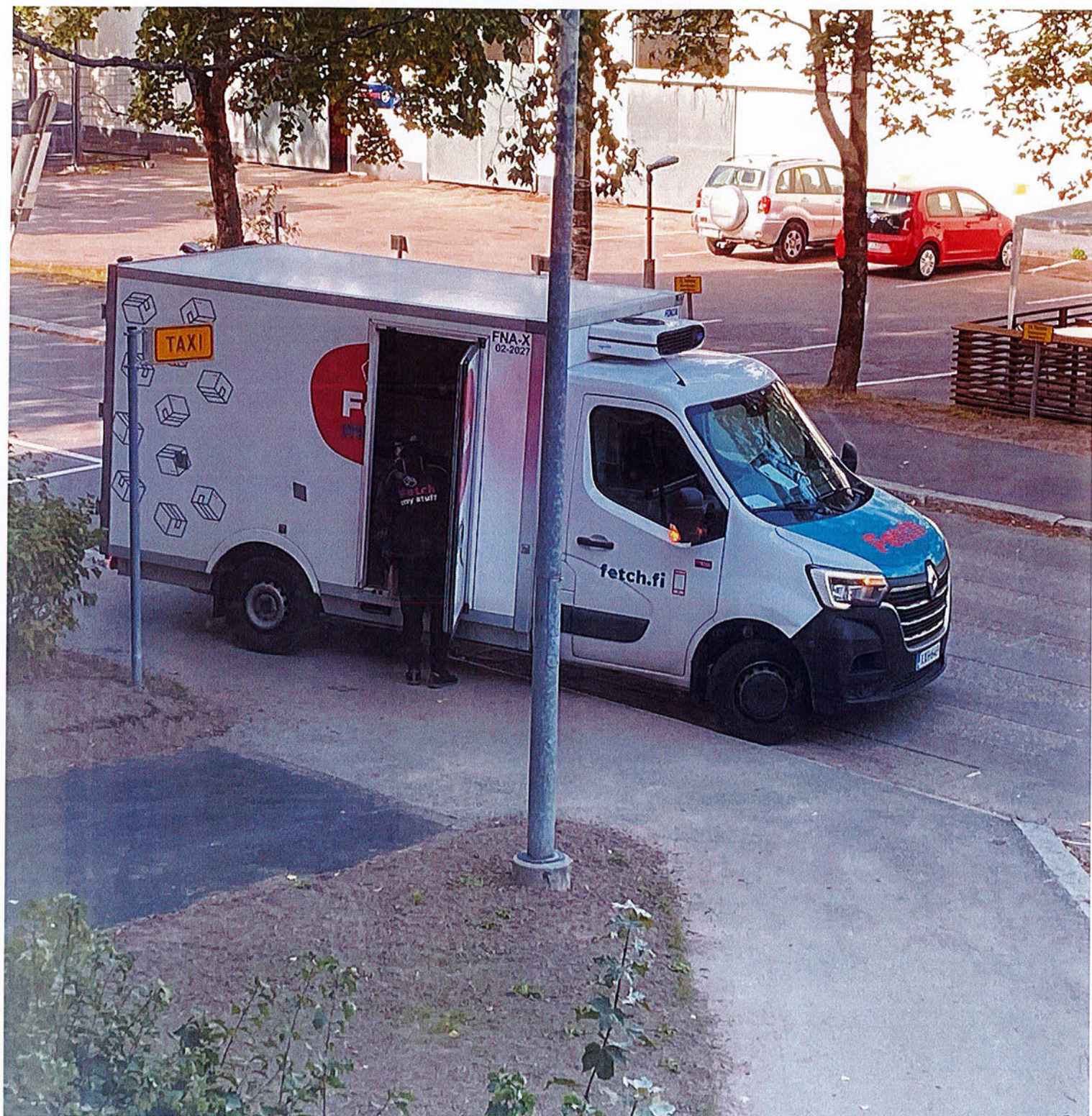
⑦

⑨

38.4

LIITE: Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 / 33 §





ei [REDACTED]

Minäkin olin järkyttynyt taksitolpasta, kun tulin myöhään viime pe-iltana (26.8) tavaralastin ka-
lammaskujalle. Ajoin taksiruutuun ja vein tavarat asuntooni. Silloin ei takseja näkynyt.

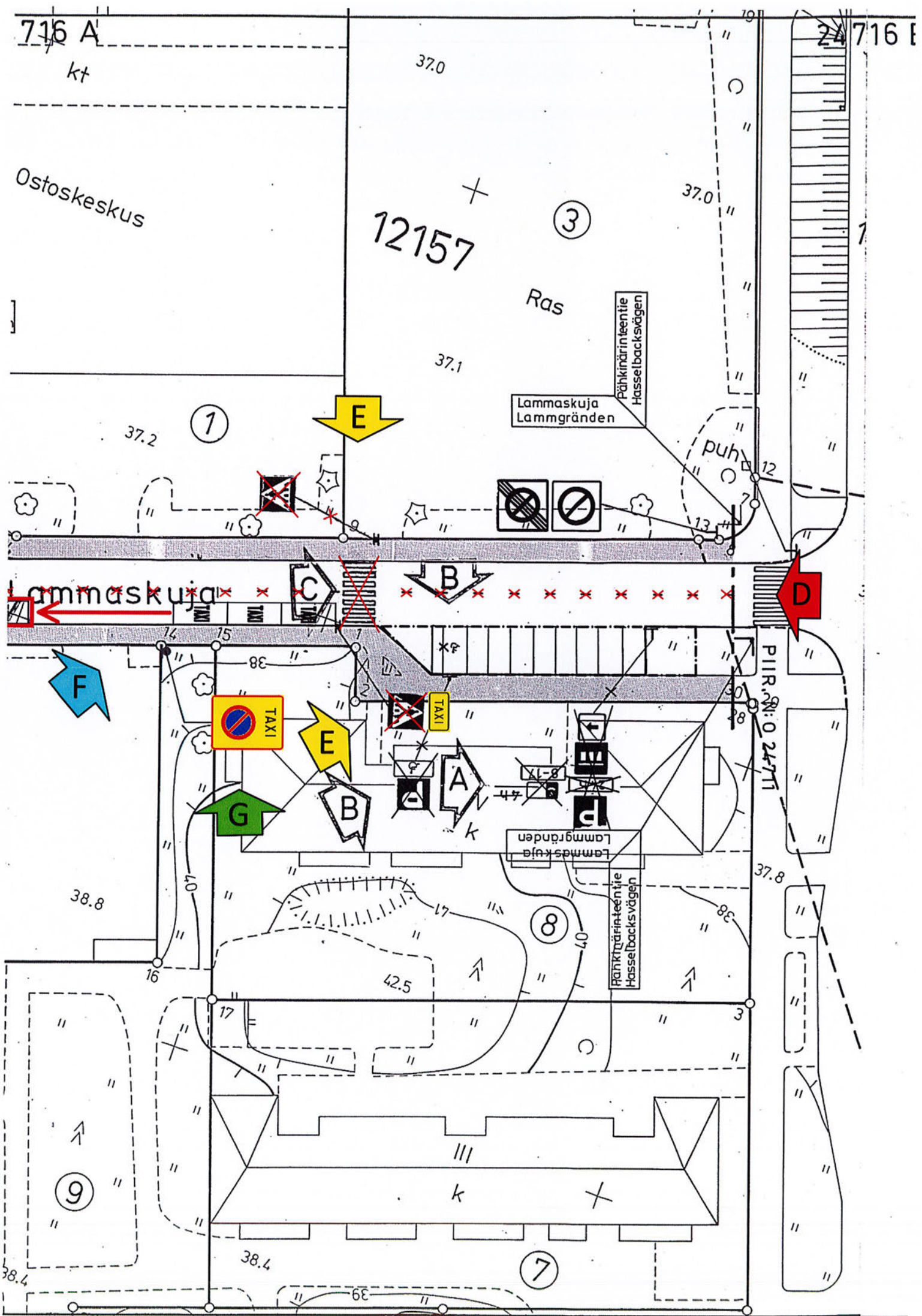
Olen muuttanut pikkuhiljaa ekan kerroksen asuntoon. Taksiasema häiritsee minua, koska on lii-
kellä asuntoani. Käryhaittaa tulee, koska osa kuskeista joutokäyttää autojaan. En voi pitää
kunoitani auki, koska käryt tulevat sisälle.

Sun lauantai- aamuna lähdin kauppaan, niin huomasin, että suojatietä oli yritetty raapia pois. Po-
rheineen oli tulossa kylään, ja siksi oli tavallista enemmän ruokaa ostettavana. En todellakaan
htenyt painavien kassien kanssa kiertämään pitkää matkaa kotiin, vaan menin samasta paikas-
avittua suojatietä pitkin kuten ennenkin.

Sun maanantai- aamuna lähdin [REDACTED], niin oli 2 taksia parkissa. Jouduin ajamaan vastakkaista
istua pitkin, koska taksit tukkivat kadun, josta kohtaa minun olisi kuulunut ajaa. Jos olisi oll-
ksia paikalla, niin tosi pitkän matkan olisin joutunut ajamaan vasten liikennettä. Lisäksi näin
rkista poistuessa näkyvyys on huono ja liikenneturvallisuus tipotiessään. Ihmettelen, onko
illista alkaa taksiruudut juuri parkkipaikan kulmasta. Eikö pitäisi alkaa vasta 5 m päästä?

Sun siis [REDACTED] ja käyn Lammaskujalla asunassa n. parin viikon välein laittaen kotiani ku-
[REDACTED] Entinen lapsuudenkotini oli [REDACTED].

s tarvitsee kerätä nimelistaa joukkovalitusta varten tms. niin olen ehdottomasti mukana.



Allekirjoitustosite

SignSpace-palvelussa tehty allekirjoitus

Päiväys: 2022-09-15 14:59:12 (EET)

Tarkistuskoodi: 31NR2NT8BBMPP2QVSPKIUIS8F4D3WTD0H4HFI
N8BLOBZWLILCO7HZ98U7UDZY249MAO45AQ514JKPCMJ0TZUAF9
S0NIYASUUQ94OW16Y4ASV1SNMBB5W1Y23RIIO34KW



Oikaisuvaatimus_Viiri-Final.pdf (8 sivua)

e7f09a29f3d9f75c127e056fe6c4cf0a4a4dccc1085841b72e066e2e4f370cbe0

on allekirjoitettu sähköisesti SignSpace-palvelussa.

Rekisteröity koko nimi: [REDACTED]
Organisaatio: Asunto Oy Pähkinävilvi
Titteli: [REDACTED]

Allekirjoituksen tyyppi: Kehittynyt sähköinen allekirjoitus
Tunnistamistapa: Pankkitunnistus
Identiteetin tarjoajan maa: FI
Varmenteen haltija: Platform of Trust Oy
Varmenteen liikkeellelaskija: Digi- ja väestötietovirasto

[REDACTED]
Allekirjoitettu 2022-09-15 14:58:18 (EET)

Rekisteröity koko nimi: [REDACTED]
Organisaatio: Asunto Oy Pähkinävilvi
Titteli: [REDACTED]

Allekirjoituksen tyyppi: Kehittynyt sähköinen allekirjoitus
Tunnistamistapa: Pankkitunnistus
Identiteetin tarjoajan maa: FI
Varmenteen haltija: Platform of Trust Oy
Varmenteen liikkeellelaskija: Digi- ja väestötietovirasto

[REDACTED]
Allekirjoitettu 2022-09-15 14:59:12 (EET)

Dokumentin allekirjoittaja(t) on tunnistettu palvelussa seuraavasti

SignSpace® on sähköisen allekirjoittamisen palvelu, jonka tarjoaa SignSpace, Platform of Trust Oy, Business ID 2980005-2, Tarvonsalmenkatu 17 B, 02600 Espoo, Finland.

Tähän dokumenttiin liitetty allekirjoitus on eIDAS asetuksen (N°910/2014) mukainen sähköinen allekirjoitus.

Allekirjoittajat on tunnistettu palvelussa seuraavasti:

Pankkitunnistus – Allekirjoittaja identiteetti on varmistettu käyttäen vahvan tunnistautumisen menetelmää. Allekirjoittaja on tunnistautunut allekirjoitustapahtuman yhteydessä Signicat Connect-tunnistuspalveluun pohjoismaisilla pankkitunnuksilla.

Allekirjoituksen autenttisuuden tarkistaminen

SignSpace-palvelu tarjoaa käyttöliittymän sähköisten allekirjoitusten tarkastamiseen. Palvelu on sekä palvelun käyttäjien, että ulkoisten tahojen käytössä. Palvelun avulla vastaanottaja voi varmistua, että hänelle toimitettu allekirjoitettu asiakirjakokonaisuus on alkuperäinen ja muuttumaton. Tarkistuspalvelussa käyttäjän palveluun lataamien tiedostojen eheys tarkistetaan ja näitä verrataan palvelussa tallennettuihin alkuperäisiin tietoihin.

Asiakirjan alkuperäinen versio, joka sisältää kiistämättömyyden osoittamiseen liittyvät tiedot, säilytetään SignSpace-palvelussa. Asiakirjasta muodostetaan jakeluversio, joka sisältää PDF-muotoisen allekirjoitussivun PDF-dokumentin viimeisenä sivuna tai muun tiedostomuodon tapauksessa erillisenä PDF-tiedostona. Kiistämättömyyden osoittamiseen liittyvät tiedot ovat saatavissa SignSpace-asiakaspalvelun kautta.

Ohje SignSpace -palvelussa allekirjoitetun asiakirjan tarkistamiseen:

- Tarkistajalla tulee olla käytettävissään allekirjoitettu asiakirja (jakeluversio) sähköisessä muodossa.
- Asiakirja voi olla yksi PDF-tiedosto, jonka lopussa on allekirjoitussivu, tai yhden tai useamman tiedoston ja näihin liittyvän PDF-muotoisen allekirjoitussivun kokonaisuus.
- Tarkistaja avaa www.signspace.fi/verification-fi.html sivuston.
- Tarkistaja lataa palveluun allekirjoitetun asiakirjan allekirjoitussivuineen ja saa tiedon palvelun tekemien tarkistusten tuloksista.

signspace

<https://signspace.com/fi>

asiakaspalvelu@signspace.fi

0600 301 339 (1,52 eur/min+pvm, viikonpäivinä 8.00 - 16.00)

Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot / 16.8.2022
Suunnittelu
Liikennesuunnittelupäällikkö Koponen Susanna

VD/8376/10.03.01.00/2022

Lammaskuja/13 Hämeenkylä, LOS 24716_DEFGH

Toimivalta: TLL § 71: Kunta asettaa liikenteen ohjauslaitteet kadulle ja muulle kunnan hallinnoimalle tielle. Vantaan hallintosäännön 6. luvun § 4:n kohdan 15 mukaan kaupungininsinööri tai hänen määräämänsä päättää tieliikennelain 4 luvun mukaisista liikenteenohjauslaitteita koskevista toimista.

Kaupungininsinöörin delegointipäätöksen § 6/2022 kohdan 15 mukaan liikennesuunnittelupäällikkö (vakanssi 700112) päättää tieliikennelain 4 luvun mukaisista liikenteenohjauslaitteita koskevista toimista.

Päätös / Liikennesuunnittelupäällikkö

Päätän hyväksyä liikennemerkki- ja ajoratamaalaussuunnitelman, piirustus nro 24716_DEFGH, muutos D: Poistettu tiemerkintä K1, muutos E: Poistettu suojatie merkkeineen. Lisätty merkki E8, muutos F: Lisätty tiemerkintä M3 ja M14 (3 kpl), muutos G: Lisätty merkki C41, muutos H: Lisätty lisäkilpi H23.2 (2 kpl).

Perustelu: Asiantuntijaharkinnan tuloksena suunnitelmaa on muutettu liikennejärjestelyjen selkeyttämiseksi, liikenteen sujuvuuden parantamiseksi ja lakiin/asetukseen perustuvaan säädökseen tulleen muutoksen vuoksi.

Vantaa 16.8.2022

Koponen Susanna
Liikennesuunnittelupäällikkö

Liitteet 24716_DEFGH

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.

Täytäntöönpano Kadut ja puistot

Päätös on yleisesti nähtävänä

Aika 24.8.2022

Paikka Vantaan kaupungin internetsivulla paatokset.vantaa.fi

Tiedoksianto asianosaiselle

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä tieliikennelain § 193 perusteella oikaisuvaatimuksen siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomaisen saa lisäksi vaatia oikaisua, jos laissa niin säädetään tai jos muutoksenhakuoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot / 16.8.2022
Suunnittelu
Liikennesuunnittelupäällikkö Koponen Susanna

VD/8376/10.03.01.00/2022

Oikaisuvaatimus tehdään **Vantaan kaupunkilautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on jätettävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Vantaan kaupunkilautakunnan osoite:
Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
puhelin: (09) 8392 2184
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15-16.00



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 viikonlopulle 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 Vantaa 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

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

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.

Muutoksenhaku aika

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.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suora hankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suora hankintaa 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, lähetin 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 miljoonaa 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 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

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

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 7. Valitus 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, taikka jos päätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu ja 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 (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimesi 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

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15