

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 18.01.2023

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA	5
4 § Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA	6
5 § Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavat toimitilat ja asunnot / AK	10
- Liite 1. Hyvinvointialueelle vuokrattavat toimitilat (II)	15
- Liite 2. Hyvinvointialueelle vuokrattavat asunnot	16
- Liite 3. Hyvinvointialueelle alivuokrattavat toimitilat	17
6 § Yhteistyösopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta - Jokiniemi ja Varia/ Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä / AK	19
- A. Yhteistyösopimus ja B. Esisopimus kiinteistön kaupasta – Jokiniemi ja Varia / Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä	23
- Liite A1: Sopimusalue, ote Vantaan yleiskaavasta 2020	36
- Liite A2: Arkkitehtuurikilpailun kulurakenne	37
- Liite B1: Kartta kaupan kohteesta	39
7 § Yhteistyösopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta – Ruskeasanta ja Elmo/ Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä / AK	40
- A. Yhteistyösopimus ja B. Esisopimus kiinteistön kaupasta – Ruskeasanta ja Elmo / Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä	44
- Liite A1: Sopimusalue, ote Vantaan yleiskaavasta 2020	56
- Liite B1: Kartta kaupan kohteesta	57
8 § Vallinojan tontin 88006/2 tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen Aspa Palvelut Oy:lle ja Hoivarakentajat Oy:lle / AK	58
- Kartta tontin 88006/2 varaus	62
9 § Myymästä tontin 15673/11 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK	63
- Kartta tontista 15673/11 varaaminen	66
10 § Kivistöstä tontin 23195/14 myyminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Asunto Oy Vantaan Singelille / AK	67
- Karttaliite: Ote asemakaavakartasta ja tontista 7	71
- Tonttijaon luonnos, jossa on osoitettu tontti 23165/14	72
11 § Kiinteistön 92-81-106-2 ostaminen Korsossa / Oy Vertika International Ltd / AK	73
- Kartta kaupan kohteesta	75
12 § Kannistontie Lipunkantajanpuiston kohdalla, katusuunnitelman hyväksyminen, 23 Kivistö / HW	76
- 59205-1 Kannistontie, Lipunkantajanpuiston kohdalla katusuunnitelma	79
- 59205 Kannistontie, Lipunkantajanpuiston kohdalla Suunnitelmaselostus	80
- Muistutus (henkilötiedot poistetu)	82
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle	83
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	84

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 18.01.2023

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	85
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	86
Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa	91
Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa	92



Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 18.1.2023 klo 17.00–19.01

Paikka Kielotie 28, kokoushuone 447, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kivimäki Otso, puheenjohtaja	x	Ellonen Leila	
Kiljunen Kimmo, varapuheenjohtaja	x	Mölsä Tomi	
Heikkinen Minna	x	Heiska Vesa	
Hummastenniemi Heidi	x	Karjalainen Jenni	
Hynninen Mari	x	Pitkänen Eeva	
Lind Antti	x	Mattila Kari	
Liutu Topi	x	Haapala Heidi	
Mäkipernaa Aki	x	Liukkonen Pasi	
Oja Mika	x	Kähärä Kaarlo	
Pajunen Emmi	x	Linkola Maija	
Puha Seija	-	Nikkanen Teemu	x
Siniketo-Pietilä Katja	x	Vauhkonen Miro	
Toivonen Teija	x	Huuskonen Sanna	
Viilo Mikko	x	Huhta Timo	
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		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Westlin Henry, kaupungininsinööri		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x (§:t 1-9, 11-12)	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Vähä-Piikkiö Armi, tonttipäällikkö		x (§:t 1-3, klo 17.00-17.29)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Otso Kivimäki

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 20.1.2023, Kielotie 28, 01300 Vantaa

Mari Hynninen

Antti Lind

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 23.1.2023 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA

Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Hynninen Mari ja Lind Antti (varalla Liutu Topi ja Mäkipernaa Aki), ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 20.1.2023 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Hynninen Mari ja Lind Antti, ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 20.1.2023 klo 12.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat

Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 6 / Yhteistyösopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta – Jokiniemi ja Varia/Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä / tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

Asia 7 / Yhteistyösopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta – Ruskeasanta ja Elmo/Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä / tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 §

Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA

Kaupunkitilalautakunnalle 27.12.2022 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 92/2022 Osallistuminen DeMiCo-hankkeeseen

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

- § 1/2023 Vuokrasopimus 11844 vuokrahyvitys ajalta 24.11-8.12.2022
- § 2/2023 Vuokrasopimus 8477 Vuokrahyvitys ajalta 24.11.-8.12.2022
- § 3/2023 Vuokrasopimus 11531 Vuokrahyvitys ajalta 24.11.-8.12.2022
- § 4/2023 Vuokrasopimus 12053 Vuokrahyvitys ajalta 24.11.-8.12.2022

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 1/2023 As Oy Mikkolankallion asuinhuoneiston J 85 myyminen
- § 2/2023 As Oy Kivivuorenkuja 4 asuinhuoneiston C 48 myyminen

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 113/2022 Kuusijärven palvelurakennukset, pääsuunnittelijan ja arkkitehtisuunnittelun hankinta
- § 116/2022 Hakunilan lisäoppimistilat Rajakylän koulun asuntolaan peruskorjaus- ja tilamuutoshankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta
- § 117/2022 Kytöpuiston koulun muutos- korjaustyöt ja laajennus - pää ja arkkitehtisuunnittelun hankinta
- § 1/2023 Hakunilan lisäoppimistilat Rajakylän koulun asuntolaan, sähkösuunnittelijan hankinta

Kaupungininsinööri Henry Westlin

- § 119/2022 Metsätähdentie, Haarikkokujan liittymä, 60 Hiekkaharju, katusuunnitelman hyväksyminen
- § 120/2022 Hämeenkylläntie välillä Veitsitie–Viikatetie, linja-autopysäkki V1101, 11 Hämevaara, katusuunnitelman hyväksyminen
- § 121/2022 Kannistontie, Mustankivenpuiston kohdalla, 23 Kivistö, katusuunnitelman hyväksyminen
- § 122/2022 Venuksentie, Venuksenkujan liittymä, linja-autopysäkit V8203 ja V8204, 82 Mikkola katusuunnitelman hyväksyminen
- § 123/2022 Rekolanukuja kiinteistö 415-4-162; kunnossapitotyöstä aiheutuneen vahingon korvaaminen

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

- § 2/2023 Osallistuminen kiinteistön 092-061-0220-003 maanrakennuskustannuksiin
- § 3/2023 Kahden pientalo kiinteistön (Isontammentie 8 ja Isontammentie 10) purkupäätös

Toimitilapäällikkö Tarja Ek



- § 97/2022 Latukujan tilapäisen päiväkodin vuokratilojen vuokrasopimuksen jatko-option muuttaminen ja käyttäminen / Parmaco
- § 1/2023 Päätöksen kumoaminen/ Latukujan tilapäisen päiväkodin vuokratilojen vuokrasopimuksen jatko-option muuttaminen ja käyttäminen / Parmaco

Toimitilapäällikkö vs. Heini Korpela

- § 96/2022 Peltolan väliaikaisten päiväkotipaviljonkien vuokrasopimuksen aikaisimman irtisanomisajankohdan muuttaminen / Parmaco Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 44/2022 Maanomistajan lupa jakokaapeille ja 20 kV:n sekä 0,4 kV:n maakaapeille Lapinkylässä, Seutulassa ja Kiilassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 91/2022 Osallistuminen kansainvälisille kiinteistömessuille vuonna 2023 Helsinki Finland - osastolla alanäytteilleasettajana

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

- § 30/2022 Vuokrahyvitys ajalle 1.9. - 30.9.2022 / 5978
- § 31/2022 Sopimussakon maksuohjelman muuttaminen (12/2022) / Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 60/2022 As Oy Tapion Salpa asuinhuoneiston B 18 myyminen

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 106/2022 Kytöpuiston koulu, muutos- ja korjaustyöt sekä laajennus, rakenne- ja pohjarakennesuunnittelun hankinta
- § 107/2022 Hakunilan lisäoppimistilat, Rajakylän koulun asuntola, peruskorjaus ja tilamuutokset
- § 108/2022 Kytöpuiston koulun muutos-, korjaus- ja laajennustyöt sähkösuunnittelijan hankinta

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

- § 9/2022 Vantaan kaupungin ja Vantaa-Kerava Hyvinvointialueen välinen palvelusopimus / Kiha

Toimitilapäällikkö Tarja Ek

- § 91/2022 VAV Hoiva-asunnot Oy:ltä vuokrattuja Myyrinkodin (Ruukkukuja 5) tiloja koskevien vuokrasopimusten muutosten hyväksyminen



- § 93/2022 Vanhan päätöksen VD 14099 15.12.2022 kumoaminen ja uusi päätös/Toimitilojen vuokrasopimuksen jatkaminen osoitteesta Asematie 6-10 / Vallmo Tikkuri Oy
- § 94/2022 Lummetie 2b Liikehuoneiston alivuokraus suostumus
- § 95/2022 VAV Hoiva-asunnot Oy:ltä ja VAV Asunnot Oy:ltä vuokrattuja Koisoitie 3 ja 5:n, Metsotie 23:n ja Hakopolku 4:n tiloja koskevien vuokrasopimusten muutosten hyväksyminen

Asumisen erityisasiantuntija Elina Virtanen

- § 6/2022 Asukasvalinnan hyväksyminen / Määräaikaisen vuokrasopimuksen jatko / Aikuisten ja nuorten sosiaalipalvelut

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 34/2022 Maankäyttölupa työkoneiden, autojen ja vaihtolavojen säilyttämiseen Hakunilassa / T. Siven Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 43/2022 Maankäyttölupa pysäköintiin ja konttien säilyttämiseen Pakkalassa / Quattro Mikenti Group Oy (LVI-Trio Oy)

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 2/2023 Lausunnon antaminen ulkoministeriölle
- § 3/2023 Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle Asunto Oy Pähkinäviirin valituksesta/ Lammaskuja LOS 24716_DEFGH
- § 5/2023 Kiinteistöväihdännän palvelun käyttöönotto ja valtuutuksen antaminen palvelun käyttöön

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 6/2023 Varia Hiekkaharjun toimipisteen sisäilmakorjaus 2023, suunnitelmien hyväksyntä ja rakennusurakoitsijan valinta



Kaupungininsinööri Henry Westlin

§ 2/2023 Avustukset yksityisille tiekunnille vuonna 2023

Rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa

§ 1/2023 Taloudellinen loppuselvitys: Hakunilan urheilupuiston tekojääkentän huoltorakennus
§ 3/2023 Hämeenkylässä koulu; lasiseinien lisäys

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

§ 1/2023 Hankinta / Asfalttipaikkausmassan hankinta 2023

Asumisen erityisasiantuntija Elina Virtanen

§ 1/2023 Asukasvalinnan hyväksyminen / Vantaan ja Keravan Hyvinvointialueen vanhusten palvelujen toimiala
§ 2/2023 Asukasvalinnan hyväksyminen / Vantaan ja Keravan Hyvinvointialueen vanhusten palvelujen toimiala

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 1/2023 Sopimus 400 kV:n voimansiirtokaapelin ennakkohaltuunottoon suostumisesta / Fingrid Oyj

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 1/2023 Rajanaapurin suostumus asuinrakennuksen rakentamiseen 2 m:n etäisyydelle kaupungin omistaman tilan 92-420-4-351 rajasta Kuninkaanmäessä / Niina ja Tero Apunen

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 1/2023 Maanomistajan lupa maakaapeleille ja jakokaapille Lapinkylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



5 §

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023 vuokrattavat toimitilat ja asunnot / AK

VD/13295/10.04.02.00/2022

TeA/AK/TH/TE/HK

Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen seurauksena perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyy hyvinvointialueille 1.1.2023. Samalla Vantaan kaupungin järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan. Kaupungin omistamista Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle siirtävistä tiloista solmitaan vuokrasopimukset alkamaan 1.1.2023 alkaen.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain (616/2021) 22 §:n 1 momentin mukaisesti kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1. päivänä tammikuuta 2023.

Voimaantulolain 22 §:n mukaan hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31. päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin pykälässä säädetään.

Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen käytössä on useita kaupungin omistamia toimitiloja, joista on valmisteltu kaupungin ja Vantaa ja Keravan hyvinvointialueen välisiä vuokrasopimuksia. Vuokrattavia toimitiloja sijaitsee noin sadassa rakennuksessa. Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrataan kaupungin omistamia asuntoja lisäksi noin 30 kpl, joita Hyvinvointialue edelleenvuokraa asiakkailleen. Lisäksi Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle alivuokrataan noin 4000 m² toimitilaa kohteista, jotka kaupunki on vuokrannut.

Vuokrasopimusten ehtojen osalta sovelletaan Valtioneuvoston asetusta kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026.

Vuokran määrä määräytyy asetuksen 6 §:n ”Sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti määräytyvä vuokra” mukaan. Kunnan sisäisen vuokran järjestelmällä tarkoitetaan kunnan sisäistä laskentajärjestelmää, jolla kiinteistön omistamisesta ja käytöstä aiheutuneet kustannukset kohdistetaan tilojen käyttäjille. Kunnan sisäisen vuokran järjestelmän mukaan määräytyvää vuokraa voidaan soveltaa, jos se on kunnassa otettu käyttöön toimivaltaisen toimielimen päätöksellä viimeistään vuoden 2022 alusta ja järjestelmää käytetään yhtenäisillä periaatteilla kunnan toiminnassa muutoinkin. Vantaan kaupungin sisäisten vuokrien laskentamalli on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2017 § 32. Osaan vuokrasopimuksista lisätään lisäksi siivous korvausta vastaan sekä osaan vuoden määräajaksi



vartiointipalvelu korvausta vastaan. Yksittäisten asuntojen vuokrina käytetään kaupungin määrittämiä vuokranmäärityspäätöksiä.

Vuokraa tarkistetaan asetuksen 7 §:n mukaisesti vuosittain elinkustannusindeksin mukaan.

Pääsääntöisesti tiloista tehdään määräaikaisten vuokrasopimukset, jotka ovat voimassa 31.12.2025 asti, minkä lisäksi hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kaupungille viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Seuraavista kohteista tarjotaan Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle määräaikaista pidempää vuokrasopimuksia:

KOHDE	OSOITE	VUOKRATTAVA PINTA-ALA	VUOKRASOPIMUKSEN TARJOTTAVA PITUUUS
VANTAANKOSKEN PALOASEMA	MARTINKYLÄNTIE 3	2 547	20v
0174150 HAVUKOSKEN PALOASEMA	HOSANTIE 3 (HALMEKUJA)	1 880	20v
0153007 RUSKEASANNAN PALOASEMA	TULLIMIEHENTIE 14	956	10 v.
KATRIINAN SAIRAALA	KATRIINANKUJA 4	13 947	1.1.2023-30.6.2029
TAMMIRINTEEN VASTAANOTTOKOTI	TAMMIRINTEENTIE 2	1 769	20v
KUUSELAN PERHEKUNTOUTUSKESKUS	TALVIKKIRINNE 6 (ENT. ORVOKKITIE 16)	2 224	20v
0363041 VIERTOLAN VASTAANOTTOKOTI	LILJATIE 24	1 221	10v
0370006 VIERTOLAN VASTAANOTTOKOTI/ ASOLAN YKSIKKÖ (ENT. VAAHTERAMÄKI)	VAAHTERAKUJA 2	319	10v
0381110 HARJULAN NUORISOKOTI	KORSONTIE 52	430	20v
9383008 KORSO-KOIVUKYLÄ SOSIAALI- JA TERVEYSKESKUS	NAALIPOLKU 6	2 553	20v
0391031 LÄNSIMÄEN TERVEYSASEMA	KEILAKUJA 1	2 124	20v

Osasta kohteista tehdään lyhyemmät tai toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset mm. siitä syystä, että niissä on alkamassa ennen vuoden 2025 päättymistä korjauksia, jotka estävät tilojen käytön korjausten alettua, tai tarve hyvinvointialueen palvelukseen siirtyvien talouspalveluiden ja HR:n henkilöiden toimitiloille nykyisissä toimitiloissa on vain väliaikainen, kunnes hyvinvointialue on järjestänyt näille henkilöille uudet toimitilat. Tällaisia ovat seuraavat kohteet:

KOHDE	OSOITE	VUOKRATTAVA PINTA-ALA	VUOKRASOPIMUKSEN TARJOTTAVA PITUUUS
0581030 TUKIKOHTA KORSON PIENOTEOLL. TALO C (HALLIT)	URPIAISENTIE 7	627	1.1.2023-31.12.2024
9061014 KIINT OY TIKKURILAN KAUPPAKESKUS (TIKKURI)	ASEMATIE 10 A	128	Toistaiseksi
TAMMIRINNE/VUORIKUMMUN OSASTO	NEITSYTKUJA 5 (ENT. NEITSYTPOLKU)	273	toistaiseksi, jos tehdään esisopimus pidemmästä vuokrasopimuksesta / muutoin 3+1
0568027 TYÖTILAT TUKIKOHTA B	KOISOTIE 7	105	toistaiseksi
9660010 SOSTER/ LASTENSUOJELU 1.5.2018 LUK. (ENT. KIPINÄ)	HIEKKAHARJUNTE 8	138	Toistaiseksi
MÖLANDET TORPPA JA KALLINEN	Saari Sipoossa	158	Toistaiseksi
0315067 MYRMÄEN TOIMINTAKESKUS	SOLKIKUJA 8 b	1 131	toistaiseksi, jos tehdään esisopimus pidemmästä vuokrasopimuksesta / muutoin 3+1



0462020 TIKKURILAN LUKIO	VALKOISENLÄHTEENTIE 53	211	1.1.2023-31.12.2025
0485001 JOKIVARREN KOULU	SORVATIE 16	60	Toistaiseksi
0496002 ITÄ-HAKKILAN KOULU	KOULUTIE 8	87	Toistaiseksi
0416003 KAIVOKSELAN KOULU	KAIVOSVOUDINTIE 10	49	Toistaiseksi
0415031 VASKIVUOREN LUKIO	VIRTATIE 4	277	Toistaiseksi
0465014 SIMONKALLION KOULU	SIMONKALLIONTIE 1	99	Toistaiseksi
0417009 KIVIMÄEN KOULU	LINTUKALLIONKUJA 6	784	Toistaiseksi
0463017 VIERTOLAN KOULU/ LILJATIEN YKSIKKÖ (ENT. VIERTOLAN KOULU)	LILJATIE 2	59	1.1.2023-31.12.2025
0470005 VARIA/ KOIVUKYLÄN (ENT. TALVIKITTEN) TOIMIPISTE	TALVIKITTIE 119	59	1.1.2023-31.12.2025
0482016 MIKKOLAN YHTENÄISKOULU (LYYRA)	LYYRANPOLKU 2	304	Toistaiseksi
0474062 KYTÖPUISTON KOULU (ENT. HAVUKALLIO)	PELTONIEMENKUJA 1	276	Toistaiseksi
0423014 KANNISTON KOULU + KANNISTON PÄIVÄKOTI	KENRAALINTIE 6	410,0	Toistaiseksi
0471007 ILOLAN KOULU+LAAJENNUS	EPINKOSKENTIE 5	21	1.1.2023-31.12.2025
0417004 MÄRTENS DALSKA SKOLA	LAAJAVUOREN KUJA 4	36	Toistaiseksi
0061004 KAUPUNGINTALO	ASEMATIE 7	38	1.1.2023-31.12.2023
9061011 KIINT OY VANTAAN SÄÄSTÖTALO	KIELOTIE 20	191	1.1.2023-31.3.2023
0363025 TOIMISTOTILAT	PELTOLANTIE 9	360	1.1.2023-31.3.2023

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja –antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 14.12.2022 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- tarjota Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavaksi liitteiden 1 ja 2 mukaisia toimitiloja ja asuntoja listatekstissä ja liitteissä kuvatuin periaattein,
- alivuokrata liitteen 3 mukaiset toimitilat Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle, ja
- valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan vuokrasopimukset ja tekemään niihin teknisluonteisia muutoksia sekä lisäämään kohdekohtaisia vuokrausehtoja.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään siten, että esittelytekstiin ja liitteeseen 1 tehtiin seuraava muutos: Kiinteistö Oy Vantaan Säästötalossa (Kielotie 20) sijaitsevia toimitiloja tarjotaan Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavaksi ajalle **1.1.2023-31.3.2023**.

Kaupunkitilalautakunnan varapuheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.



Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 5

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tarjota Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattavaksi liitteiden 1 ja 2 mukaisia toimitiloja ja asuntoja listatekstissä ja liitteissä kuvatuin periaattein,
- b) alivuokrata liitteen 3 mukaiset toimitilat Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle, ja
- c) valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan vuokrasopimukset ja tekemään niihin teknisluonteisia muutoksia sekä lisäämään kohdekohtaisia vuokrausehtoja.

Käsittely:

Kaupunkitilalautakunnan varapuheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys raukesi kannattamattomana.

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Teija Toivonen esitti kaupunkitilalautakunnan jäsen Heidi Hummastenniemen kannattamana asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Toivosen esitystä asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Heikkinen, Kivimäki, Lind, Liutu, Mäkipernaa, Nikkanen, Pajunen, Siniketo-Pietilä, Viilo, Vähäkangas) ja 5 ei-ääntä (Hummastenniemi, Hynninen, Kiljunen, Oja, Toivonen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan varapuheenjohtaja Kimmo Kiljunen ja kaupunkitilalautakunnan jäsenet Heidi Hummastenniemi, Mari Hynninen, Mika Oja ja Teija Toivonen jättivät eriävän mielipiteen pöytäkirjaan:

"Valtionneuvosto on tehnyt ohjeistuksen kiinteistömyyntien valmisteluun hyvinvointialueilla, joihin myös Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveys- sekä pelastustoimen toimitilojen kiinteistöjen vuokraamiset pitäisi pohjautua. (lähde: VN/15534/2022).

"Mikäli kunnat ja kuntayhtymät valmistelevat toimitiloihin liittyviä myyntejä, tulisi näiden perustua kokonaisharkintaan ja yhteistyöhön hyvinvointialueiden ja -yhtymien kanssa."

Emme ole saaneet selkeää selostusta ovatko Vantaan kaupunki ja Vantaa-Kerava hyvinvointialue toimineet yllä olevan ohjeistuksen mukaisesti.

"Lakisääteisten velvoitteiden lisäksi ministeriöt painottavat, että toimitilojen myynnissä tulisi ottaa huomioon: 1. Taloudelliset vaikutukset kuntien lisäksi myös hyvinvointialueille. Lähtökohtana tulisi olla, että kiinteistöjen myynti on myös käynnistyvien hyvinvointialueiden talouden kannalta perusteltuja eikä toimitilojen myynti vaikeuta hyvinvointialueiden talouden tilannetta."



Vantaa-Keravan hyvinvointialueen näkemystä ei olla selostettu kaupunkitalautakunnassa ollenkaan talouden näkökulmasta. Emme ole myöskään saaneet riittävää selostusta vuokrauksen tai myynnin taloudellisista vaikutuksista.

"2. Palveluverkkoon ja lähipalveluihin liittyvät vaikutukset sekä kuntien että hyvinvointialueiden näkökulmasta. Hyvinvointialueilla ja kunnilla on yhteiset asukkaat. Myyntien valmistelussa tulee konsultoida myös hyvinvointialueita siitä, miten myynti vaikuttaa alustaviin suunnitelmiin alueen palveluverkosta. Huomioitavaa on, että kunnalla ei ole enää juurikaan mahdollisuutta vaikuttaa alueen palveluverkkoon ja lähipalveluihin liittyviin asioihin, mikäli toimitilat on myyty kolmannelle osapuolelle."

Palveluverkkosuunnitelma on Vantaa-Kerava hyvinvointialueella vasta valmistumassa vuoden 2023 aikana. Vantaa-Kerava hyvinvointialueella sekä kunnilla on yhteiset asukkaat ja tämän vuoksi palveluverkko tulee olla valmis ennen kaikkea päätöksen tekoa. Emme ole saaneet riittävästi tietoa miksi tietyt kohteet vuokrataan 3+1 vuokrasopimuksella, toiset 20 vuotisilla sopimuksilla ja kolmannet lyhyemmillä sopimuksilla. Epäselväksi jäi myös se, miksi valittiin sisäisen vuokran järjestelmä eikä kokonaisvuokramallia.

"3. Varautumiseen ja huoltovarmuuteen liittyvät näkökulmat. Toimitilat ovat hyvinvointialueiden toiminnoille välttämätön edellytys ja niiden hallintasuhteiden tulee olla sen mukaiset. Kiinteistöjen myynnissä on voitava varmistua, että ostaja on riittävän luotettava ja tilojen käyttö on mahdollista kohtuullisin ehdoin kaikissa olosuhteissa."

Vuokrasopimuksia valmistellaan myyntiä varten. Kaupunki tähtää pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin maksimoidakseen kiinteistöjen myyntihinnan, mikä ei ole hyvinvointialueen eikä asukkaiden etu. Tarvitaan myös huoltovarmuusarvio.

Pyynnöistä huolimatta emme ole saaneet riittäviä selvityksiä ja laskelmia päätöksenteon tueksi."

Liitteet:

- Liite 1. Hyvinvointialueelle vuokrattavat toimitilat (II)
- Liite 2. Hyvinvointialueelle vuokrattavat asunnot
- Liite 3. Hyvinvointialueelle alivuokrattavat toimitilat

Täytäntöönpano: Kiinteistönhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitalautakunnalle

Lisätiedot:

kiinteistötaloustaloustuntija Heini Korpela, puh. 040 681 3845
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kohde	Osote	Vuokrattava pinta-ala	Vuokrasopimuksen tarjottava pinta- ala	Vuokra €/kk	Vuokra €/vuosi	ALV lisätään vuokraan	Sivous €/kk	Varmittom. €/kk
9272004 HUS/PELAKSEN SAIRAALA	SAIRAALAKATU 2	1 325	3+1	32 164,85	385 978 €	kyllä		
0181020 KORSON PALOKALUSTOSUOJA	URPISIENTIE 5	164	3+1	2 560,54	30 726 €	kyllä		
0118001 VANTAANKOSKEN PALOASEMA	MARTINKYLÄNTIE 3	2 342	20v	42 507,96	510 096 €	kyllä		
0118022 OLYNTOULUNTAARASTO	MARTINKYLÄNTIE 3	295	20v	1 313,10	15 757 €	kyllä		
0174150 HAVUKOSKEN PALOASEMA	HOSANTIE 3 (HALMEKUJA)	1 880	20v	42 671,32	512 056 €	kyllä		
0881030 TUKKOHTA KORSON PIENTEOLL. TALO C (HALLIT)	URPISIENTIE 7	627	1.1.2023-31.12.2024	4 771,86	57 262 €	kyllä		
0153007 RUSKEASANNAN PALOASEMA	TULLIMEHENTIE 14	956	10 v.	16 191,75	218 301 €	kyllä		
0212030 PÄHKINÄRINTEEN TERV. HUOLTORAKENNUS (NUORISOTILA+KIRJASTO+HAMM.HOITOLA)	MANTELKIJUA 4	319	3+1	5 375,59	64 507 €	kyllä	x	
0223006 KATRIINAN SAIRAALA	KATRINANKUJA 4	11 568	1.1.2023-30.6.2029	233 874,59	2 806 495 €	kyllä		18 340 €
0223109 KATRIINAN SAIRAALA/ VARAVOIMAKONTTI	KATRINANKUJA 4	0	1.1.2023-30.6.2029	0,39	5 €	kyllä		
0233101 KATRIINAN SAIRAALA HUOL.TORAK.	KNAAPINKUJA 3	2 376	1.1.2023-30.6.2029	40 786,48	489 474 €	kyllä		
0333017 TAMMIRINTEEN VASTAANOTTOKOTI	TAMMIRINTEENTIE 2	1 129,8	20v	21 374,35	256 492 €	kyllä		
0333018 TAMMIRINTEEN VASTAANOTTOKOTI	TAMMIRINTEENTIE 2	639	20v	14 772,41	177 269 €	kyllä		
0351004 KARTANKOKSEN NEUVOLA	PEHTOORINTIE 3	512	3+1	8 900,58	106 807 €	kyllä		
9061011 KIINT OY VANTAAN SÄÄSTÖTALO	Kielote 20	622	3+1	5 525,17	66 302 €	kyllä		
9061014 KIINT OY TIKKURILAN KAUPPAKESKUS (TIKKURI)	ASEMATIE 10 A	128	Toistaiseksi	2 303,99	27 648 €	kyllä		
9261002 KIINT OY TIKKURILAN TERVEYSASEMA	KIELOTIE 11	5 138	3+1	62 376,99	748 520 €	kyllä		8 910 €
0361037 TIKKURILAN NEUVOLA	KIELOTIE 40	1 011	3+2	43 483,09	521 797 €	kyllä		
9361083 KUUSELAN PERHEKUNTOUTUSKESKUS	TALVIKKIRINNE 6 (ENT. ORVOKITIE 16)	1 442	20v	34 598,07	415 177 €	kyllä		
9361200 KUUSELAN PERHEKUNTOUTUSKESKUS LISÄRAKENNUS (ASUNTOLA)	TALVIKKIRINNE 6 (ENT. ORVOKITIE 16)	782	20v	21 005,97	252 072 €	kyllä		
0363041 VIERTELÄN VASTAANOTTOKOTI	LILJATIE 24	1 221	10v	31 368,01	376 296 €	kyllä		
0368016 BERGULLA TAMMIRINNE/VUOKRUMMUN OSASTO	NEITSYTKUJA 5 (ENT. NEITSYTPOLKU)	235	Toistaiseksi, jos tehdään esisopimus uudesta pitkästä	5 137,37	61 646 €	kyllä		
0368035 BERGULLA VUOKRUMMUAUTOTALI	NEITSYTKUJA 5 (ENT. NEITSYTPOLKU)	36	vuokrasopimuksesta / muutoin 3+1	367,81	4 415 €	kyllä		
0568027 TYÖTILAT TUKKOHTA B	KOISOTIE 7	105	Toistaiseksi	696,87	8 362 €	kyllä		
0370006 VIERTELÄN VASTAANOTTOKOTI/ ASOLAN YKSIKÖ (ENT. VAAHTERAMÄKI)	VAAHTERAKUJA 2	319	10v	9 801,77	117 621 €	kyllä		
0381110 HARJULAN NUORISOKOTI	KORSONTIE 52	430	20v	13 835,51	166 026 €	kyllä	x	
9383008 KORSSIKOIVUKYLÄ SOSIAALI- JA TERVEYSKESKUS	KNAAPINKUJA 6	2 553	20v	43 483,09	521 797 €	kyllä		
0391031 LÄNSIMÄEN TERVEYSASEMA	KEILAKUJA 1	2 124	20v	40 010,98	480 132 €	kyllä		5 940 €
9294068 HAKUNILAN KESKUS OY	LAUKKARINNE 4	1 986	3+1	24 588,39	295 061 €	kyllä		3 165 €
9394036 KIINT OY HAKUNINEEN	622	3+1		10 007,67	120 092 €	kyllä		
9666010 SOSTER/ LASTENSUOJELU 1.5.2018 LUK. (ENT. KIPINÄ)	HIEKKAHARJUNTEIE 8	138	Toistaiseksi	2 120,07	25 441 €	ei		
0600087 MÖLANDET TORPPA PÄÄRAKENNUS	Saari Sipooa	50	Toistaiseksi	635,68	7 628 €	kyllä		
0600138 MÖLANDET TORPPA LEIKKIMÖKKI	Saari Sipooa	0,1	Toistaiseksi	0,72	9 €	kyllä		
0600084 MÖLANDET 20 (KALLINEN/SOSTER HUJILARAKEN)	Saari Sipooa	85	Toistaiseksi	904,84	10 858 €	kyllä		
0600114 MÖLANDET 20 (KALLINEN) SAUNARAKENNUS	Saari Sipooa	23	Toistaiseksi	272,86	3 274 €	kyllä		
0600136 MÖLANDET 20 (KALLINEN) WC-RAKENNUS	Saari Sipooa	0,1	Toistaiseksi	0,53	6 €	kyllä		
0600137 MÖLANDET 20 (KALLINEN) VARASTORAKENNUS	Saari Sipooa	0,1	Toistaiseksi	0,53	6 €	kyllä		
0615022 AUTOPAIKAT (185) LY-PYSÄK. tns	RUKKUKUJA 2	2	3+1	35,84	430 €	ei		
9272004 HUS/PELAKSEN SAIRAALA	SAIRAALAKATU 2	1 621	3+1	39 326,35	471 916 €	kyllä		
0315067 MYYRMÄEN TOIMINTAKESKUS	SOLKKUJA 8 b	1 131	muutoin 3+1	22 818,55	273 823 €	kyllä		
9462015 VARIA / HIEKKAHARJUN (ENT. TENNISNIEN) TOIMIPISTE	TENNISTIE 1	256	3+1	3 016,19	36 194 €	kyllä	x	
0462020 TIKKURILAN LUKIO/ÄHTEENTIE 53	VALKOISUKYLÄNTIE 1	211	1.1.2023-31.12.2025	1 545,81	18 549 €	kyllä		
0423045 AURINKOKIVEN KOULU+PÄIVÄKOTI+NEUVOLA	AURINKOKIVENKUJA 1	630	3+1	13 303,84	159 646 €	kyllä	x	
0463015 JOKIRANNAN KOULU ASUNTOLA14 KPL ASUNTO	VIERTELÄNKUJA 1	92	3+1	1 182,60	14 191 €	kyllä	x	
0485001 JOKIVÄRRIN KOULU	SORVATIE 60	60	Toistaiseksi	1 345,52	16 146 €	kyllä	x	
0496002 ITÄ-HAKKILAN KOULU	KOULUTIE 8	87	Toistaiseksi	1 540,44	18 485 €	kyllä	x	
0473021 KOIVUKYLÄN KOULU + KUSTAANTIEN PÄIVÄKOTI	KUSTAANTIE 10	181	3+1	3 185,46	38 226 €	kyllä	x	
0464001 KUUSIKON KOULU (LAAJ. 1996)	HOVITIE 11	40	3+1	40 870,76	10 858 €	kyllä		
0416003 KAIVOKSELAN KOULU	KAIVOSVUODINTIE 10	49	Toistaiseksi	730,40	8 765 €	kyllä	x	
0483004 LEPPÄKORVEN KOULU	KORPIKONTIONTIE 5	192	3+1	3 680,00	44 160 €	kyllä	x	
0491023 LÄNSIMÄEN KOULU	PALLASTUNTURINTIE 27 A	84	3+1	1 476,78	17 721 €	kyllä	x	
0475001 PÄIVÄKUMMUN KOULU	SMONTTIE 2	102	3+1	1 938,25	23 259 €	kyllä	x	
0463010 PELTOLAN KOULU	LUMMETIE 27	87	3+1	1 558,76	18 705 €	kyllä	x	
0415031 VASKIVUOREN LUKIO	VIRTATIE 4	277	Toistaiseksi	5 253,24	63 039 €	kyllä	x	
0451013 RUUSUVAAREN HAKUNILAN KOULU	KISATIE 21	76	3+1	1 752,48	21 030 €	kyllä	x	
0465014 SIMONKALLION KOULU	SIMONKALLIONTIE 1	99	Toistaiseksi	1 509,15	18 110 €	kyllä	x	
0417009 KIVIMÄEN KOULU	LINTUKALLIONKUJA 6	784	Toistaiseksi	11 485,30	137 824 €	kyllä	x	
0494009 SOTUNGIN KOULU + LAAJENNUS	SOTUNGINTIE 19	119	3+1	1 841,54	22 096 €	kyllä	x	
0494010 SOTUNGIN KOULU/ ENT. ASUNTOLA (3 KPL)	SOTUNGINTIE 19	44	3+1	942,93	11 315 €	kyllä	x	
0415013 UOMARINTEEN KOULU (BIHLAAJENNUS)	UOMARINNE 2	98	3+1	1 870,86	22 450 €	kyllä	x	
0463017 VIERTELÄN KOULU/ LILJATIEN YKSIKÖ (ENT. VIERTELÄN KOULU)	LILJATIE 2	59	1.1.2023-31.12.2025	1 085,36	13 024 €	kyllä	x	
0481001 VIERUMÄEN KOULU/ REIKKO	LEHMUSTONTIE 9	74	3+1	1 773,17	21 278 €	kyllä	x	
0465020 SIMONKYLÄN KOULU	VOIVUKYLÄNTIE 52	174	3+1	3 433,74	41 205 €	kyllä	x	
0470005 VARIA/ KOIVUKYLÄN (ENT. TALVIKKITIE) TOIMIPISTE	TALVIKKITIE 119	59	1.1.2023-31.12.2025	770,88	9 251 €	kyllä	x	
0415044 VARIA/MYYRMÄEN (ENT. OJAHAANTIE) TOIMIPISTE	OJAHAANTIE 5	74	3+1	1 150,20	13 802 €	kyllä	x	
0482016 MIKKOLAN YHTENÄISKUULU (LYYRA)	LYYRANPOLKU 2	304	Toistaiseksi	5 537,68	66 452 €	kyllä	x	
0451003 VEROMÄEN KOULU (ent. Veromies-Pakkala)	VEROMIEHENTIE 2	71	3+1	1 451,18	17 414 €	kyllä	x	
0462001 DIKKURSBY PÄÄKÖULU (JUSSI OSA 1957) Hajennus (pk)	URHEILUTIE 4	63	3+1	1 659,94	19 919 €	kyllä	x	
0494101 LEHTIKUUSEN KOULU/ HAVU (ENT. HAKUNILANRINTEEN KOULUN VOIMISTELUSAIRAK)	HIRAKKOTIE 18	417	3+1	8 556,55	102 703 €	kyllä	x	
0474062 KYTÖPUISTON KOULU (ENT. HAVUKALLIO)	PELTONIEMENKUJA 1	276	Toistaiseksi	4 471,60	53 659 €	kyllä	x	
0474063 HAVUKOSKEN KOULU	TARHAKUJA 2	63	3+1	1 354,56	16 255 €	kyllä	x	
0460040 HIEKKAHARJUN KOULU	TALVOKITIE 37	149	3+1	2 924,30	35 092 €	kyllä	x	
0423014 KANNISTON KOULU + KANNISTON PÄIVÄKOTI	KENRAALINTIE 6	410,0	Toistaiseksi	7 982,98	95 796 €	kyllä	x	
0469016 HELSINGE SKOLA	YLÄSTONTIE 3	67	3+1	1 274,08	15 289 €	kyllä	x	
0471037 ILOLAN KOULU/LAAJENNUS	EPIMKOSKENTIE 5	21	1.1.2023-31.12.2025	419,72	5 037 €	kyllä	x	
0472011 REKOLANMAEN KOULU+PÄIVÄKOTI	VALTIMOTIE 4	173	3+1	3 091,12	37 093 €	kyllä	x	
0499038 SEUTULAN KOULUN TILAPÄISET OPETUSTILAT	KATRINANTIE 60	21	3+1	212,35	2 548 €	kyllä	x	
0415045 KILTERIN/SILVOLAN KOULU/KILTERN PÄIVÄKOTI *	ISKOSTIE 8	77	3+1	1 210,20	14 522 €	kyllä	x	
0417025 MARTINKAARIN YHTENÄISKUULU	MARTINKAARINPOLKU 9	168	3+1	2 677,59	32 131 €	kyllä	x	
0413040 RAJATORPAN KOULU (JUSSI)	VAPPAALANPOLKU 13	83	3+1	2 264,94	27 179 €	kyllä	x	
0414035 HÄMEENKYLÄN KOULU (JUSSI+LUKUNTATILAT	VARISTONTIE 3	107	3+1	2 396,00	28 752 €	kyllä	x	
0420001 AKISTON KOULU	Uudenkylä 5	23	3+1	491,72	5 901 €	kyllä	x	
0494061 LEHTIKUUSEN KOULU/ KAARNA (ENT.HAKUNILAN KOULU)	Hirakotte 9	99	3+1	1 981,00	23 772 €	kyllä	x	
0412015 PÄHKINÄRINTEEN KOULU	Manelkija 4	15	3+1	280,74	3 369 €	kyllä	x	
0450009 RAJAKYLÄN KOULU LISÄRAKENNUS 2	Lattukia 1	22	3+1	423,12	5 077 €	kyllä	x	
9495001 RAJAKYLÄN KOULU+ASUNTOLA	LATUKUJA 1	38	3+1	691,15	8 294 €	kyllä	x	
0473008 REKOLAN KOULU	Rekolantie 67	13	3+1	269,49	3 234 €	kyllä	x	
0473015 REKOLAN KOULUN LISÄRAKENNUS	REKOLANTIE 67	66	3+1	1 199,55	14 395 €	kyllä	x	
0462032 JOKINIEMEN ALA-ASTE + PÄIVÄKOTI, TIEDONJYVÄ+PÄIVÄKODIN LAAJ. (VALM. 16.6.2021) *	Valkeisenlantieentie 51	80	3+1	1 659,74	19 917 €	kyllä	x	
0481038 VIERUMÄEN KOULU/ KULOMAEN OPETUSPISTE/ METSO	Mauuninpolku 3	19	3+1	394,37	4 732 €	kyllä	x	
0461001 VANTAAN OPISOTOTALO	LUMMETIE 5	17	3+1	248,93	2 987 €	kyllä	x	
0480009 NIKINMÄEN KOULU+PÄIVÄKOTI	PERHOTIE 27	43	3+1	1 009,62	12 115 €	kyllä	x	
0490002 ASUNTO + KEITTOLARAKENNUS	HETBACKANTIE 3	51	3+1	1 399,48	16 794 €	kyllä	x	
0417004 MARTENSIALS SKOLA	LAAJAVUORENKUJA 4	36	Toistaiseksi	652,36	7 828 €	kyllä	x	
0961004 KAUPUNGINTALO	ASEMATIE 7	38	1.1.2023-31.12.2023	906,51	10 878 €	kyllä	x	
9061011 KIINT OY VANTAAN SÄÄSTÖTALO	KIELOTIE 20	191	1.1.2023-31.3.2023	1 716,57	20 599 €	kyllä		
0363025 TOIMISTITILAT	PELTOLANTIE 9	360	1.1.2023-31.3.2023	7 271,15	87 254 €	ei		

* vuokrattava pinta-ala tarkentuu

Kotite	Vuosikokous pöytä-ala	Vuosikokouksen pituus	ALV-huhtaan vuokraus	
			Vuokra €/kk	Vuokra €/huht
0223007 KATRIINNA SAURALA ASUNTOILA	KNAAPINMILJÄ 5	28 tuntea/kuuk (AVIA4)	559,25	6 711 €
0223021 TRAJULIJA KASSAKALLO	ALUEMÄE 1	24 tuntea/kuuk (AVIA4)	454,20	5 451 €
0230008 MYNNINRAUJA	PULAKKALA 4	28 tuntea/kuuk (AVIA4)	506,00	6 072 €
0230003 HAUJONEN PALVELUTALO	Zelanderin Puutarha 12 A 15	73 tuntea/kuuk (AVIA4)	488,58	5 863 €
0230002 HAUJONEN PALVELUTALO	Zelanderin Puutarha 12 A 20	57,5 tuntea/kuuk (AVIA4)	733,88	8 807 €
0254201 VANTAA HARJATE	Haukkipuisto 2 B 16	57,5 tuntea/kuuk (AVIA4)	706,58	8 479 €
0253103 HIRVON	Harmatie 2 D 20	36,5 tuntea/kuuk (AVIA4)	532,50	6 390 €
0256002 RAUTALUONTIE 8	Haukkipuisto 2 C 28	33,5 tuntea/kuuk (AVIA4)	527,99	6 335 €
0250001 HOPOLIA 9	Haukkipuisto 2 A 20	37 tuntea/kuuk (AVIA4)	567,44	6 809 €
0253003 TORIPAIN	Kaivankatu 5 A 9	28 tuntea/kuuk (AVIA4)	586,85	7 042 €
0247203 KAVISTORINT	Kaivankatu 2 A 1	38 tuntea/kuuk (AVIA4)	606,86	7 270 €
0246402 SIMONKALLIO	Kallionkatu 5 B 53	37 tuntea/kuuk (AVIA4)	574,90	6 899 €
0246403 VANTAA RAKURINMÄE	Kaivankatu 7 B 48	38 tuntea/kuuk (AVIA4)	547,03	6 564 €
0231001 KILMILÄ 10	Kulmala 10 C 50	35 tuntea/kuuk (AVIA4)	577,87	6 934 €
0246402 SIMONKALLIO	Martinkatu 3 C 70	55 tuntea/kuuk (AVIA4)	627,20	7 526 €
0246002 NISUNEN 6	Nurjatie 8 D 22	11 tuntea/kuuk (AVIA4)	501,10	6 013 €
0246101 NISUNEN 14	Nurjatie 14 B 28	50 tuntea/kuuk (AVIA4)	706,60	8 479 €
0250002 PAASTAMILLIA 6	Puutarhakuja 6 C 20	39,5 tuntea/kuuk (AVIA4)	567,71	6 814 €
0247601 PIIRIKURNE 4	Pikkinen 4 C 21	32 tuntea/kuuk (AVIA4)	463,90	5 567 €
0243201 PÄIKKÄALUOKA	Pikkinen 2 B 23	28 tuntea/kuuk (AVIA4)	432,20	5 186 €
0250001 PÄIKKÄALUOKA	Pikkinen 2 A 23	22 tuntea/kuuk (AVIA4)	508,89	6 107 €
0237001 RAKKULA 1	Rakkula 2 B 15	40,5 tuntea/kuuk (AVIA4)	725,49	8 706 €
0237002 RAKKULA 1	Rakkula 2 C 50	31,5 tuntea/kuuk (AVIA4)	506,90	6 083 €
0246701 LITONEN 50/6	Rakennustie 4 D 54	34 tuntea/kuuk (AVIA4)	546,35	6 555 €
0246401 SELJAPUOLU 2	Seljapuolun 3 A 13	38 tuntea/kuuk (AVIA4)	573,07	6 877 €
0250001 MYNNINRAUJA	Uusikatu 8 C 44	29,5 tuntea/kuuk (AVIA4)	464,79	5 577 €
0246101 MYNNINRAUJA	Uusikatu 25 A 2	26,5 tuntea/kuuk (AVIA4)	436,02	5 235 €
0246201 VANTAA TORINT	Vantaankatu 2-4 A 25	30,5 tuntea/kuuk (AVIA4)	561,75	6 741 €

Kohde	Ahvenistien pinta-ala	Osoite	Vuokra €/ks	Vuokra €/vuosi	ALV 10% vakiinn.
0449016 YLEISTÖN YHTENÄISKÖLLE-LAAJENNUS / VTK		OLIAKSENTIE 29	4 298,59	51 439 €	kyllä
0451012 POINT-PARKKIALAN OPETUS- JA INFORMATIOTALO		HAGELSTAMINTIE 1	1 143,83	13 726 €	kyllä
0451014 KARTANKOKOSKEN KOLLU-PAIVAKOTI+ HAMASHOITOLA		TILKUNTIE 5	4 232,54	50 790 €	kyllä
0453006 VARJA AVAPOLKISEN (ENT. RILSÖTIENT) TOIMIPISTE (varja osa-laajennus)		RILSÖTIE 13	1 172,52	14 070 €	kyllä
0463151 TOKKURILAN PAVILJONKIKOLLU (ENT. JOKINEMEN) (PELTOLAN) KOLLUN PAVILJONKI)		LUMMETIE 27 C	647,37	7 768 €	kyllä
0471010 TOLANKOLLAJÄRÄKÄ (KOLLUN KESKOPELUS)		EPINRODENTIE 5	650,13	7 806 €	kyllä
0481041 VTK/KORSON KESKUSTAKUNTEISTOT OY (LUMO)		URPAASENTIE 14/ MERIKOTI	1 505,77	18 069 €	kyllä
9417005 KALPPAITTEN KALUPPADOPILAITOS OY		MARTINLAAKSONTE 36	728,15	8 738 €	ei
9461366 METROPOLIAN ENT. TILAT	1 576	LUMMETIE 2b	34 505,01	414 060 €	kyllä
9462015 VARJA / HEKKAHARJUN (ENT. TENNISTIE) TOIMIPISTE		TENNISTIE 1	1 162,99	13 956 €	kyllä
9081120 VTK/ KIELOTIE 12-14		KIELOTIE 12-14	4 359,26	52 311 €	kyllä
9663043 TOKKURILAN KAUPPATALO	1 238	PELTOLANTIE 2	17 570,44	210 845 €	ei

Siivous K&K

x
x
x
x
x
x
x
x
x

x
x
x



6 §

Yhteistyösopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta - Jokiniemi ja Varia/ Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä / AK

VD/48/10.00.01.05/2023

AK/TH/AVP

Yhteistyösopimuksella sovitaan yhteen seurakuntayhtymien tavoite käynnistää ja saattaa voimaan Jokiniemen kaupunginosassa omistamansa Räckhals nimisen tilan 92- 407-13-7 noin 17,3 ha suuruisen määräalan asemakaavoitus ja kaupungin tavoite ostaa ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen tontti 92-62-304-2.

Yhteistyösopimuksella sovitaan maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä sekä niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista. Sopimuskokonaisuuteen kuuluu myös esisopimus kiinteistökaupasta, joka koskee seurakuntayhtymien omistamaa ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen tonttia 92-62-304-2.

A. YHTEISTYÖSOPIMUS

Yhteistyösopimuksen tausta ja tarkoitus

Syysyllä 2022 päivitetyn Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjauksien toimenpiteeksi on kirjattu ”Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita”.

Seurakuntayhtymien omistamasta Räckhals –nimisestä tilasta 92-407-13-7 on Vantaan yleiskaavassa 2020 noin 17,3 ha alue merkitty asuinalueeksi (A) Jokiniemen kaupunginosassa. Alueella ei ole asemakaavaa, mutta seurakuntayhtymät ovat esittäneet toiveen, että alue voitaisiin ottaa asemakaavoitettavaksi. Alue on esitetty liitteessä A1 sopimusalueena.

Seurakuntayhtymät omistavat myös Jokiniemen kaupunginosassa opetustoimintaa palveleva rakennusten korttelialueen tontin 92-62-304-2. Tontti 92-62-304-2 on vuokrattu Vantaan kaupungille 30 vuodeksi alkaen 28.4.2004, ja tontilla toimii Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipiste. Kaupunki on esittänyt seurakuntayhtymille ostotarjouksen tontista. Ammattiopiston rakennusten merkittävä peruskorjaus on alkamassa perustuen vuonna 2021 tehtyyn tarveselvitykseen ja hankesuunnitteluun. Seurakuntayhtymät pääsääntöisesti vuokraavat maa-alueitaan, mutta myyvät niitä vain erityistapauksissa.

Yhteistyösopimuksella sovitaan yhteen seurakuntayhtymien tavoite käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain ja kaupungin tavoite ostaa ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen tontti 92-62-304-2.

Yhteistyösopimuksella sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä sekä niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista.



Sopimuskokonaisuuteen kuuluu myös esisopimus kiinteistökaupasta. Esisopimus koskee sopimusalueen länsipuolella sijaitsevaa opetustoimintaa palvelevaa rakennusten korttelialuetta (YO), joka muodostuu seurakuntayhtymien omistamasta kiinteistöstä 92-62-304-2. Lopullinen kiinteistökauppa toteutuu mikäli sopimusalueelle saadaan asemakaavoitettua vähintään 35 000 k-m² asuinrakennusoikeutta. Kiinteistöä koskee kaupungin ja seurakuntayhtymien välinen 30 vuoden maanvuokrasopimus alkaen 28.4.2004.

Sopimusalue

Sopimusalueen muodostaa Seurakuntayhtymien Vantaan Jokiniemen kaupunginosassa omistama noin 17,3 ha suuruinen määräala Räckhals nimisestä tilasta 92- 407-13-7. Sopimusalue on viljelyskäytössä olevaa peltoaluetta, joka rajautuu idässä Rekolanojaan ja etelässä pientaloalueeseen. Sopimusalueella ei ole asemakaavaa. Vantaan yleiskaavassa 2020 sopimusalue on osoitettu merkinnällä A asuinalueeksi, joka varataan monipuoliseen asumiseen. Sopimusalue on esitetty liitteessä A1.

Suunnittelun lähtökohdat, asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Vantaan yleiskaavassa 2020 (KV 25.1.2021) sopimusalue on osoitettu merkinnällä A asuinalueeksi, joka varataan monipuoliseen asumiseen. Hiekkaharjun aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Liite A1 Ote Vantaan yleiskaavasta 2020.

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain. Sopimusalueen kokonaissuunnittelua ja asemakaavoitusta edistetään yhteistyössä seuraavasti: Suunnittelun käynnistäminen ja vaihtoehtoisten suunnitteluratkaisuiden laadinta käynnistetään yhteistyössä aikaisintaan vuonna 2023. Sopimusalueen kehittämisessä edetään joko arkkitehtisuunnittelukilpailun tai rinnakkaistoimeksiannon kautta, jotta voidaan tarkastella monipuolisesti erilaisia konseptivaihtoehtoja ennen tarkempaa kaavasunnittelua.

Alueen asemakaavoitus käynnistetään yhteistyössä aikaisintaan vuonna 2024. Osapuolten tavoitteena on, että alueelle laaditaan yksi koko alueen kattava asemakaavaluonnos, joka pohjautuu vaihtoehtotarkasteluiden kautta parhaaksi arvioituun suunnitteluratkaisuun tai kilpailuehdotukseen kehittäen siinä tehtyjä ratkaisuja edelleen. Osapuolten tavoitteena on lähimmäksi Hiekkaharjun asemaa sijoittuvien tehokkaampien alueiden kaavoittaminen ensimmäisessä vaiheessa siten, että ensimmäinen vaihe tuottaisi vähintään 35 000 k-m² asuinrakennusoikeutta sekä laajentuvalle asemanseudulle tarpeelliset kaupalliset ja muut palvelut. Tämän jälkeen asemakaavoitusta jatketaan tarkoituksenmukaisin rajauksin sopimusalueen asemakaavoittamattomien alueiden osalta.

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka ja maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevat yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

Maankäyttösopimuksissa määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella kaupunki toteuttaa sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen mukaisen kunnallistekniikan. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.



Seurakuntayhtymät sitoutuvat tulevissa asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa suorittamaan kaupungille Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen maankäyttökorvauksen. Tällä hetkellä asuntotonttien osalta peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla.

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä huoneistotyyppijakaumaa tullaan säätelemään kuhunkin asemakaavaan tai asemakaavamuutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa kulloinkin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti.

Seurakuntayhtymät sitoutuvat luovuttamaan kaupungille vastikkeetta tulevissa asemakaavoissa osoitetut sopimusaluetta palvelevan katu- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä yhden yleisten rakennusten tontin. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun tontin lisäksi myös muita aluetta palvelevia julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen ja asemakaavamuutosten mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Seurakuntayhtymät sitoutuvat myymään kaupungille sopimusalueelle tulevissa asemakaavoissa osoitetut virkistys ja puistoalueet 3 €/m².

B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymät myyvät Vantaan kaupungille Jokiniemen kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön, kiinteistötunnus 92-62-304-2. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 44 222 m². Kiinteistön asemakaavamerkintä on opetustoimintaa palveleva rakennusten korttelialue (YO). Kiinteistöön kohdistuva rakennusoikeus on 30 500 k-m². Kiinteistö 92-62-304-2 on vuokrattu Vantaan kaupungille 30 vuodeksi alkaen 28.4.2004, ja tontilla toimii Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipiste. Kiinteistö on merkitty karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on **8 115 000** euroa. Kauppahinnan perusteena ovat kaupungin sekä seurakuntayhtymien vuonna 11/2021 ja 3/2022 tilaamat selvitykset kiinteistön markkina-arvosta. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100).

Lopullisen kiinteistökaupan tekemisen ehtona on, että Vantaan kaupungin sekä Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän välisessä yhteistyösopimuksessa määritellylle sopimusalueelle (n. 17,3 ha määräala tilasta 92-407-13-7) on saatu asemakaavoitettua vähintään 35 000 k-m² asuinrakennusoikeutta.

Toimivalta yhteistyösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 8 § 1 kohdan 37 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 6

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistökaupasta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen, esisopimuksen kiinteistökaupasta ja lopullisen kiinteistön kauppakirjan sekä tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- A. Yhteistyösopimus ja B. Esisopimus kiinteistön kaupasta – Jokiniemi ja Varia / Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä
- Liite A1: Sopimusalue, ote Vantaan yleiskaavasta 2020 (KV 25.1.2021)
- Liite A2: Arkkitehtuurikilpailun kulurakenne
- Liite B1: Kartta kaupan kohteesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

A. YHTEISTYÖSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖKAUPASTA - Jokiniemi ja Varia

VANTAAN KAUPUNKI / VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ JA HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄ

9.12 2022

A. YHTEISTYÖSOPIMUS

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä **"Kaupunki"**)

1.2 Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)

PL 56

01301 Vantaa

1.3 Helsingin seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet (Y: 0201242-7)

Kolmas linja 22 B

00530 Helsinki

(jäljempänä 1.2 ja 1.3 yhdessä **"Seurakuntayhtymät"**)

2. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostaa Seurakuntayhtymien Vantaan Jokiniemen kaupunginosassa omistama noin 17,3 ha suuruinen määräala Räckhals nimisestä tilasta 92- 407-13-7 (jäljempänä **"Sopimusalue"**). Sopimusalue on viljelyskäytössä olevaa peltoaluetta, joka rajautuu idässä Rekolanojaan ja etelässä pientaloalueeseen. Sopimusalueella ei ole asemakaavaa. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluu myös esisopimus kiinteistökaupasta. Esisopimus koskee Sopimusalueen länsipuolella sijaitsevaa opetustoimintaa palvelevaa rakennusten korttelialuetta (YO), joka muodostuu Seurakuntayhtymien omistamasta kiinteistöstä 92-62-304-2. Kiinteistöä koskee Kaupungin ja Seurakuntayhtymien välinen 30 vuoden maanvuokrasopimus alkaen 28.4.2004.

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (jäljempänä **"MAPO"**) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2018. MAPOn linjauksia on päivitetty syksyllä 2022 valtuustoryhmille tehdyn kyselyn vastausten pohjalta. Päivitetyt MAPO:n 2. päämäärän "Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen"

toimenpiteeksi on kirjattu Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita

Seurakuntayhtymien omistamasta Räckhals –nimisestä tilasta 92-407-13-7 on Vantaan yleiskaavassa 2020 (KV 25.1.2021) noin 17,3 ha alue merkitty Asuinalueeksi (A) Jokiniemen kaupunginosassa. Alueella ei ole asemakaavaa, mutta Seurakuntayhtymät ovat esittäneet toiveen, että alue voitaisiin ottaa asemakaavoitettavaksi. Alue on esitetty liitteessä 1 Sopimusalueena.

Seurakuntayhtymät omistavat Jokiniemen kaupunginosassa Opetustoimintaa palveleva rakennusten korttelialueen tontin 92-62-304-2, jossa myös suojeltava rakennus (YO, sr-5). Vantaan yleiskaavassa 2020 em. tontti on palveluiden ja hallinnon aluetta (P). Tontti 92-62-304-2 on vuokrattu Vantaan kaupungille 30 vuodeksi alkaen 28.4.2004, ja tontilla toimii Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipiste. Kaupunki on esittänyt seurakuntayhtymille ostotarjouksen tontista. Ammattiopiston rakennusten merkittävä peruskorjaus on alkamassa perustuen vuonna 2021 tehtyyn tarveselvitykseen ja hankesuunnitteluun. Seurakuntayhtymät pääsääntöisesti vuokraavat maa-alueitaan, mutta myyvät niitä vain erityistapauksissa.

Tällä yhteistyösopimuksella sovitetaan yhteen Seurakuntayhtymien tavoite käynnistää ja saattaa voimaan Sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain ja Kaupungin tavoite ostaa ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen tontti 92-62-304-2.

Yhteistyösopimuksella sovitaan Sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, Sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, Sopimusalueen yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä sekä niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista.

Esisopimus kiinteistön kaupasta koskee Sopimusalueen länsipuolella sijaitsevaa opetustoimintaa palvelevaa rakennusten korttelialuetta (YO), joka muodostuu kiinteistöstä 92-62-304-2. Lopullinen kiinteistökauppa toteutuu mikäli Sopimusalueelle saadaan asemakaavoitettua vähintään 35 000 k-m2 asuinrakennusoikeutta. Kiinteistökaupan esisopimus sisältyy sopimukseen.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimuskokonaisuuteen liittyvistä omista kustannuksistaan.

4. Suunnittelun lähtökohdat

Vantaan uusi yleiskaava (Yleiskaava 2020, KV 25.1.2021) koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4-8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Vantaan yleiskaavassa 2020 (KV 25.1.2021) Sopimusalue on osoitettu merkinnällä A asuinalueeksi, joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alueen länsiosa on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvaa kestävästä kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Asemanseudulla parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuin ympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueella on suositettava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Hulevesien muodostumista on pyrittävä ehkäisemään ja muodostuvat hulevedet on viivytettävä. Asemakaavoituksessa tulee edistää energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian hyödyntämistä.

Sopimusaluetta rajaa pohjoisessa ja idässä maisemallisesti arvokas alue, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU, lähivirkistysalue VL, ekologinen runkoyhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti, etelässä asuinalue A ja lännessä virkistysalueita yhdistävä virkistysalueyhteys sekä palveluiden ja hallinnon alue. Hiekkaharjun aseman kupeessa sopimusalueen läheisyydessä sijaitsee kaupunkikeskustan asuinalue AC. Alueen pohjoisrajalla virtaava puro *Rekolanoja* on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jonka suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Yleiskaavan mukaan purot tulee lähtökohtaisesti säilyttää vesipinnoiltaan avoimina ja reuna-alueen kasvillisuudeltaan avoimina. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia, kuinka leveä rakentamaton alue puron varrelle jätetään. Puron viherkäytävä tulee toteuttaa mahdollisimman leveänä.

Edellä mainitut yleiskaavamerkinnot ja -määräykset osoittavat, että Sopimusalue tulee suunnitella osaksi laajentuvaa ja omaleimaisena kehittyvää Hiekkaharjun asemanseutua. Asumisen ohella Sopimusalueella tulee olla kattavat ja keskeisesti sijoittuvat kehittyvän asemanseudun palvelut, kuten riittävästi liiketiloja, päiväkotia ja lähikauppa sekä lähivirkistysalueet. Lisäksi alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon ympäröivään luontoon, maisemaan, kulttuuriympäristöön ja kaupunkirakenteeseen liittyvät lähtökohdat, kuten Rekolanojan luontoarvot, Hanabölen maisemakuva ja kulttuuriympäristö sekä ympäristön olemassa oleva kaupunkirakenne. Sopimusalueen maankäytön tulee mm. tehokkuudeltaan ja rakennustyypeiltään olla sellaista, joka sopeutuu Hanabölen peltolaakson arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sen maisemallisia arvoja heikentämättä. Sopimusalueen tulee olla myös vihertehokas ja viihtyisä. Tavoitteena on toteuttaa piha-alueet ja ratkaista pysäköinti ensisijaisesti muuntojoustavasti ja tehokkaasti pysäköintilaitoksissa. Ympäristön tulee olla kävelyn ja pyöräilyn kannustavaa. Hulevesiratkaisut suunnitellaan aluetasoisina ja uusiutuvan energian hyödyntämisen sekä energiatehokkuuden tavoitteet otetaan suunnitteluratkaisussa huomioon.

Liite A1 Vantaan yleiskaava 2020 (KV 25.1.2021)

Vantaan Kaupunkistrategiassa 2022 – 2025 (KV 31.1.2022) Vantaa on asettanut tavoitteeksi olla hiilineutraali ja resurssiviisas. Vantaa on vetovoimainen asumisen kaupunki: Tarkoitus on asemakaavoituksen kautta luoda uusia monimuotoisia pientaloasumisen vaihtoehtoja ja edistää myös nykyisten pientaloalueiden viihtyisää täydennysrakentamista yleiskaavan

määrittämin reunaehdoin. Vantaa on jo pientalojen suurkaupunki, mikä nostetaan laajemmin tunnetuksi vetovoimatekijäksi.

Vantaan resurssiviisauden tiekartta on kaupungin strategiaa toteuttava ohjelma. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin ympäristövastuullisuuden kehittämistä. Tavoitteena vuonna 2030 on hiilineutraali Vantaa, jossa kaupungin suunnittelu ja toteutus on resurssiviisasta, luonto monimuotoista, luonnonvaroja käytetään kestävästi ja jossa asukkaiden, yritysten ja yhteisöjen toimintatavat ovat vastuullisia. Resurssiviisauden tiekartassa on kuvattu keinoja, joiden avulla edetään kohti tavoitetta. Kaavoituksessa on keskeistä edistää vähähiilisiä ratkaisuja ja uusiutuvilla energialähteillä tuotetun energian hyödyntämistä. Hiilineutraaliuteen ja resurssiviisauteen tähtäävät toimenpiteet selvitetään kaavakohtaisesti. Resurssiviisauden tiekartasta voidaan johtaa seuraavat alueen suunnittelua koskevat tavoitteet:-

- Tehdään Ilmasto/hiilineutraaliusselvitys
- Palvelujen (myös joukkoliikenne ja virkistysalueet) tulee olla saavutettavia
- Hulevesirakenteet suunnitellaan
- Vihertehokkuutta noudatetaan
- Suositaan puurakentamista
- Kierrätetään maamassoja
- Huolehditaan pintavesien ekologisesta tilasta

5. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan Sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain. Sopimusalueen kokonaissuunnittelua ja asemakaavoitusta edistetään yhteistyössä seuraavasti:

Suunnittelun käynnistäminen ja vaihtoehtoisten suunnitteluratkaisuiden laadinta

Alueen suunnittelu käynnistetään yhteistyössä aikaisintaan vuonna 2023

Kaupunki tulkitsee ja toimittaa suunnittelun lähtökohtien, kuten yleiskaavan, kaupunkistrategian sekä olennaisten ohjelmien ja linjausten perusteella alueen maankäytön suunnittelua koskevat tavoitteet. Yhdessä Seurakuntayhtymien kanssa luodaan tarkennetut suunnittelutavoitteet. Seurakuntayhtymien vastuulla on kustannuksellaan teettää mm. maaperään, pohjaveteen, liikenteeseen ja ympäristöhäiriöihin yms. liittyvät selvitykset ja mahdolliset suunnittelun lähtöaineiston täydentämiseen liittyvät työt sekä vaihtoehtojen vertailuun liittyvät selvitykset, kuten hiilitaselaskelmat.

Sopimusalueen kehittämisessä edetään joko arkkitehtisuunnittelukilpailun tai rinnakkaistoimeksiannon kautta, jotta voidaan tarkastella monipuolisesti erilaisia konseptivaihtoehtoja ennen tarkempaa kaavas suunnittelua. Suunnittelukilpailu voi olla joka toinen vuosi järjestettävä kansainvälinen suunnittelukilpailu Europan, joka on suunnattu 40-vuotiaille arkkitehtuurin sekä kaupunki- ja maisemasuunnittelun ammattilaisille. Tällöin Europan Suomi/Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ottaa vastuun kilpailun käytännön järjestelyistä, kilpailuohjelman laadinnasta ja mm. kilpailun markkinoinnista. Kilpailuun osallistumisen kustannus on 100 000 e (alv. 0), johon sisältyy mm. tuomareiden palkkiot, kilpailijoiden palkinnot sekä kilpailuun liittyvät 3 kansainvälistä seminaarimatkaa (1 hlö/kohde). Kilpailun avulla saadaan hankkeelle näkyvyyttä ja tehdään uutta aluetta laajasti tunnetuksi. Lisätietoa

kilpailusta liitteistä sekä www.europan.fi . Vaihtoehtoisesti kilpailu voi olla myös SAFAn sääntöjen mukainen kaksivaiheinen yleinen kilpailu tai kutsukilpailu, jolloin SAFasta saadaan asiantuntijatukea järjestämiseen, mutta pääasiallinen vastuu käytännön järjestelyistä ja kilpailun laadinnasta on maanomistajilla yhteistyössä kaupungin kanssa. Tällaisen kilpailun kulurakenne ja aikataulu eroaa Europan-kilpailusta. Kilpailumuodosta riippumatta kilpailun järjestämisestä aiheutuvat kulut tulevat seurakuntayhtymien maksettavaksi. Arkkitehtuurikilpailun kulurakenne on esitetty liitteessä A2.

Mikäli päädytään rinnakkaistoimeksiantoon, Seurakuntayhtymät teettävät kustannuksellaan kolme erilaista vaihtoehtoista maankäytön yleissuunnitelmaa valituilla arkkitehti/suunnittelutoimistoilla asemakaavatyön pohjaksi. Suunnittelutyö käynnistyy yhteisessä työpajassa/seminaarissa, jossa käydään suunnittelutoimistojen kanssa läpi alueen suunnittelua koskevat lähtötiedot ja suunnittelun tavoitteet. Mukaan valittavien arkkitehti/suunnittelutoimistojen tulee olla työryhmältään monialaisia (ainakin maisema-arkkitehtuuri, liikennesuunnittelu) sekä referensseiltään vakuuttavia.

Rinnakkaistoimeksiannon kautta tuotettuun yleissuunnitelmaan tai kilpailun pohjalta tuotetun suunnitteluratkaisuun syntyy asemakaavaprosessin edetessä jatkotyöstötarvetta, johon Seurakuntayhtymien tulee kustannuksellaan myös varautua.

Asemakaavoitus

Alueen asemakaavoitus käynnistetään yhteistyössä aikaisintaan vuonna 2024.

Osapuolten tavoitteena on, että alueelle laaditaan yksi koko alueen kattava asemakaavaluonnos, joka pohjautuu vaihtoehtotarkasteluiden kautta parhaaksi arvioituun suunnitteluratkaisuun tai kilpailuehdotukseen kehittäen siinä tehtyjä ratkaisuja edelleen. Tavoitteena on, että suunnitteluyhteistyö jatkuu parhaan suunnitteluratkaisun tuottaneen suunnittelutoimiston/kilpailuehdotuksen tekijän kanssa ja vaihtoehtotarkasteluvaiheen suunnitelmaa tarkennetaan asemakaavaluonnoksen viitesuunnitelman tasolle.

Tämän jälkeen asemakaavan muutosehdotukset laaditaan asemakaavaluonnoksen pohjalta tarkoituksenmukaisin rajauksin kahdessa tai useammassa vaiheessa. Osapuolten tavoitteena on lähimmäksi Hiekkaharjun asemaa sijoittuvien tehokkaampien alueiden kaavoittaminen ensimmäisessä vaiheessa siten, että ensimmäinen vaihe tuottaisi vähintään 35 000 k-m² asuinrakennusoikeutta sekä laajentuvalla asemanseudulle tarpeelliset kaupalliset ja muut palvelut. Tämän jälkeen asemakaavoitusta jatketaan tarkoituksenmukaisin rajauksin Sopimusalueen asemakaavoittamattomien alueiden osalta.

Seurakuntayhtymien vastuulla on kustannuksellaan teettää mm. asemakaavan viitesuunnitelmat sekä suunnitteluratkaisun vaikutusten arviointiin liittyvät selvitykset. - Kaupunki osallistuu työn ohjaukseen.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta käynnistyvät kaavoitusprosessit eivät välttämättä johda asemakaavojen tai asemakaavamuutosten hyväksymiseen. Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä toisilleen korvausvaatimuksia sillä perusteella, että käynnistettävät kaavoitusprosessit eivät johda asemakaavojen tai asemakaavamuutosten hyväksymiseen.

6. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen ja asemakaavamuutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja niissä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä **"Maankäyttökorvaus"**) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten mukaisen kunnallistekniikan. Kaupunki huolehtii yhdessä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Seurakuntayhtymät ovat velvolliset liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat rakennukset HSY:n omistamaan yleiseen vesihuoltoverkkoon sekä liittämään Sopimusalueen sähköverkkoon. Seurakuntayhtymät vastaavat liittymiskustannuksista ja noudattaa liittymishetkellä voimassa olevia liittymisehtoja.

7. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

7.1

Seurakuntayhtymät sitoutuvat tulevista asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa suorittamaan Kaupungille Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen Maankäyttökorvauksen. Tällä hetkellä maankäyttökorvauksena maksetaan enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällä hetkellä 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 maana ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina. Asia sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat Sopimusaluetta koskevien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten tultua voimaan.

7.2

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan Sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaamaa sekä huoneistotyyppijakaamaa tullaan säätelemään kuhunkin asemakaavaan tai asemakaavamuutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa kulloinkin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Maankäyttösopimuksien velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi sopimuksissa on sopimussakkoehdot.

Tämän yhteistyösopimuksen sopimisen hetkellä vuonna 2022 linjauksena on, että Sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta 30 % on valtion tukemaa asuntotuotantoa ja vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tällä hetkellä asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 %

on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

7.3

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.

7.4

Seurakuntayhtymät sitoutuvat luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta tulevilla asemakaavoissa osoitetut Sopimusalueella palvelevan katu- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä yhden yleisten rakennusten tontin. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun tontin lisäksi myös muita aluetta palvelevia julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen ja asemakaavamuutosten mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Seurakuntayhtymät sitoutuvat myymään Kaupungille Sopimusalueella tulevilla asemakaavoissa osoitetut virkistys ja puistoalueet 3 € /m².

7.5

Seurakuntayhtymän omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaa Seurakuntayhtymät ja mahdollinen kolmas/kolmannet (myöhemmin kolmas) taho, jolle Seurakuntayhtymät mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Jos toteuttamisessa on mukana kolmas taho, Seurakuntayhtymät vastaavat maankäyttösopimuksien velvoitteista yhteisvastuullisesti tämän kolmannen tahon kanssa, ellei siirronsaajana oleva kolmas osapuoli sitoudu kirjallisesti noudattamaan maankäyttösopimusta ko. siirronsaajalle siirtyvää kiinteistöä koskevilta ja muilta ko. kiinteistön kannalta relevanteilta osin ilman varauksia ja ehtoja. Kaupunki toteuttaa asemakaavojen tai asemakaavamuutosten mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen tai asemakaavamuutosten yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

8. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen tätä yhteistyösopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Seurakuntayhtymät sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Seurakuntayhtymät sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

11. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2035 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta Sopimusaluetta koskevaa asemakaavaa tai asemakaavamuutosta, 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.

B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Vantaan kaupungin sekä Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän välisessä yhteistyösopimuksessa määritellylle sopimusalueelle (n. 17,3 ha määräala tilasta 92-407-13-7) on saatu asemakaavoitettua vähintään 35 000 k-m2 asuinrakennusoikeutta.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Alueelle ei saada kaavoitettua vähintään 35 000 k-m2 asuinrakennusoikeutta
- Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Kiinteistökaupan esisopimuksesta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Kaupunki.

Tätä esisopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä osapuoli voi vedota muutokseen ennen kuin molempien osapuolten laillinen edustaja on sen allekirjoittanut.

Tätä esisopimusta tai sen tiettyä kohtaa ei tulkita toisen osapuolen eduksi tai vahingoksi sillä perusteella, että kauppakirja tai tietty kohta on kyseisen osapuolen tai tämän neuvonantajan laatima.

Tähän esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintasäännöt.

Tästä esisopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

II KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] sekä osapuolten välillä (päivämäärä) allekirjoitettuun kiinteistökaupan esisopimukseen.

Myyjä

Vantaan Seurakuntayhtymä (Y-tunnus: 0202774-1))
PL 56
01301 Vantaa

ja

Helsingin Seurakuntayhtymä -Helsingfors Kyrkliga Samfällighet
(Y-tunnus: 0201242-7)
Kolmas linja 22 B
00530 Helsinki
(jäljempänä yhdessä ”Myyjä”)

Ostaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”)

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin Jokiniemi-nimisessä kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-62-304-2 (jäljempänä ”Kiinteistö”). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 44 222 m².

Kiinteistön asemakaavamerkintä on opetustoimintaa palveleva rakennusten korttelialue (YO). Kiinteistöön kohdistuva rakennusoikeus on 30 500 k-m².

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Kauppahinta

Kauppahinta on **8 115 000** euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Kauppahinnan perusteena ovat Kaupungin sekä Seurakuntayhtymien vuonna 11/2021 ja 3/2022 tilaamat selvitykset kiinteistön markkina-arvosta. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100), ja kauppahintaa korotetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti siten, että perusindeksi on huhtikuun pisteluku vuonna 2022 ja tarkistusindeksi on viimeisin julkaistu pisteluku kaupan tekohetkellä.

Omistus- ja hallintaoikeus

Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Kiinteistön hallintaoikeus on Kaupungilla 27.8.2004 päivätyn maanvuokrasopimuksen perusteella.

Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Kaupungin 27.8.2004 päivätyn maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus Kiinteistöön päättyy.

Verot ja maksut

Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

Kiinnitykset ja rasitukset

Kiinteistö luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Kiinteistö myydään sellaisessa kunnossa kuin se on ko. kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

Kaupunki ei voi esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia mistään sellaisesta seikasta, joka on ollut hänen tiedossaan tai jonka olisi pitänyt olla hänen tiedossaan kaupantekohetkellä.

Kaupan kohteen virheenä ei pidetä seikkoja, eikä Kaupunki voi esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia kaupan kohteen ominaisuuksista tai muista kaupan kohteeseen liittyvistä seikoista, jotka Myyjä on nimenomaisesti ilmoittanut Kaupungille ennen kauppakirjan allekirjoittamista, jotka ovat käyneet ilmi Kaupungille esitetyistä kaupan kohdetta koskevista selvityksistä tai tästä kauppakirjasta, tai joita voidaan pitää tavanomaisena vastaavalle kiinteistölle.

Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Kaupungin havaittavissa tai joka olisi muuten ollut Kaupungin kohtuudella selvitettävissä.

Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

Maaperä ja jätteet

Myyjän tietojen mukaan Kiinteistöllä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöllä ole jätettä.

Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääraisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiseen tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen, kuitenkin siten, että Kaupunki vastaa viranomaisen asettaman kunnostustavoitteen edellyttämistä kunnostustoimenpiteiden käytännön toteuttamisesta ja näiden toimenpiteiden valmistelusta.

Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista viiden vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

Myyjän vastuu ei koske 27.8.2004 Kaupungin kanssa allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

Vahingonkorvaus

Kumpikin osapuoli vastaa toiselle osapuolelle tätä kauppakirjaa rikkomalla aiheuttamastaan välittömästä vahingosta, kuluista ja kustannuksista.

Kumpikaan osapuoli ei korvaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneita välillisiä vahinkoja, kuten esimerkiksi saamatta jääneestä voitosta tai muusta vastaavasta seikasta aiheutunutta vahinkoa.

Osapuolen tähän kauppakirjaan perustuva vahingonkorvausvastuu toista osapuolta kohtaan voi olla enintään 15 prosenttia maksettavasta kauppahinnasta.

Tämän kohdan mukaisia määräyksiä ei sovelleta vahinkoon, jonka osapuoli on aiheuttanut tahallaan tai törkeällä huolimattomuudella.

Muut ehdot

Mikäli tämän esisopimuksen ehdot eivät täyty nykyisen voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisena vuokra-aikana (27.8.2004-27.8.2034), eikä kauppa toteudu, osapuolet sitoutuvat tekemään Kiinteistöä koskevan uuden vuokrasopimuksen 50 vuoden ajaksi nykyisen vuokrasopimuksen mukaisin pääehdoin.

Vuosivuokra uudessa vuokrasopimuksessa määräytyy sen hetkiseen käypään hintaan perustuen 4,5 %:n pääomistuskertoimella. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Kaupasta menevästä varainsiirtoverosta sekä lainhuutokustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Kaupunki.

Tämä kauppakirja liitteineen muodostaa osapuolten koko sopimuksen tässä kauppakirjassa käsiteltyjen asioiden osalta ja kumoaa osapuolten kaikki aikaisemmat kyseisiä asioita koskevat sopimukset sekä muut kirjalliset ja suulliset välipuheet.

Tätä kauppakirjaa voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä osapuoli voi vedota muutokseen ennen kuin molempien osapuolten laillinen edustaja on sen allekirjoittanut.

Tätä kauppakirjaa tai sen tiettyä kohtaa ei tulkita toisen osapuolen eduksi tai vahingoksi sillä perusteella, että kauppakirja tai tietty kohta on kyseisen osapuolen tai tämän neuvonantajan laatima.

Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintasäännöt.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä yhteistyösopimusta ja esisopimusta kiinteistön kaupasta on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan Seurakuntayhtymä

Vantaan kaupunki

[myyjän allekirjoittajan nimi]

[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

Helsingin Seurakuntayhtymä

[myyjän allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite A1: Sopimusalue, ote Vantaan yleiskaavasta 2020 (KV 25.1.2021)

Liite A2: Arkkitehtuurikilpailun kulurakenne

Liite B1: Kartta kaupan kohteesta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [myyjän allekirjoittajan nimi] [myyjän nimi genetiivissä] puolesta myyjänä ja lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän yhteistyösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]

Yhteistyösopimus / Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä
LIITE A1

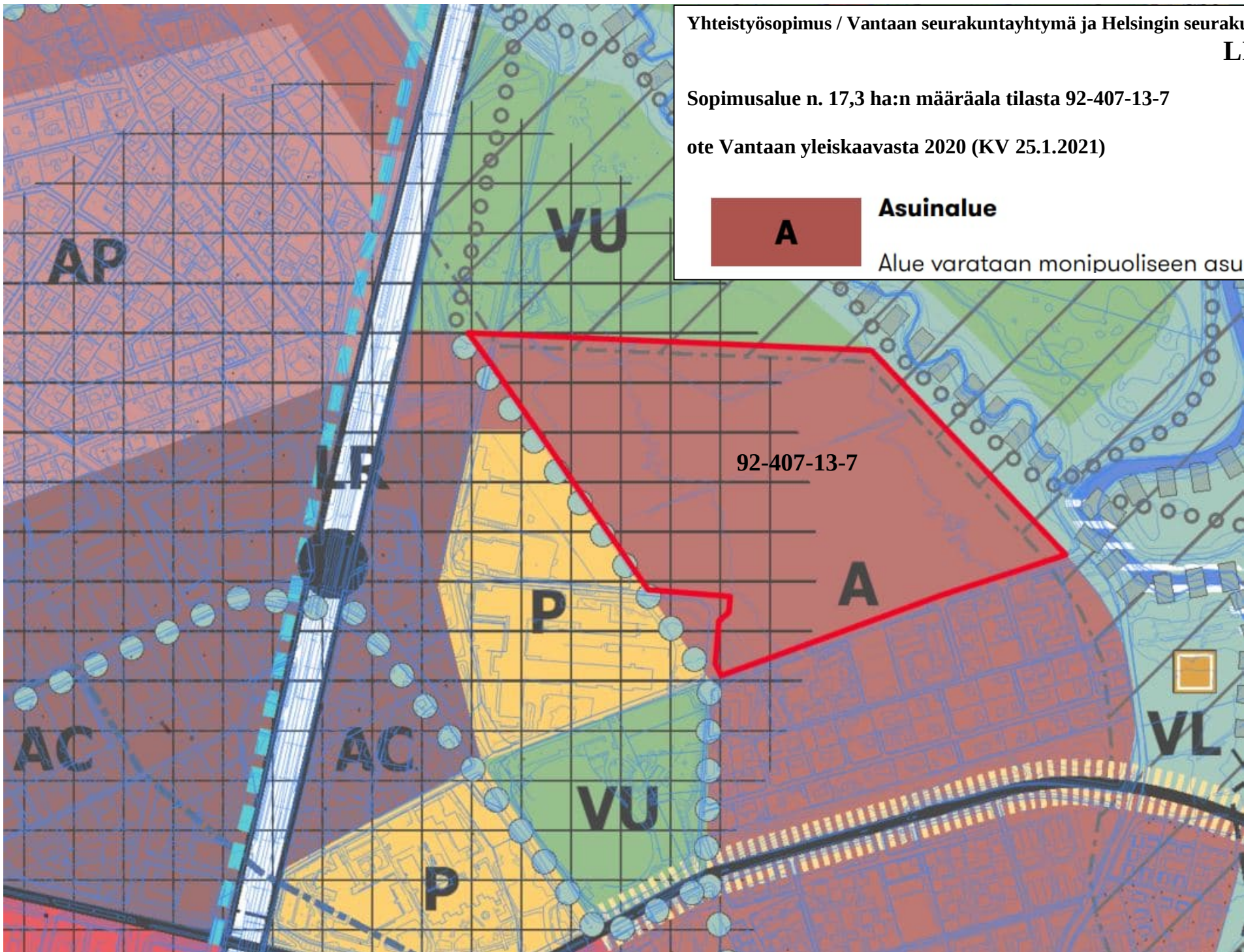
Sopimusalue n. 17,3 ha:n määrääla tilasta 92-407-13-7

ote Vantaan yleiskaavasta 2020 (KV 25.1.2021)



Asuinalue

Alue varataan monipuoliseen asumiseen.



LIITE A2

ARKKITEHTUURIKILPAILUN KULURAKENNE

1. Kutsukilpailun kulurakenne

- **Palkkiot kutsuttaville:** (4-6 kpl x 30 000 - ?), suurin yksittäinen summa. Esim. juuri ratkenneessa Tikkurilan Värehteatan alueen kutsukilpailussa palkkiosumma oli yhteensä **150 000 euron** luokkaa, ja kilpailijoita oli viisi. Käypä korvaus tehdystä työstä riippuu paljon pyydettyjen suunnitelmien tarkkuudesta ja määrästä sekä miten paljon vaaditaan muita suunnittelualoja mukaan (minimissään yleensä liikenne ja maisemasuunnittelu). SAFA pidättää kilpailijoilta 7% omiin kuluihinsa.

- **Palkkio SAFAn nimeämälle tuomariston puolueettomalle asiantuntijalle: 7 000 €** SAFA pidättää kilpailijoilta ja tuomareilta 7% kilpailutoiminnan kehittämiskuluihin.

- **Kilpailukonsultin palkkio: 30 000 € - ?** Konsulttien palkkioista maankäyttökisoissa ei SAFAlla tietoa - ne riippuvat paljon siitä, miten paljon kilpailun järjestäjä pystyy itse tuottamaan kilpailuohjelmaan materiaalia ja tekstiä, onko palautusjärjestelmänä esim. erikseen maksettava Competition Cloud, mitä muita järjestelyitä pystyy hoitamaan itse (kts. oheinen kilpailukonsultin/-sihteerin tehtäväluettelo). SAFAn kilpailusihteerillä on konsulttien esitteitä, mutta hinnastoja ei, on sen verran tapauskohtaisia.

+ halutaessa lisämaksusta Arkkitehtilehden mukana julkaistava **Kilpailuliite**, jossa kilpailu ja sen tulos esitellään, **8 000 eur.**

+ jotain pientä järjestäjän omasta mahd. markkinoinnista ja tiedotuksesta, aloitustilaisuudesta, tuomariston kokouskuluista, tuloksen julkistamistilaisuudesta ym.

Kaikkien hintojen päälle tulee **alv 24%**.

2. Yleisen kilpailun kulurakenne

- **Palkintosumma:** noin **120 000 - 150 000?** eur, myöskin palautettavan materiaalin tarkkuudesta ja määrästä sekä myöskin ja kilpailulle halutusta vetovoimaisuudesta riippuen. SAFA pidättää kilpailijoilta ja tuomareilta 7% kilpailutoiminnan kehittämiskuluihin.

- **Palkkiot SAFAn nimeämille kahdelle tuomariston puolueettomalle asiantuntijalle 2 x 10 000 €**
SAFA pidättää kilpailijoilta ja tuomareilta 7% kilpailutoiminnan kehittämiskuluihin.

- **SAFAn suorat kulut 6 000 €** (mm. tuomarien nimeäminen, neuvonta- ja kilpailuohjelman kommentointiapu, yleisissä kisoissa kilpailuohjelman laaduntarkistus myös kilpailutoimikunnassa, kilpailun markkinointi ja uutisointi, palkkioiden laskutus ja eteenpäin maksatus) + **kilpailuliite 6 000 €**
= 12 000 €

- **Kilpailukonsultin palkkio X0 000 € - ?** + kilpailun nettisivusto, minkä kautta voi myös palauttaa, esim. [Competiton Cloud](#)?

+ jotain pientä palkintojenjaosta, järjestäjän omasta mahd. markkinoinnista,...

Yleisille kilpailuille haetaan valtiolta verovapaus, jolloin palkintojen ja palkkioiden päälle ei tarvitse maksaa alv:ta eikä palkinnoista tuloveroa (oletuksella että kilpailu ratkeaa ja rahat menevät maksuun vasta 2024).

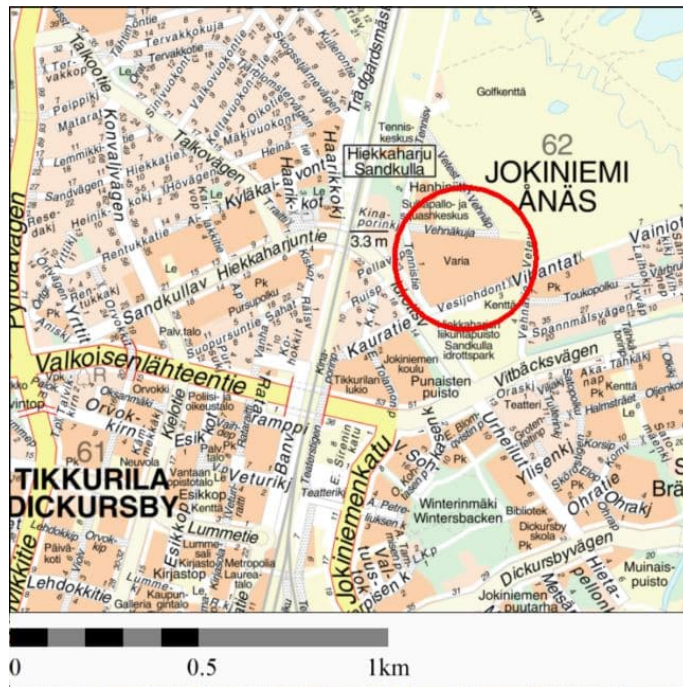
- - -

Kummassakin kilpailussa voi tulla lisäksi kuluja muiden tuomarien palkkioista sekä käytettävistä asiantuntijoista, jos järjestäjällä (ja kaupungilla) ei ole nimetä kaikkia omasta takaa. Ja maankäyttökilpailuissa on yhä useammin ollut tarpeen nimetä myös maisema-arkkitehti tuomaristoon esim. Suomen maisema-arkkitehtiliitto MARKin kautta. Kutsukilpailussa vähintään 1/3 tuomaristosta tulee koostua ns. ammattijäsenistä (arkkitehtejä, maisema-arkkitehtejä, kaupunkisuunnittelijoita...), yleisissä kilpailuissa näillä tulee olla äänten enemmistö (eli vähintään puolet jäsenistä).

- - -

Molemmat kilpailutyypit voi järjestää myös ns. suppeina, jolloin tulostusmateriaali ja sen tarkkuus on vähäisempi ja keskitytään enemmänkin konseptiin (palkintosumma alle 80 000 eur, SAFAn palkkio + tuomarit yht. 18 000 €), tai sitten myös kaksivaiheisina kilpailuina, jolloin ensin joko kerätään kehityskelpoisimmat ideat jatkoon ja niitä tarkennetaan saadun palautteen mukaan kakkosvaiheessa (esim. Tampereen Viinikanlahden kilpailu 345 000 €), tai kutsukilpailun kyseessä ollessa voidaan kaikkia kilpailijoita pyytää työstämään ehdotuksia saadun palautteen mukaan tarkemmiksi. Esim Otaniemen Tietokortteleiden tänä vuonna ratkennut kutsukilpailu oli tämän tyyppinen (palkintosumma oli 250 000 € / viisi kilpailijaa).

KOHTEEN SIJAINTI



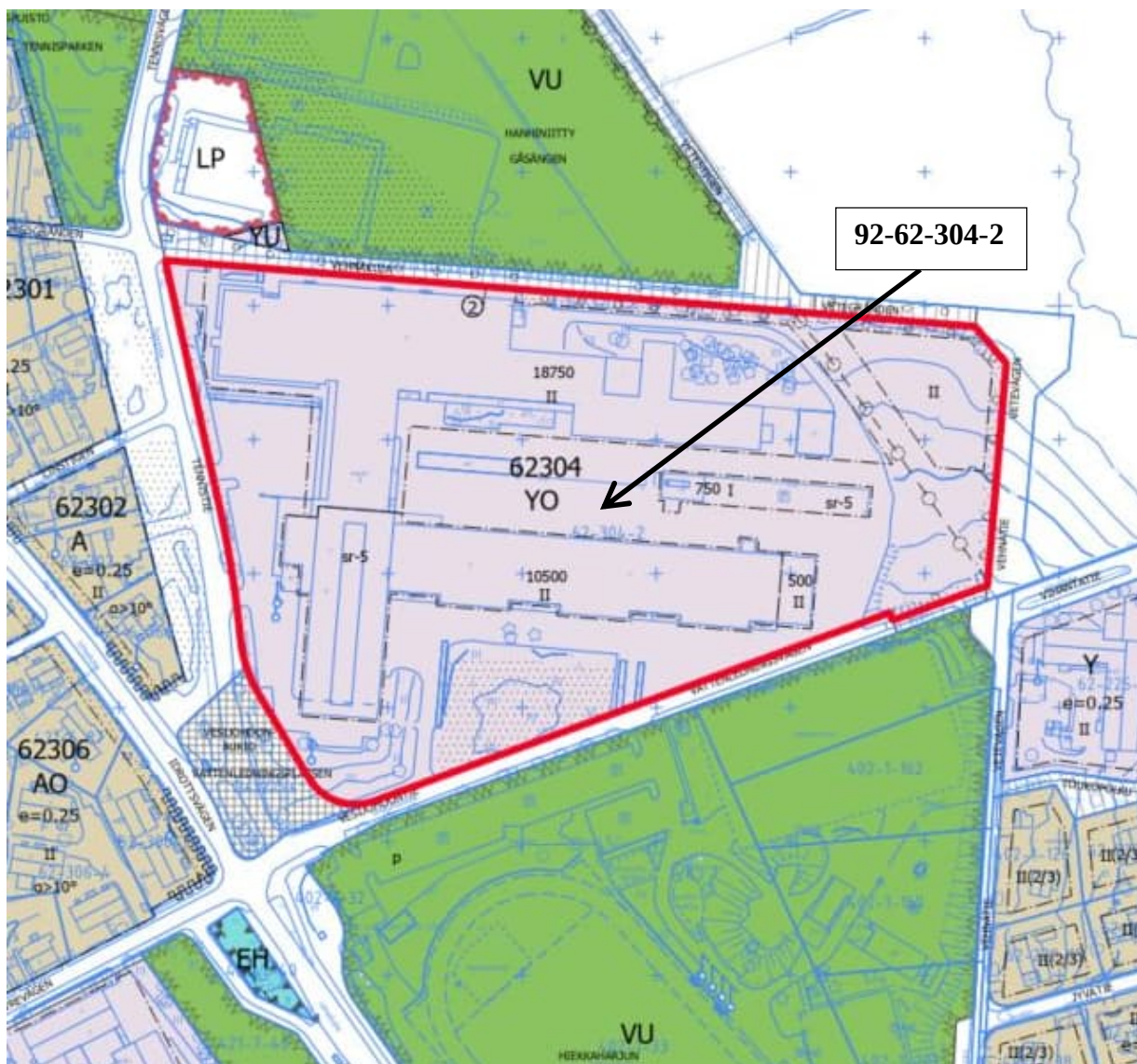
**Yhteistyösopimus /
Vantaan seurakuntayhtymä ja
Helsingin seurakuntayhtymä**

Esisopimus kiinteistön kaupasta

Kaupunginosa: JOKINIEMI (62)

Kiinteistö: 92-62-304-2

**Opetustoimintaa palvelevien
rakennusten korttelialue YO**





7 §

Yhteistyösopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta – Ruskeasanta ja Elmo/ Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä / AK

VD/58/10.00.01.05/2023

AK/TH/AVP

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan yhteen seurakuntayhtymien tavoite käynnistää ja saattaa voimaan Ruskeasannan kaupunginosassa omistamansa Kyrkoherdebolet tilan 92-407-12-13 noin 4,6 ha suuruisen määräalan asemakaavoitus ja kaupungin tavoite ostaa noin 66 720 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-407-13-7, johon kohdistuu kaupungin ja seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus Elmon urheilupuistossa.

Yhteistyösopimuksella sovitaan maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäytösopimuksen ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävän asemakaavan käynnistämisestä sekä sen edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista. Sopimuskokonaisuuteen kuuluu myös esisopimus kiinteistökaupasta, joka koskee seurakuntayhtymien omistamaa noin 66720 m²:n suuruista urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU) Elmon urheilupuistossa.

A. YHTEISTYÖSOPIMUS

Yhteistyösopimuksen tausta ja tarkoitus

Syksyllä 2022 päivitetyn Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjauksien toimenpiteeksi on kirjattu ”Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita”.

Seurakuntayhtymien Ruskeasannan kaupunginosassa omistamalla noin 4,6 ha suuruisella määräalalla Kyrkoherdebolet-nimisestä tilasta 92-407-12-13 ei ole asemakaavaa, mutta seurakuntayhtymät ovat esittäneet toiveen, että alue voitaisiin ottaa asemakaavoitettavaksi logistiikkakeskuksen käyttöön. Alue on esitetty liitteessä A1 sopimusalueena.

Seurakuntayhtymät omistavat Asolan kaupunginosassa Elmon urheilupuistossa urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen (VU), joka muodostuu kiinteistöstä 92-407-13-7. Noin 66 720 m²:n suuruista määräalaa tilasta 92-407-13-7 koskee kaupungin ja seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus vuokra-ajalle 1.1.2013-31.12.2033. Kaupunki on esittänyt seurakuntayhtymille ostotarjouksen määräalasta. Seurakuntayhtymät pääsääntöisesti vuokraavat maa-alueitaan, mutta myyvät niitä vain erityistapauksissa.

Yhteistyösopimuksella sovitaan yhteen seurakuntayhtymien tavoite käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus, ja kaupungin tavoite ostaa Elmon urheilupuiston alueelle sijoittuva noin 66720 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-407-13-7, johon kohdistuu kaupungin ja seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus.

Yhteistyösopimuksella sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäytösopimusten ja



maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävän asemakaavan käynnistämisestä sekä sen edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista.

Sopimuskokonaisuuteen kuuluu myös esisopimus kiinteistökaupasta. Esisopimus koskee Elmon urheilupuistossa sijaitsevaa noin 66 720 m²:n suuruista urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU), joka muodostuu seurakuntayhtymien omistamasta kiinteistöstä 92-407-13-7. Kiinteistöä koskee kaupungin ja seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus ajalle 1.1.2013-31.12.2033. Lopullinen kiinteistökauppa toteutuu, mikäli sopimusalueelle saadaan asemakaavoitettua vähintään 12 500 k-m² rakennusoikeutta, joka mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen.

Sopimusalue

Sopimusalueen muodostaa seurakuntayhtymien Vantaan Ruskeasannan kaupunginosassa omistama noin 4,6 ha suuruinen määräala Kyrkoherdebolet-nimisestä tilasta 92-407-12-13. Sopimusalue on rakentamatonta metsäaluetta, joka rajautuu idässä Tuusulanväylään ja lounaassa Tullimiehentiehen. Sopimusalueella ei ole asemakaavaa. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

Suunnittelun lähtökohtia, asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Vantaan yleiskaavassa 2020 sopimusalue on osoitettu merkinnällä EH hautausmaa-alueeksi, merkinnällä LL lentoliikenteen alueeksi ja alueelle on merkitty liikenneyhteys eli tärkeä paikallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus. Sopimusalue on merkitty pohjavesialueeksi PV. Alue sijoittuu Lentomeluviyöhykkeelle 2 (LDEN 55-60 dB) ja 3 (LDEN 50-55 dB). Liite A1 Ote Vantaan yleiskaavasta 2020.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on asemakaavoittaa sopimusalue logistiikkakeskuksen käyttöön. Alueen suunnittelu käynnistetään yhteistyössä aikaisintaan vuonna 2023. Sopimusalue on pohjavesialuetta, jolla hulevesien laadullinen hallinta sekä puhtaiden kattovesien imeyttäminen pohjavesien määrää ja laatua heikentämättä on erittäin tärkeää. Vihertehokkuus-menetelmän avulla huolehditaan riittävästä kasvillisesta ja läpäisevästä pinta-alasta tontilla, millä tuetaan maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaista ekologisesti kestävästä kehitystä, ympäristöarvoja ja Vantaan resurssiviisauden strategiaa. Sopimusalueen muuttaminen nykytilanteessa maisemallisesti ja kaupunkivallisesti merkittävässä asemassa olevasta metsäisestä ja kallioisesta hautausmaa-alueesta logistiikka-alueeksi edellyttää poistuvan luonnon sekä maisemallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen kompensoimista. Kevyen liikenteen yhteystarve Tuusulanväylän itäpuolelta sopimusalueen kautta Ruskeasannan hautausmaalle tulee turvata.

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka ja maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kaava-aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Sopimuksella osapuolet sopivat mm. seuraavaa: Maankäyttösopimuksissa määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella kaupunki toteuttaa sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen mukaisen kunnallistekniikan. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Seurakuntayhtymät sitoutuvat tulevaisuudessa asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa suorittamaan kaupungille Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen maankäyttökorvauksen. Tällä hetkellä maankäyttökorvauksena maksetaan enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.



Seurakuntayhtymät sitoutuvat luovuttamaan kaupungille vastikkeetta tulevissa asemakaavoissa osoitetut sopimusalueita palvelevat katu- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen ja asemakaavamuutosten mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

Vantaan Seurakuntayhtymä ja Helsingin Seurakuntayhtymät myyvät Vantaan kaupungille Asolan kaupunginosassa sijaitsevan noin 66 720 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-407-13-7. Kiinteistön asemakaavamerkintä on urheilu- ja virkistyspalveluiden alue VU. Kiinteistöön ei kohdistu rakennusoikeutta. Kiinteistöä koskee Kaupungin ja Seurakuntayhtymine välinen maanvuokrasopimus ajalle 1.1.2013-31.12.2033 Kiinteistö on merkitty karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on **266 880** euroa eli 4 €/m². Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100).

Lopullisen kiinteistökaupan tekemisen ehtona on, että Vantaan kaupungin sekä Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien välisessä yhteistyösopimuksessa määritellylle sopimusalueelle (seurakuntayhtymien Ruskeasannan kaupunginosassa omistama noin 4,6 ha suuruinen määräala tilasta 92-407-12-13) on saatu asemakaavoitettua vähintään 12 500 k-m² rakennusoikeutta, joka mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen alueelle.

Toimivalta yhteistyösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 8 § 1 kohdan 37 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistökaupasta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen, esisopimuksen kiinteistökaupasta ja lopullisen kiinteistön kauppakirjan sekä tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- A. Yhteistyösopimus ja B. Esisopimus kiinteistön kaupasta – Ruskeasanta ja Elmo / Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä
- Liite A1: Sopimusalue, ote Vantaan yleiskaavasta 2020
- Liite B1: Kartta kaupan kohteesta



Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

**A.YHTEISTYÖSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖKAUPASTA – Ruskeasanta ja Elmo
VANTAAN KAUPUNKI / VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ JA HELSINGIN
SEURAKUNTAYHTYMÄ**

9.12.2022

A. YHTEISTYÖSOPIMUS

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä **"Kaupunki"**)

1.2 Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)

PL 56

01301 Vantaa

1.3 Helsingin seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet (Y: 0201242-7)

Kolmas linja 22 B

00530 Helsinki

(jäljempänä 1.2 ja 1.3 yhdessä **"Seurakuntayhtymät"**)

2. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostaa Seurakuntayhtymien Vantaan Ruskeasannan kaupunginosassa omistama noin 4,6 ha suuruinen määräala Kyrkoherdebolet-nimisestä tilasta 92-407-12-13 (jäljempänä **"Sopimusalue"**). Sopimusalue on rakentamatonta metsäaluetta, joka rajautuu idässä Tuusulanväylään ja lounaassa Tullimiehentiehen. Sopimusalueella ei ole asemakaavaa. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluu myös esisopimus kiinteistökaupasta. Esisopimus koskee Elmon urheilupuistossa sijaitsevaa noin 66720 m²:n suuruista urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU), joka muodostuu Seurakuntayhtymien omistamasta kiinteistöstä 92-407-13-7. Kiinteistöä koskee Kaupungin ja Seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus ajalle 1.1.2013-31.12.2033.

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tällä yhteistyösopimuksella sovitetaan yhteen Seurakuntayhtymien tavoite käynnistää ja saattaa voimaan Sopimusalueen asemakaavoitus, ja Kaupungin tavoite ostaa noin 66720 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-407-13-7, johon kohdistuu Kaupungin ja Seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (jäljempänä ”**MAPO**”) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2018. MAPOn linjauksia on päivitetty syksyllä 2022 valtuustoryhmille tehdyn kyselyn vastausten pohjalta. Päivitetyt MAPO:n 2. päämäärän ”Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen” toimenpiteeksi on kirjattu Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita.

Sopimusalueella eli Seurakuntayhtymien Vantaan Ruskeasannan kaupunginosassa omistamalla noin 4,6 ha suuruisella määräalalla Kyrkoherdebolet-nimisestä tilasta 92-407-12-13 ei ole asemakaavaa, mutta Seurakuntayhtymät ovat esittäneet toiveen, että alue voitaisiin ottaa asemakaavoitettavaksi logistiikkakeskuksen käyttöön. Alue on esitetty liitteessä 1 Sopimusalueena.

Yhteistyösopimuksella sovitaan Sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, Sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, Sopimusalueen yleispiirteisen suunnittelun käynnistämisestä, maankäyttösopimuksen ja maanluovutusten periaatteista ja toteuttamiseen tähtäävän asemakaavan käynnistämisestä sekä sen edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista.

Seurakuntayhtymät omistavat myös Asolan kaupunginosassa Elmon urheilupuistossa urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen (VU), joka muodostuu kiinteistöstä 92-407-13-7. Noin 66720 m²:n suuruista määräalaa tilasta 92-407-13-7 koskee Kaupungin ja Seurakuntayhtymien välinen maanvuokrasopimus vuokra-ajalle 1.1.2013-31.12.2033. Elmon urheilupuiston yleissuunnitelman (2021) mukaan alueen pohjoisosaan on suunniteltu sijoittuvan Elmon urheilupuiston erilaisia liikkumiseen ja kuntoiluun liittyviä toimintapaikkoja, perhepuisto sekä ryhmäliikuntaan ja muuhun vapaamuotoiseen liikkumiseen soveltuvia nurmialueita. Alueen itäosiin on keskitetty hulevesien hallinta. Alue on esitetty kiinteistökaupan esisopimuksen liitekartassa. Kaupunki on esittänyt Seurakuntayhtymille ostotarjouksen määräalasta. Seurakuntayhtymät pääsääntöisesti vuokraavat maa-alueitaan, mutta myyvät niitä vain erityistapauksissa.

Yhteistyösopimukseen liittyvä esisopimus kiinteistön kaupasta koskee edellä mainittua Asolan kaupunginosassa sijaitsevaa noin 66720 m²:n suuruista määräalaa tilasta 92-407-13-7. Määräala on esitetty kiinteistökaupan esisopimuksen liitekartassa. Lopullinen kiinteistökauppa toteutuu, mikäli Sopimusalueelle saadaan asemakaavoitettua vähintään 12.500 k-m2 rakennusoikeutta, joka mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimuskokonaisuuteen liittyvistä omista kustannuksistaan.

4. Suunnittelun lähtökohdat

Vantaan uusi yleiskaava (Yleiskaava 2020, KV 25.1.2021) koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella

(Länsisalmi, Myllykyläntie 4-8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Vantaan yleiskaavassa 2020 Sopimusalue on osoitettu merkinnällä EH hautausmaa-alueeksi, merkinnällä LL lentoliikenteen alueeksi ja alueelle on merkitty liikenneyhteys eli tärkeä paikallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus. Sopimusalue on merkitty pohjavesialueeksi PV. Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. jatkosuunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Vedenottamojen suojavyöhykkeiden turvaaminen tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Alue sijoittuu Lentomeluvyöhykkeelle 2 (LDEN 55-60 dB) ja 3 (LDEN 50-55 dB).

Liite A1 ote Vantaan yleiskaava 2020 (KV 25.1.2021)

Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset osoittavat, että Sopimusalue tulee suunnitella huomioiden lentokentän läheisyys. Sopimusalue on nykytilanteessa maisemallisesti merkittävässä asemassa oleva metsäinen kallioylänpöytä, minkä muuttaminen yleiskaavojen osoittamasta hautausmaa-alueesta logistiikka-alueeksi edellyttää mm. maisemallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen kompensoimista.

Suunnittelussa on huolehdittava, että yleiskaavassa Tuusulanväylän länsipuolelle Tikkurilantien liittymän, Klemetintien sekä Koivukylänväylän liittymän kautta Tuusulan rajalle saakka osoitetun rinnakkaiskadun toteuttaminen riittävin tilavaroituksin on mahdollista. Kulkuyhteys ja rinnakkaiskatu on suunniteltava yhteistyössä Finavian kanssa.

Vantaan Kaupunkistrategiassa 2022–2025 (KV 31.1.2022) Vantaa on asettanut tavoitteeksi olla hiilineutraali ja resurssiviisas.

Vantaan resurssiviisauden tiekartta on kaupungin strategiaa toteuttava ohjelma. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin ympäristövastuullisuuden kehittämistä. Tavoitteena vuonna 2030 on hiilineutraali Vantaa, jossa kaupungin suunnittelu ja toteutus on resurssiviisasta, luonto monimuotoista, luonnonvaroja käytetään kestävästi ja jossa asukkaiden, yritysten ja yhteisöjen toimintatavat ovat vastuullisia. Resurssiviisauden tiekartassa on kuvattu keinoja, joiden avulla edetään kohti tavoitetta. Kaavoituksessa on keskeistä edistää vähähiilisiä ratkaisuja ja uusiutuvilla energialähteillä tuotetun energian hyödyntämistä. Hiilineutraaliuteen ja resurssiviisautteen tähtäävät toimenpiteet selvitetään kaavakohtaisesti. Resurssiviisauden tiekartasta voidaan johtaa seuraavat alueen suunnittelua koskevat tavoitteet:-

- Tehdään ilmasto/hiilineutraaliusselvitys
- Palvelujen (myös joukkoliikenne ja virkistysalueet) tulee olla saavutettavia
- Hulevesirakenteet suunnitellaan
- Vihertehokkuutta noudatetaan
- Suositaan puurakentamista
- Kierrätetään maamassoja
- Huolehditaan pintavesien ekologisesta tilasta

5. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan Sopimusalueen asemakaavoitus. Yhteisenä tavoitteena on asemakaavoittaa Sopimusalue logistiikkakeskuksen käyttöön.

Alueen suunnittelu käynnistetään yhteistyössä aikaisintaan vuonna 2023.

Sopimusalueen suunnittelua ja asemakaavoitusta edistetään yhteistyössä seuraavasti:

Kaupunki tulkitsee ja toimittaa suunnittelun lähtökohtien, kuten yleiskaavan, kaupunkistrategian sekä olennaisten ohjelmien ja linjausten perusteella alueen maankäytön suunnittelua koskevat tavoitteet. Yhdessä Seurakuntayhtymien kanssa luodaan tarkennetut suunnittelutavoitteet.

Seurakuntayhtymien vastuulla on kustannuksellaan teettää mm. asemakaavan viitesuunnitelmat sekä mm. maaperään, pohjaveteen, katuverkkoon/liikenteeseen, hulevesien hallintaan ja ympäristöhäiriöihin yms. liittyvät selvitykset ja mahdolliset suunnittelun lähtöaineiston täydentämiseen liittyvät työt sekä vaihtoehtojen vertailuun liittyvät selvitykset, kuten vihertehokkuus- ja hiilitaselaskelmat. Kaupunki osallistuu suunnitelmien ohjaukseen.

Sopimusalue on pohjavesialuetta, jolla hulevesien laadullinen hallinta sekä puhtaiden kattovesien imeyttäminen pohjavesien määrää ja laatua heikentämättä on erittäin tärkeää. Asia edellyttää hankkeeseen ryhtyvältä selvityksiä ja suunnitelmia sekä vaikutusten arviointia.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla huolehditaan riittävästä kasvullisesta ja läpäisevästä pinta-alasta tontilla, millä tuetaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tavoitteiden mukaista ekologisesta kestävästä kehitystä, ympäristöarvoja ja Vantaan resurssiviisauden strategiaa. Vihertehokkuuden on täytettävä logistiikka-alueilla vähintään tavoiteluku 0,6. Mm. kasvikatot ja aurinkopaneelit ovat tärkeä elementti resurssiviisaan, ilmastokestävän ja vihertehokkaan kaupungin toteuttamisessa. Sopimusalueen muuttaminen nykytilanteesta maisemallisesti ja kaupunkivallisesti merkittävässä asemassa olevasta metsäisestä ja kallioisesta hautausma-alueesta logistiikka-alueeksi edellyttää poistuvan luonnon sekä maisemallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen kompensoimista. Se on erityisesti merkittävää Tuusulanväylälle ja Ruskeasannan asuntoalueelle suuntautuvien näkymien kannalta.

Kevyen liikenteen yhteystarve Tuusulanväylän itäpuolelta sopimusalueen kautta Ruskeasannan hautausmaalle tulee turvata.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta käynnistyvät kaavoitusprosessit eivät välttämättä johda asemakaavojen tai asemakaavamuutosten hyväksymiseen. Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä toisilleen korvausvaatimuksia sillä perusteella, että käynnistettävät kaavoitusprosessit eivät johda asemakaavojen tai asemakaavamuutosten hyväksymiseen.

6. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen ja asemakaavamuutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttösopimuksissa ja niissä määritellyllä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä ”**Maankäyttökorvaus**”) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten mukaisen kunnallistekniikan. Kaupunki huolehtii yhdessä HSY:n kanssa

tarvittavan vesihuollon rakentamisesta. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Seurakuntayhtymät ovat velvolliset liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat rakennukset HSY:n omistamaan yleiseen vesihuoltoverkkoon sekä liittämään Sopimusalueen sähköverkkoon. Seurakuntayhtymät vastaavat liittymiskustannuksista ja noudattaa liittymishetkellä voimassa olevia liittymisehtoja.

7. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava-aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

7.1

Seurakuntayhtymät sitoutuvat tulevilla asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa suorittamaan Kaupungille kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen Maankäyttökorvauksen. Tällä hetkellä maankäyttökorvauksena maksetaan enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asia sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat Sopimusaluetta koskevien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten tultua voimaan.

7.2

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.

7.3

Seurakuntayhtymät sitoutuvat luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta tulevilla asemakaavoissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevat katu- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen ja asemakaavamuutosten mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Seurakuntayhtymät sitoutuvat myymään Kaupungille Sopimusalueelle tulevilla asemakaavoissa osoitetut virkistys ja puistoalueet 3 €/m².

7.4

Seurakuntayhtymän omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaa Seurakuntayhtymät ja mahdollinen kolmas/kolmannet (myöhemmin kolmas) taho, jolle Seurakuntayhtymät mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Jos toteuttamisessa on mukana kolmas taho, Seurakuntayhtymät vastaa maankäyttösopimuksien velvoitteista yhteisvastuullisesti tämän kolmannen tahon kanssa, ellei siirronsaajana oleva kolmas osapuoli sitoudu kirjallisesti noudattamaan maankäyttösopimusta ko. siirronsaajalle.

siirtyvää kiinteistöä koskevilta ja muilta ko. kiinteistön kannalta relevanteilta osin ilman varauksia ja ehtoja. Kaupunki toteuttaa asemakaavojen tai asemakaavamuutosten mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen tai asemakaavamuutosten yhteydessä tehtäviin maankäytösopimuksiin kuuluissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

8. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joitten takia tätä yhteistyösopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Seurakuntayhtymät sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Seurakuntayhtymät sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

11. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2030 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta Sopimusaluetta koskevaa asemakaavaa tai asemakaavamuutosta, 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.

B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Vantaan kaupungin sekä Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän välisessä yhteistyösopimuksessa määritellylle sopimusalueelle (Seurakuntayhtymien Vantaan Ruskeasannan kaupunginosassa omistama noin 4,6 ha suuruinen määräala Kyrkoherdebolet-nimisestä tilasta 92-407-12-13) on saatu asemakaavoitettua vähintään 12.500 k-m2 rakennusoikeutta, joka mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen alueelle.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Sopimusalueelle ei saada kaavoitettua 12.500 k-m2 rakennusoikeutta, joka mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen.
- Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Kiinteistökaupan esisopimuksesta menevästä kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Kaupunki.

Tätä esisopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä osapuoli voi vedota muutokseen ennen kuin molempien osapuolten laillinen edustaja on sen allekirjoittanut.

Tätä esisopimusta tai sen tiettyä kohtaa ei tulkita toisen osapuolen eduksi tai vahingoksi sillä perusteella, että kauppakirja tai tietty kohta on kyseisen osapuolen tai tämän neuvonantajan laatima.

Tähän esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintasäännöt.

Tästä esisopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

II KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] sekä osapuolten välillä (päivämäärä) allekirjoitettuun kiinteistökaupan esisopimukseen.

Myyjä

Vantaan Seurakuntayhtymä (Y-tunnus: 0202774-1)
PL 56
01301 Vantaa

ja

Helsingin Seurakuntayhtymä -Helsingfors Kyrkliga Samfällighet
(Y-tunnus: 0201242-7)
Kolmas linja 22 B
00530 Helsinki
(jäljempänä yhdessä ”Myyjä”)

Ostaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin Asola-nimisessä kaupunginosassa sijaitseva noin 66720 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-407-13-7 (jäljempänä ”**Kiinteistö**”).

Kiinteistön asemakaavamerkintä on urheilu- ja virkistyspalveluiden alue VU. Kiinteistöön ei kohdistu rakennusoikeutta. Kiinteistöä koskee Kaupungin ja Seurakuntayhtymine välinen maanvuokrasopimus ajalle 1.1.2013-31.12.2033.

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Kauppahinta

Kauppahinta on **266 880** euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) ja kauppahintaa korotetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti siten, että perusindeksi on xxxkuun pisteluku vuonna 2022 ja tarkistusindeksi on viimeisin julkaistu pisteluku kaupan tekohetkellä.

Lisäkauppahinta

Mikäli Kiinteistön asemakaavan käyttötarkoitus muuttuisi 20 vuoden kuluessa kaupantekohetkestä, urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta (VU), tällöin Osapuolet teettävät kiinteistöstä arvonmäärityksen puolueettomalla arvioitsijalla ja mahdollinen kaavamutoksesta johtuva arvonnousu maksetaan Seurakuntayhtymille lisäkauppahintana.

Omistus- ja hallintaoikeus

Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Kiinteistön hallintaoikeus on Kaupungilla 11.12.2012 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella.

Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Kaupungin 11.12.2012 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus Kiinteistöön päättyy.

Verot ja maksut

Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

Kiinnitykset ja rasitukset

Kiinteistö luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Kiinteistö myydään sellaisessa kunnossa kuin se on ko. kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

Kaupunki ei voi esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia mistään sellaisesta seikasta, joka on ollut hänen tiedossaan tai jonka olisi pitänyt olla hänen tiedossaan kaupantekohetkellä.

Kaupan kohteen virheenä ei pidetä seikkoja, eikä Kaupunki voi esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia kaupan kohteen ominaisuuksista tai muista kaupan kohteeseen liittyvistä seikoista, jotka Myyjä on nimenomaisesti ilmoittanut Kaupungille ennen kauppakirjan allekirjoittamista, jotka ovat käyneet ilmi Kaupungille esitetyistä kaupan kohdetta koskevista selvityksistä tai tästä kauppakirjasta, tai joita voidaan pitää tavanomaisena vastaavalle kiinteistölle.

Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Kaupungin havaittavissa tai joka olisi muuten ollut Kaupungin kohtuudella selvitettävissä.

Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

Maaperä ja jätteet

Myyjän tietojen mukaan Kiinteistöllä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöllä ole jätettä.

Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiseen tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen, kuitenkin siten, että Kaupunki vastaa viranomaisen asettaman kunnostustavoitteen edellyttämistä kunnostustoimenpiteiden käytännön toteuttamisesta ja näiden toimenpiteiden valmistelusta.

Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista viiden vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

Myyjän vastuu ei koske 11.12.2012 Kaupungin kanssa allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

Vahingonkorvaus

Kumpikin osapuoli vastaa toiselle osapuolelle tätä kauppakirjaa rikkomalla aiheuttamastaan välittömästä vahingosta, kuluista ja kustannuksista.

Kumpikaan osapuoli ei korvaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneita välillisiä vahinkoja, kuten esimerkiksi saamatta jääneestä voitosta tai muusta vastaavasta seikasta aiheutunutta vahinkoa.

Osapuolen tähän kauppakirjaan perustuva vahingonkorvausvastuu toista osapuolta kohtaan voi olla enintään 15 prosenttia maksettavasta kauppahinnasta.

Tämän kohdan mukaisia määräyksiä ei sovelleta vahinkoon, jonka osapuoli on aiheuttanut tahallaan tai törkeällä huolimattomuudella.

Muut ehdot

Mikäli tämän esisopimuksen ehdot eivät täyty nykyisen voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisena vuokra-aikana (1.1.2013-31.12.2033), eikä kauppa toteudu, osapuolet sitoutuvat tekemään Kiinteistöä koskevan uuden vuokrasopimuksen 50 vuoden ajaksi nykyisen vuokrasopimuksen mukaisin pääehdoin.

Vuosivuokra uudessa vuokrasopimuksessa määräytyy sen hetkiseen käypään hintaan perustuen 4,5 %:n pääomituskerroinella. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Kaupasta menevästä varainsiirtoverosta sekä lainhuutokustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Kaupunki.

Tämä kauppakirja liitteineen muodostaa osapuolten koko sopimuksen tässä kauppakirjassa käsiteltyjen asioiden osalta ja kumoaa osapuolten kaikki aikaisemmat kyseisiä asioita koskevat sopimukset sekä muut kirjalliset ja suulliset välipuheet.

Tätä kauppakirjaa voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä osapuoli voi vedota muutokseen ennen kuin molempien osapuolten laillinen edustaja on sen allekirjoittanut.

Tätä kauppakirjaa tai sen tiettyä kohtaa ei tulkita toisen osapuolen eduksi tai vahingoksi sillä perusteella, että kauppakirja tai tietty kohta on kyseisen osapuolen tai tämän neuvonantajan laatima.

Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintasäännöt.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä yhteistyösopimusta ja esisopimusta kiinteistön kaupasta on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan Seurakuntayhtymä

Vantaan kaupunki

[myyjän allekirjoittajan nimi]

[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

Helsingin Seurakuntayhtymä

[myyjän allekirjoittajan nimi]

Liitteet

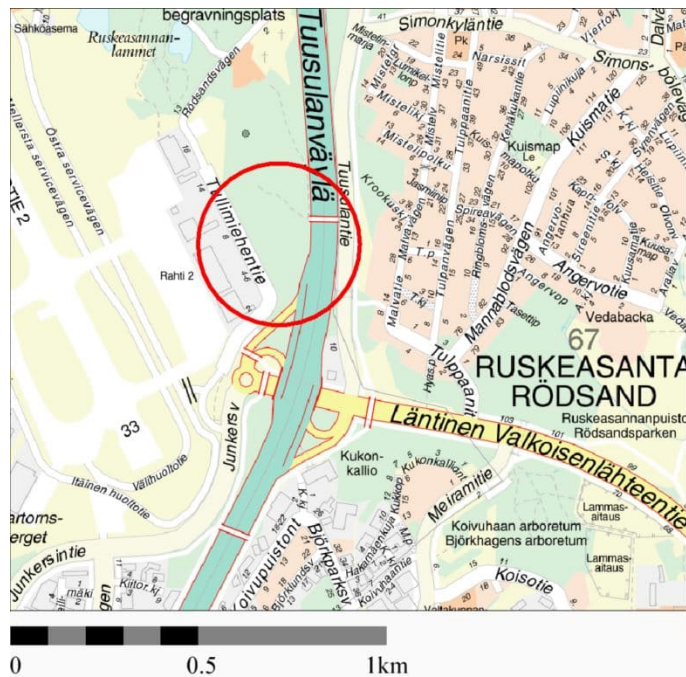
Liite A1: Sopimusalue, ote Vantaan yleiskaavasta 2020 (KV 25.1.2021)

Liite B1: Kartta kaupan kohteesta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [myyjän allekirjoittajan nimi] [myyjän nimi genetiivissä] puolesta myyjänä ja lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen kiinteistön kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]



**Yhteistyösopimus /
Vantaan seurakuntayhtymä ja
Helsingin seurakuntayhtymä**

Kaupunginosa: RUSKEASANTA (67)

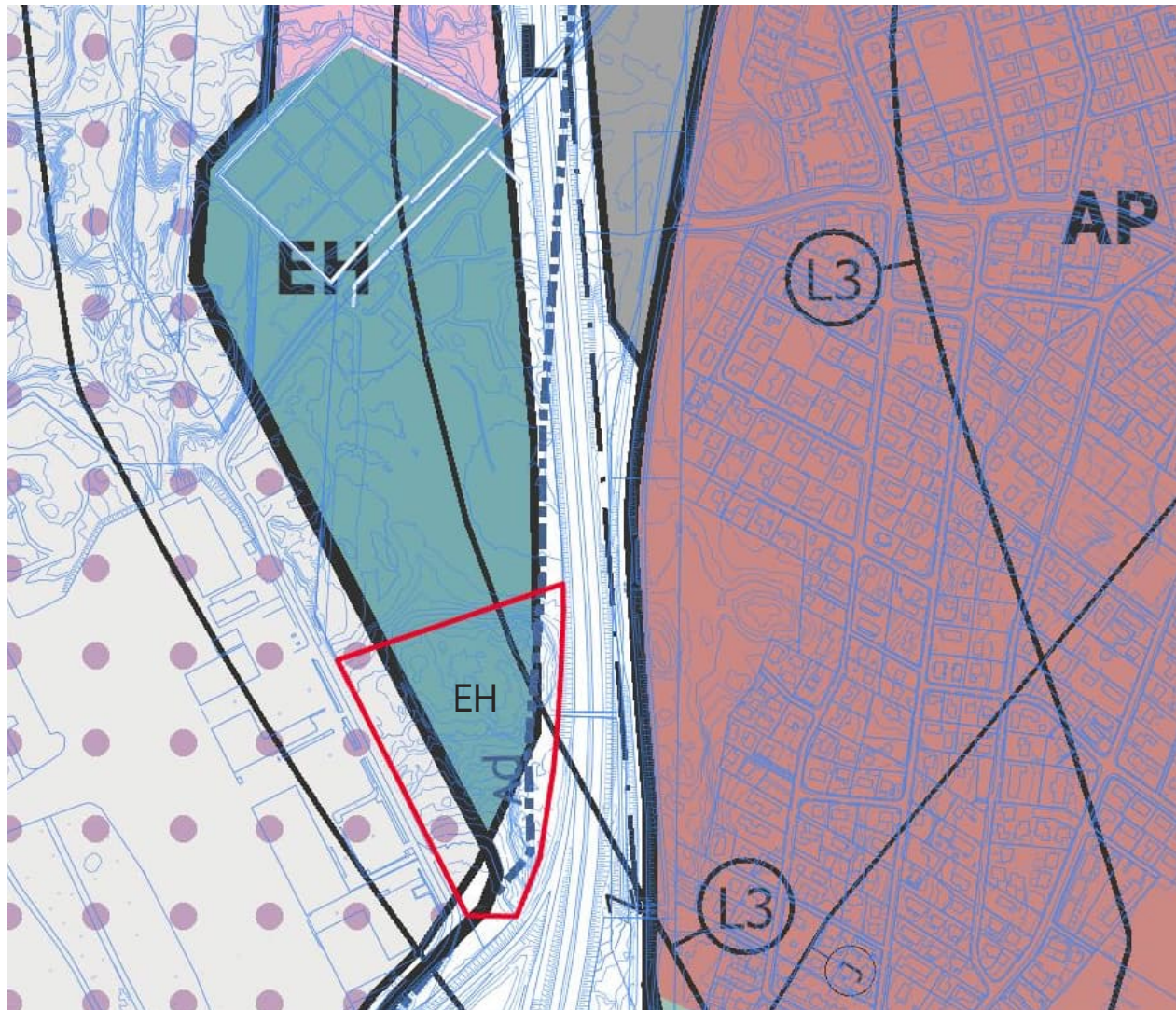
**Määräala tilasta: 92-407-12-13
Sopimusalue rajattu punaisella n. 4,7 ha**

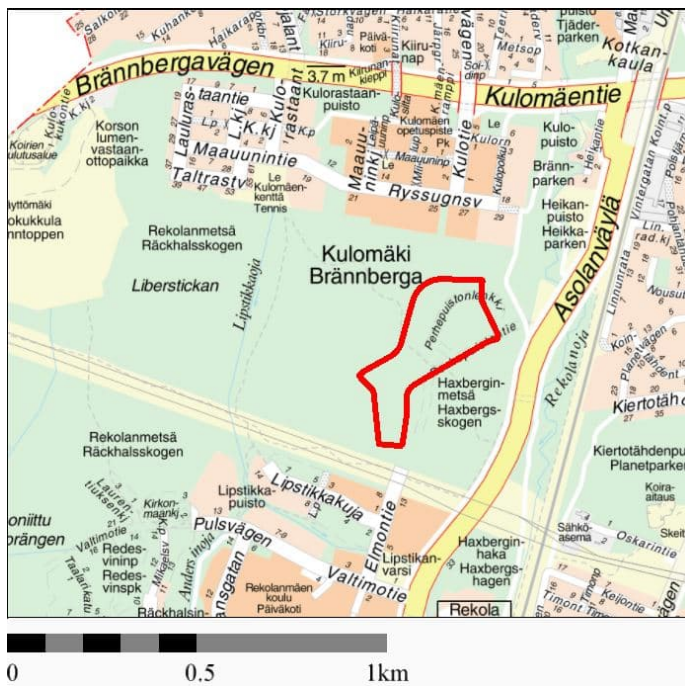
**taustana:
Yleiskaava 2020 (KV 25.1.2021)**

EH

Hautausmaa-alue

Alue varataan hautausmaa-alueeksi.





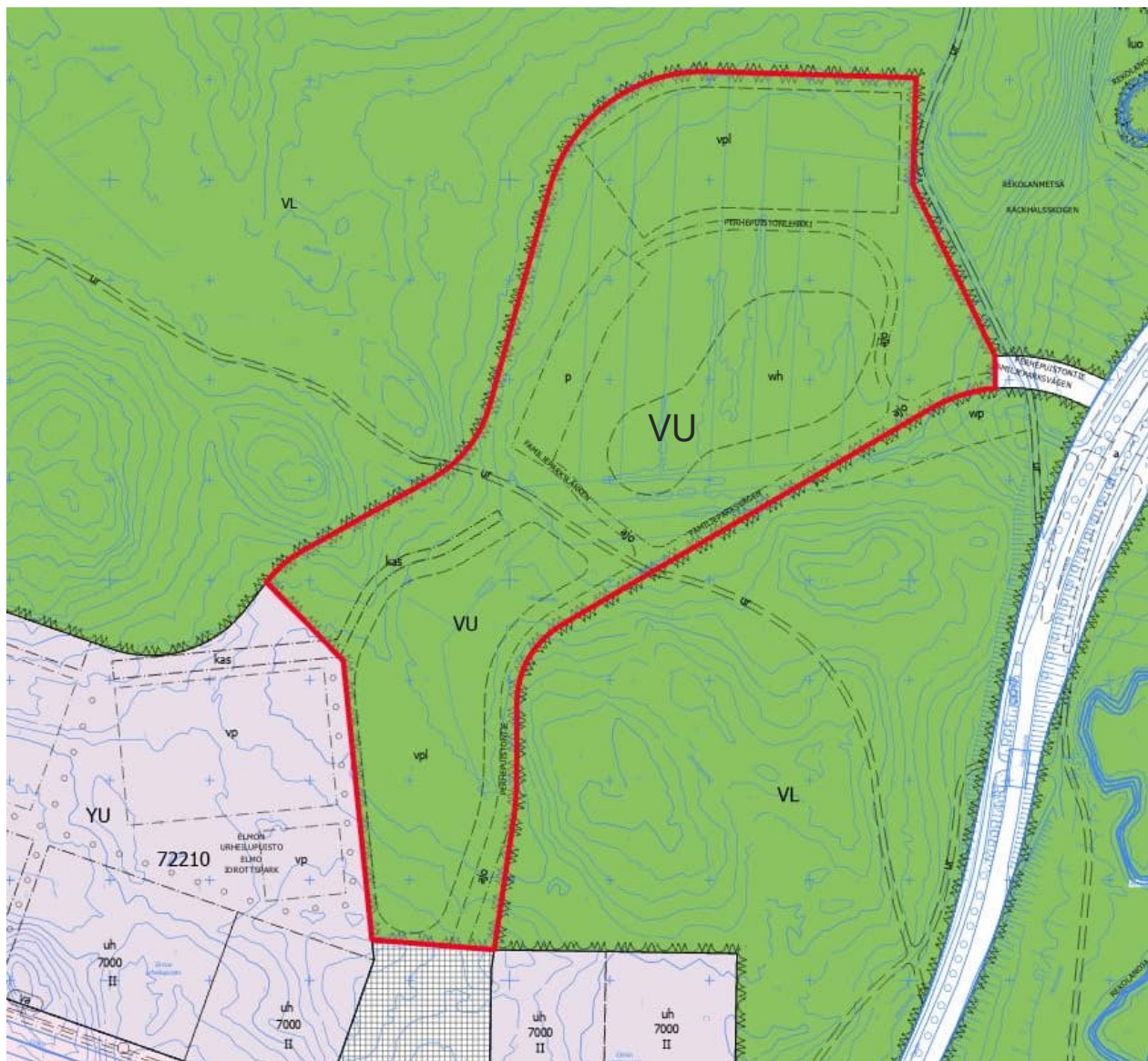
Yhteistyösopimus / Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä

Esisopimus kiinteistön kaupasta

Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

**n. 66720 m² (VU-alue) suuruinen
määräala tilasta: 92-407-13-7**





8 §

Vallinojan tontin 88006/2 tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen Aspa Palvelut Oy:lle ja Hoivarakentajat Oy:lle / AK

VD/9959/10.00.02.02/2020

AK/WT

Esitetään, että Vallinojan tontin 88006/2 tontinluovutuskilpailun voittajaksi valitaan Aspa Palvelut Oy:n ja Hoivarakentajat Oy:n muodostama kilpailuryhmä. Kilpailutontille tulee toteuttaa asumisyksikkö tehostettua ja vaativaa tehostettua palveluasumista tarvitsevia vammaispalvelujen asiakkaita varten. Tontti varataan Aspa Palvelut Oy:lle ja Hoivarakentajat Oy:lle 31.12.2023 saakka.

Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala järjesti Keravan kaupungin kanssa 12.10.–18.11.2020 yhteisen kilpailutuksen vammaisten asumispalveluista. **Vantaan kaupungin vanhus- ja vammaispalvelujen johtaja 3.12.2020 (§ 51/2020)** päätti vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen perusteella valittavat sopimustoimittajat. Kilpailutuksen osakohteessa 9. ”Tehostettu palveluasuminen kehitysvammaisille asiakkaille” parhaiten menestyneille yrityksille tarjotaan mahdollisuus etusijajärjestyksen mukaisesti osallistua neuvottelumenettelyyn kahdesta erityispalvelutontista. Jotta palveluntuottaja on oikeutettu neuvottelumenettelyyn osallistumiseen, tulee palveluntuottajan täyttää vammaisten asumispalveluiden kilpailutuksen vähimmäisvaatimukset ja tulla hyväksytyksi puitejärjestelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 § 13 päätti järjestää ensimmäinen neuvottelumenettelyn Hakunilan tontista 94207/4 ja nyt on tarkoituksena järjestää kilpailu toisesta tontista vastaavanlaisella kilpailumenettelyllä.

Neuvottelumenettely

Vuoden 2022 aikana järjestettävään neuvottelumenettelyyn kutsutaan mukaan viisi vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksessa parhaiten menestynyttä palveluntuottajaa. Kilpailuun voi osallistua maksimissaan yksi (1) yritys per konserni. Etusijajärjestys määräytyy kilpailutuksessa syntyneen puitejärjestyksen sekä vuoden 2021 aikana todetun laadun yhteistuloksena. Vuoden 2021 vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen dynaamisessa menettelyssä osakokonaisuuteen valittuja uusia palveluntarjoajia ei huomioida etusijajärjestystä muodostettaessa. Kilpailuun osallistumaan oikeutetut palveluntuottajat voivat muodostaa kilpailuryhmän valitsemiensa kumppaneiden (kiinteistösijoittaja, urakoitsija, yms.) kanssa.

Kilpailutontille tulee rakentaa asumisyksikkö tehostettua tai vaativaa tehostettua palveluasumista tarvitsevia vammaispalvelujen asiakkaita varten. Rakennus tulee olla tarvittaessa jaettavissa rakenteellisesti pienempiin asumisyksiköihin. Asumisyksikön tulee asuttaa vähintään kaksikymmentä asiakasta. Rakennettava yksikkö voi olla valtion tukema pitkän korkotuen hanke tai vapaarahoitteinen hanke.

Neuvottelumenettelyn järjestelyistä vastaa kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Tontinsaajaksi esitetään parhaimman kokonaisratkaisun (mm. palvelukonsepti, alustavat suunnitelmapiirroksot ja tontinkäyttösuunnitelma) tehneet toimijat. Kaupunki kannustaa kilpailijoita hakemaan asumisyksikön toteuttamisessa innovatiivisia palveluratkaisuja. Kilpailuehdotusten arvioinnista vastaa Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön ja sosiaali- ja terveydenhuollon toimialojen asiantuntijoista koottu arviointiryhmä.

Kilpailutontti



Neuvottelumenettelyyn esitetään Vallinojan tonttia 88006/2. Tontti on asemakaavassa merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1400 k-m2 ja tontin pinta-ala on 4691 m2.

Tontinluovutus

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien erityispalvelutonttien luovutusperiaatteiden, -ehtojen ja -hintojen mukaisesti. Tontti tullaan luovuttamaan vuokraamalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 23.3.2022 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen neuvottelumenettely Vallinojan tontista 88006/2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunta 23.3.2022 § 17 päätti järjestää neuvottelumenettelyn kehitysvammaisten palveluasumisen yksikön toteuttamisesta Vallinojan tontille 88006/2. Tonttikilpailun ensimmäinen vaihe järjestettiin 5.8.-2.9.2022 ja siihen olivat oikeutettuja osallistumaan syksyllä 2020 Vantaan ja Keravan kaupunkien yhteisessä vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen osakohteessa ”9. Tehostettu palveluasuminen kehitysvammaisille asiakkaille” osallistuneet yritykset. Osallistumisoikeuden omaavista yrityksistä kilpailuun ensimmäisessä vaiheessa osallistumishakemuksen jätti seuraavat kahdeksan palveluntuottajaa: Aspa Palvelut Oy, Attendo Oy, Espero Care Oy / Narikka Erja-Birgit Oy, Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr, Mehiläinen Hoivapalvelut Oy, Kepakoti Oy, Validia Oy sekä Yrjö ja Hanna - säätiö sr.

Kilpailuohjelman mukaan kilpailutontille 88006/2 tulee rakentaa asumisyksikkö tehostettua ja vaativaa tehostettua palveluasumista tarvitsevia vammaispalvelujen asiakkaita varten. Asumisyksikön tulee asuttaa noin 15–20 asiakasta. Kilpailija sai esittää hankkeen toteutettavaksi joko valtion tukemana pitkän korkotuen hankkeena tai vapaarahoitteisena hankkeena.

Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa kilpailijoiden tuli esittää osallistumishakemuksessaan kilpailutontille toteutettavan uuden asumisyksikön palvelukonsepti. Kilpailuohjelman mukaisesti kilpailun jatkovaiheeseen kutsuttiin mukaan viisi parhaiten menestynyttä palveluntuottajaa, joiden etusijajärjestys määräytyi osallistumishakemuksessa annetun palvelukonseptin (50 % painotus) sekä vuonna 2020 Vantaan ja Keravan kaupunkien yhteisessä vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen puitejärjestelyyn annetun hinnan (50 % painotus) perusteella. Kilpailun jatkovaiheeseen valittiin edellä mainituilla perusteilla seuraavat palveluntuottajat: Aspa Palvelut Oy, Espero Care Oy / Narikka Erja-Birgit Oy, Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr, Mehiläinen Hoivapalvelut Oy ja Validia Oy.

Kilpailun toiseen vaiheeseen valitun viiden kilpailijan tuli kilpailuehdotuksessaan esittää muun muassa luonnokset rakennusten pohjapiirroksista ja tilaratkaisuista, tontinkäyttösuunnitelma, hankkeen hallinta- ja rahoitusmuoto, referenssit vastaavista erityisasumisen hankkeista, perustettavan



asumisyksikön palveluhinnat sekä hankkeen alustava toteutusaikataulu. Palveluntuottajilla oli kilpailun jatkovaiheessa oikeus muodostaa kilpailuryhmä valitsemiensa kumppaneiden kanssa. Lisäksi jokaisen kilpailijan/kilpailuryhmän kanssa järjestettiin erillinen neuvottelu, jossa kilpailija sai esitellä kilpailuehdotuksensa kilpailun arviointiryhmälle.

Kilpailun kokonaisarvioinnissa arvioitiin ja pisteytettiin osallistumishakemuksessa esitetty palvelukonsepti sekä kilpailuehdotuksen suunnitelmapiirroksat. Kokonaisarviointi keskittyi kolmeen osa-alueeseen: palvelukonsepti (painotus 40 %), asumisyksikön tilaratkaisut (painotus 40 %) sekä tontinkäyttösuunnitelma (painotus 20 %). Kilpailun arviointiryhmä koostui kaupunkiympäristön sekä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialojen asiantuntijoista.

Kilpailun arviointiryhmä esittää kilpailun voittajaksi Aspa Palvelut Oy:n ja Hoivarakentajat Oy:n muodostaman kilpailuryhmän laatiman kokonaisratkaisun. Kilpailuryhmän esittämä uusi Vallinojan kehitysvammaisten asumisyksikkö on aistiystavallinen ja vähähiilinen hirsirakenteinen kehitysvammaisten 17 asunnosta muodostuva yksikkö, joka on muokattavissa myös 21 asunnon yksiköksi. Hankkeen koko on noin 1100 k-m² ja hankkeen autopaikat sijoittuvat kilpailutontille. Yksikkö tulee tarjoamaan Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen tarpeiden mukaisesti vammaispalvelujen asiakkaille tehostettua palveluasumista, vaativaa tehostettua palveluasumista ja erityisen vaativaa tehostettua palveluasumista. Kilpailuryhmän esittämä asiakaslähtöinen palvelukonsepti, kattavasti kuvattu aistiympäristön suunnittelu, asumisyksikön tilaratkaisut ja muuntojoustavuus sekä asukkaille erilaisia elämyksiä ja aktiviteetteja tarjoava piharatkaisu vastaavat vammaispalvelujen asiakkaiden tarpeita kokonaisuudessaan parhaiten. Arviointiryhmän arvion mukaan hanke on toteuttamiskelpoinen ja kilpailuryhmän toimijoilla on riittävästi referenssejä vastaavanlaisista erityisasumisen hankkeista. Lisäksi toimijoilla on riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit toteuttaa hanke sovituin ehdoin.

Hanke tullaan toteuttamaan Aspa Palvelut Oy:n ja Hoivarakentajat Oy:n yhteisenä, vapaarahoitteisena hankkeena. Kilpailuohjelman mukaisesti kaupunki luovuttaa erityispalvelutontit sääntelemättömälle tuotannolle käyväällä hinnalla. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Tontin vuokra-aika on 40 vuotta ja tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Ulkopuolisen arvioitsijan suorittaman kiinteistöarvion mukaan tontin 88006/2 käypä arvo on 490 000 euroa (350 euroa/k-m²). Näin ollen vapaarahoitteiselle hankkeelle tontin 88006/2 asemakaavan rakennusoikeuden (1400 k-m²) mukainen vuosivuokra on 22 050 euroa.

Kilpailuohjelman ehtojen mukaan tontinsaaja voi olla myös palveluntuottajan kumppanina toimiva kiinteistösijoittaja, jolloin kiinteistösijoittaja sitoutuu rakentamaan tontille kilpailuehdotuksen mukaisen asumisyksikön ja vuokraamaan sen kilpailun voittaneelle palveluntuottajalle. Kaupunki tulee vuokraamaan kilpailutontin 88006/2 Hoivarakentajat Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Tontinluovutuksen ehtona on, että Hoivarakentajat Oy sitoutuu vuokraamaan tontille toteutettavan asumisyksikön Aspa Palvelut Oy:lle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Tavoitteena on aloittaa kohteen rakentaminen kesällä 2023 ja arvioitu rakentamisaika on noin 11 kuukautta.

Tontinsaaja on velvollinen toteuttamaan kohteensa kilpailuohjelman vaatimusten ja voimassa olevien tontinluovutusehtojen sekä kilpailuehdotuksensa mukaisesti noudattaen hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitalalautakunta 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 18.1.2023 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Vallinojan tontin 88006/2 tontinluovutuskilpailun voittajaksi Aspa Palvelut Oy:n ja Hoivarakentajat Oy:n muodostama kilpailuryhmä,
- b) varata tontti 88006/2 Aspa Palvelut Oy:lle ja Hoivarakentajat Oy:lle kehitysvammaisten tehostetun palveluasumisen yksikön toteuttamiseksi. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2023 saakka,
- c) tontin 88006/2 yksikköhinnan (350 euroa/k-m²) olevan voimassa 31.12.2023 saakka, ja
- d) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulleiden kilpailijoiden kanssa, mikäli kilpailun voittaja päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontin 88006/2 varaus

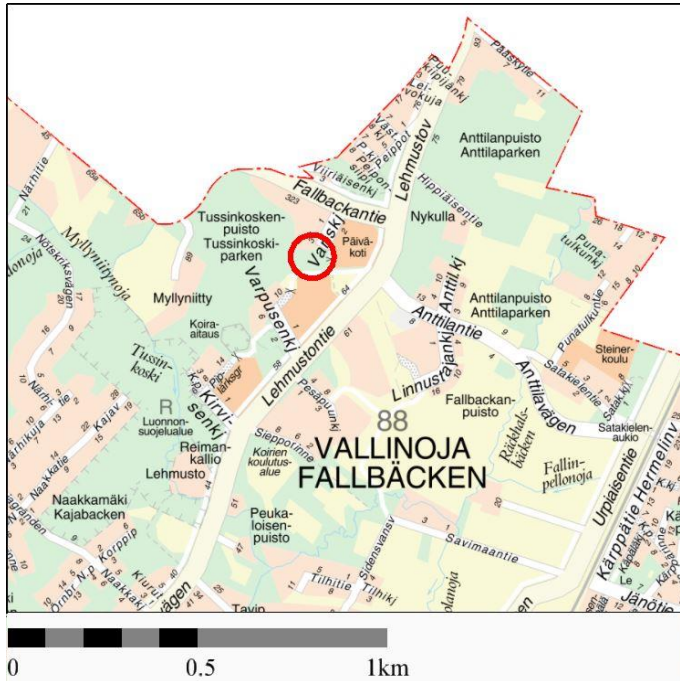
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

Asumisen erityisasiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

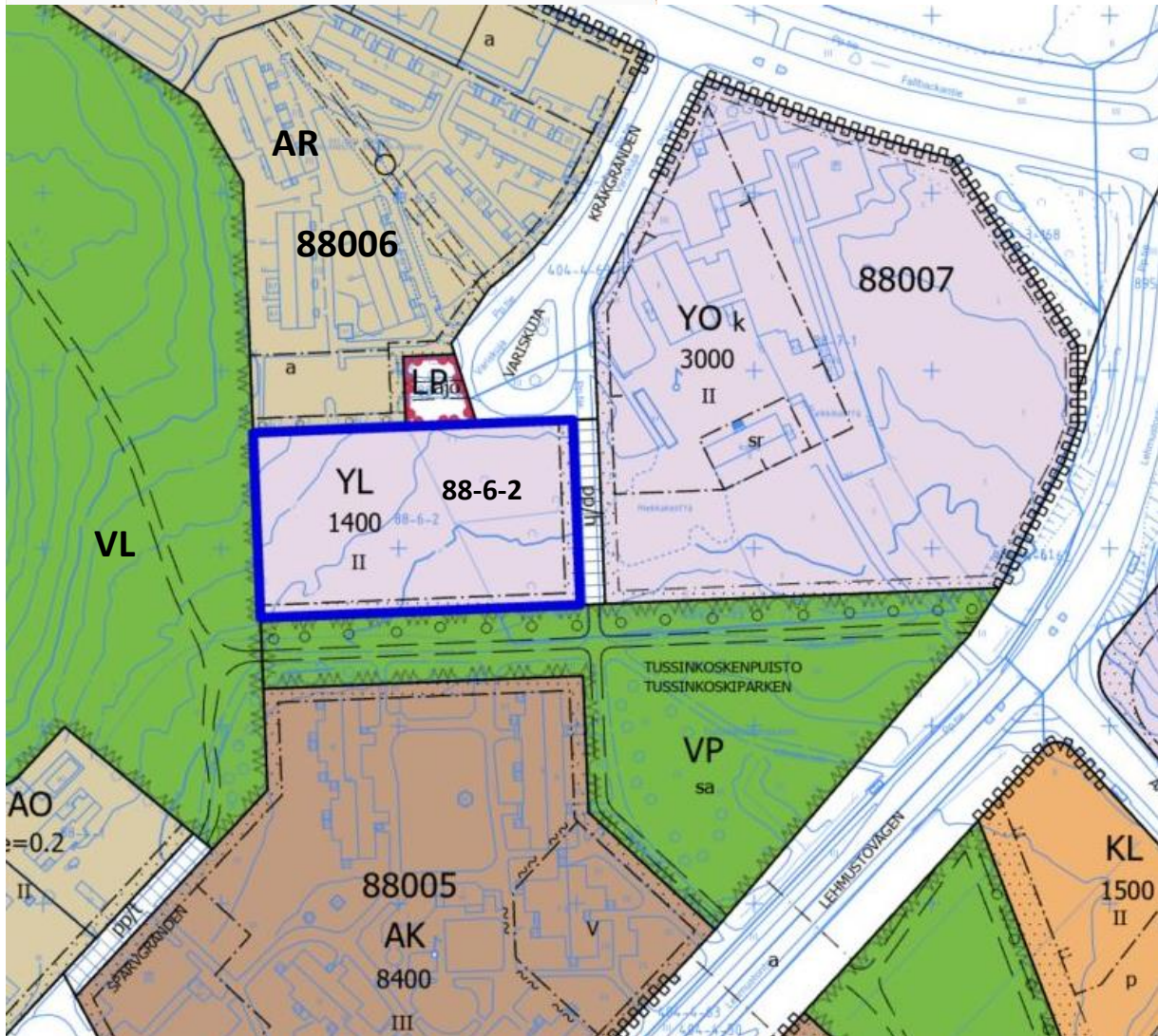


**Tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen
ja tontin varaus / Aspa Palvelut Oy ja
Hoivarakentajat Oy**

Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kortteli: 88006

Tontti: 2 (4691 m²)





9 § **Myyrmästä tontin 15673/11 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK**

VD/2914/10.00.02.00/2020

AK/HR

Esitetään Myyrmästä tontin 15673/11 varausajan jatkamista VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2023 saakka.

Myyrmäentie 2:en kerrostaloja asemakaavan muutos (nro 002317) on tullut voimaan 31.1.2019. Kaavalla luodaan monipuolista uutta asuinrakennetta. Alueelle tulee 10 asuinkerrostaloa, joihin sijoittuu liiketiloja sekä pysäköintilaitos.

Neuvottelut Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseutujen MAL-sopimusten solmimiseksi vuosille 2020-2031 ovat käynnissä. Tavoitteena on sopimusten allekirjoittaminen kevään 2020 aikana, kun valtio-osapuoli on voinut vahvistaa osallistumisensa sopimusten liikennetoimenpiteiden rahoittamiseen. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016-2019 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 480 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain.

Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 9 hyväksyi Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jonka toimenpiteisiin kuuluu:

- *Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.*
- *Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevina vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään tontin 15673/11 varaamista VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2021 saakka.

Tontti 15673/11 sijaitsee Myyrmäen kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 7 000 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Myyrmäen korttelin 15673 tontti 11 VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2021 saakka.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 15673/11 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2022 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Rakennushankkeen urakka kilpailutettiin toukokuussa 2021, mutta kilpailutuksessa ei saatu lainkaan tarjouksia. Hanke on tämän jälkeen päätetty toteuttaa projektinjohtopalveluna. Projektinjohtopalvelu on laitettu kilpailutukseen lokakuussa 2021, ja tarjoukset on pyydetty jättämään 25.11.2021 mennessä.

Tontti 15673/11 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuokra-aika on 40 vuotta.

Tontin 15673/11 autopaikat (54 kpl) sijoittuvat saman korttelin LPA-tontille 12 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. LPA-tontista vuokrataan määräosa 54/337 (autopaikkojen suhteessa).

Vantaan kaupungin 1.8.2021 alkaen voimassa olevan 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 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Myyrmäen tontin 15673/ 11 varausaikaa 31.12.2022 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 15673/11 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2023 loppuun saakka seuraavin perustein: ”VAV Asunnot Oy on kilpailuttanut Myyrmäentie 2:n urakan ja rakennesuunnittelun, mutta näissä kilpailutuksissa ei saatu yhtään sopimukseen johtanutta tarjousta. Tämän jälkeen on selvitetty hankkeen tarkoituksenmukaisuutta, ja hankkeen rakennesuunnittelu ja rakennusurakka on tarkoitus kilpailuttaa uudestaan vuoden 2023 puolella.”

Tontti 15673/11 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuokra-aika on 40 vuotta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 9

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään jatkaa Myyrmäen tontin 15673/11 varausaikaa 31.12.2023 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 15673/11 varaaminen

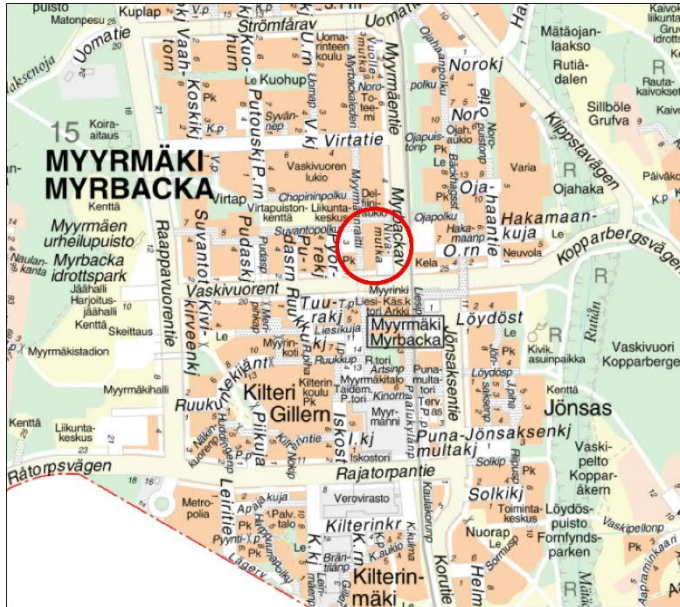
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

Tontin varausajan jatkaminen /
VAV Asunnot Oy

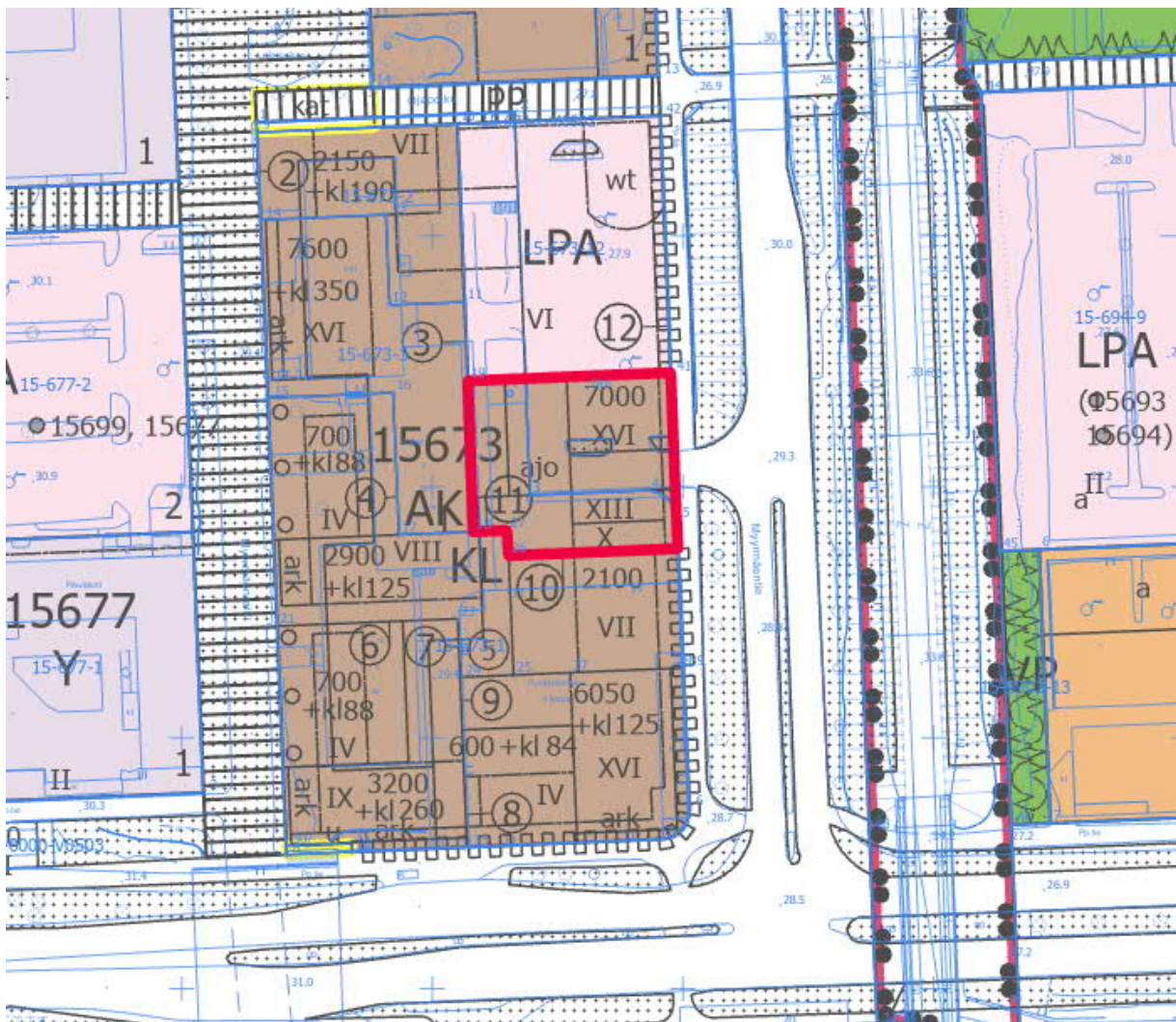
Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15673

Tontti: 11

Pinta-ala 1390 m²

Rakennusoikeus 7000 k-m²





10 §

Kivistöstä tontin 23195/14 myyminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Asunto Oy Vantaan Singelille / AK

VD/7294/10.00.02.00/2017

AH/TH/GK

Esitetään Kivistöstä tontin 23195/14 myymistä Asunto Oy Vantaan Singelille vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 755 408 euron kauppahinnalla. Kohteen toteuttajana on T2H Helsinki Oy.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.12.2015 § 13 Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaavan (nro 230800), joka on kuulutettu voimaan 24.8.2016.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2015 § 30 tehdä yhteistoimintasopimuksen Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntorakentamisesta NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa Kivistön kaupunkikeskus 1 -alueen toteuttamiseksi. Yhteistoimintasopimus Kivistön kaupunkikeskus 1 -alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 13.12.2015. Vuonna 2016 NCC:n uudelleen järjestelyjen ja nimenmuutosten jälkeen NCC Rakennus Oy:n asuntotuotanto on siirtynyt Bonava Suomi Oy:lle.

Yhteistoimintasopimuksessa on sovittu kaupungin sekä Skanskan ja Bonavan välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan Skanska toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23195 tontin 2 ja tontit 5–7 sekä korttelin 23916 tontit 1 ja 2. Näistä tonteista Skanska on toteuttanut korttelin 23195 tontin 2 sekä korttelin 23916 tontit 1 ja 2, jotka yhdistettiin tontiksi 5.

Skanska ilmoitti kirjeessään 5.10.2021 luopuvansa tonttivarauksistaan korttelissa 23195 sijaitseviin kolmeen rakentamattomaan tonttiin 5–7. Kaupunginhallitus päätti 13.12.2021 § 24 siirtää yhteistoimintasopimuksen tonttien 23195/5–7 sopimusehdot T2H Helsinki Oy:lle ja lisäksi yhteistoimintasopimukseen muutaman uuden ehdon.

Yksi ehdoista koski asuntojen huoneistotyyppijakaumaa. Asunnoista korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kolme tonttia voidaan katsoa huoneistotyyppijakauman osalta yhtenä kokonaisuutena, koska rakennukset tulevat olemaan kiinni toisissaan.

Toinen ehdoista koski asuntojen hallintamuotoa. Tontit on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Lisäksi on noudatettava ohjeellisena sopimusalueelle laadittua taiteen konseptia ja yhteistoimintasopimuksesta poistettiin ensimmäisen asuntorakentamiskohteen käynnistymistä koskeva sopimussakko.

T2H Helsinki Oy otti vastattavakseen Skanska Talonrakennus Oy:n osuudet autopaikkojen kustannuksista ja ulkoisen kunnallistekniikan kustannuksista. Skanska ja Bonava ovat rakentaneet pysäköintilaitoksen LPA-tontille 23196/4.

T2H Helsinki Oy on 30.11.2022 lähettämässään sähköpostissa hakenut määräalan ostamista tontista 23195/7. T2H Helsinki Oy:n tonttivarauksille 23195/5–7 on laadittu uusi tonttijakoehdotus, jossa kolme



tonttia jaetaan viideksi tontiksi siten, että tonttijakoehdotuksen tontti 14 sijaitsee tontilla 7. Tontin 23195/14 osoite on Topaasikuja 17 / Keimolantie 6b, 01700 Vantaa.

Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 7 asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on 1800 k-m², mutta tonttijakoehdotuksessa tontin 14 kokonaisrakennusoikeudeksi on tulossa 1416 k-m² ja asuinkerrosalaksi 1232,9 k-m².

T2H Helsinki Oy esittää, että myyntipäätös kirjattaisiin yhteistoimintasopimuksen mukaisesti: "Toteuttajat tai niiden toimesta perustetut yhtiöt tai Toteuttajien osoittamat tontin omistajiksi tulevat sijoittavat ostavat asuntorakennustontit Kaupungilta" ilman, että tuleva tontin ostajaa on vielä lyöty lopullisesti lukkoon. Päätös voisi antaa mahdollisuuden joko edellä mainitun asunto-osakeyhtiön AsOy Vantaan Singeli Oy:n tai T2H:n osoittaman tonttirahaston ostaa kyseisen tontin.

T2H Helsinki Oy ilmoittaa viestissään, että todennäköisesti tonttirahasto ostaisi tontin, jotta asuntojen hinnat saadaan saavutettavimmiksi useammille ostajille. Lisäksi tonttirahaston käyttö antaa myös mahdollisuuden vuokrata tontin kaupungilta. Tonttirahastojen vuokraehdoista T2H mainitsee, että tontin perusvuokra ja siihen tulevat korotukset sovitaan etukäteen maanvuokrasopimuksessa koko vuokra-ajalle. Tämän lisäksi perusvuokra sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jonka pohjalta tontin vuokra tarkistetaan vuosittain.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan asuntotontin myyntihinta on luovutusvuoden ARA:n hyväksymä enimmäishinta lisättynä 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Kaavan voimaantulosta seuraavien 3–4 vuoden aikana aikaisempaan myyntihintaa lisätään toiset 10 %. Neljän vuoden jälkeen kaavan voimaantulosta luovutushetken perushinnan mukaan laskettuun aikaisempaan (3–4 v) hintaan lisätään vielä 10 %. Asemakaava on tullut voimaan 24.8.2016, joten tontista peritään yhteistoimintasopimuksen mahdollistamaa korkeinta myyntihintaa.

Kivistön keskustassa ARA:n hyväksymä enimmäishinta on 457,70 €/k-m² (398 €/k-m² + asemalisä 15 %), jolloin tontin myyntihinta on 609,20 €/k-m² (+ 10 % + 10 % + 10 %).

Tontin rakennusoikeuteen laskettava kokonaisrakennusoikeus on noin 1240 k-m², jolloin tontin myyntihinta on 755 408,00 €.

Tontin kauppakirjaan sisällytetään tarvittavat myyntiehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta sekä Kivistön Putkijäte Oy:n putkijätejärjestelmään ja muihin infraliittymäjärjestelmiin liittymisvelvollisuudesta. Lähtökohtana on, että ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen tontilla vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontille hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 80 % rakennusoikeudesta kahden ja puolen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostajalla ei ole myöskään oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia eteenpäin ilman kaupungin suostumusta.

Tontin 23195/14 pysäköinti on osoitettu LPA-tontille 23196/4 rakennettuun maanpäälliseen pysäköintilaitokseen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää 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 18.1.2023 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Singelille tai T2H Helsinki Oy:n osoittamalle tontin omistajaksi tulevalle sijoittajalle Kivistöstä korttelin 23195 tontti 14 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 755 408,00 euron kauppahinnalla. Asunto Oy Singelin osakekannan omistajan on oltava tontin myyntihetkellä T2H Helsinki Oy,
- b) että tontista peritään lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylityksen suhteessa (609,20 €/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn tonttijakoluonnoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän (1240 k-m²),
- c) että tontinluovutuksessa noudatetaan alueelle sovittua yhteistoimintasopimusta sekä kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja,
- d) että kauppakirjaan sisällytetään tarvittavat ehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta sekä putkijätejärjestelmään ja muissa kunnallisteknisiin järjestelmiin liittymisestä,
- e) periä Asunto Oy Singelilta tai T2H Helsinki Oy:n osoittamalta tontin omistajalta yhteistoimintasopimuksen mukaisesti aluemarkkinointikorvauksena 2 €/k-m² + alv yhden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta,
- f) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja luovutuskirja ja tekemään niihin teknisiä korjauksia, ja
- g) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

(Kiinteistöjohtajan esityksen kohdassa g olevan päivämäärän vuosiluku on ollut virheellinen.

Kiinteistöjohtajan esityksen kohdassa g oleva päivämäärä on jälkikäteen korjattu hallintolain 8 luvussa säädetyllä tavalla ilmeisenä kirjoitusvirheenä.)

Liitteet:

- Ote asemakaavakartasta ja tontista 7
- Tonttijaon luonnos, jossa on osoitettu tontti 23165/14

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

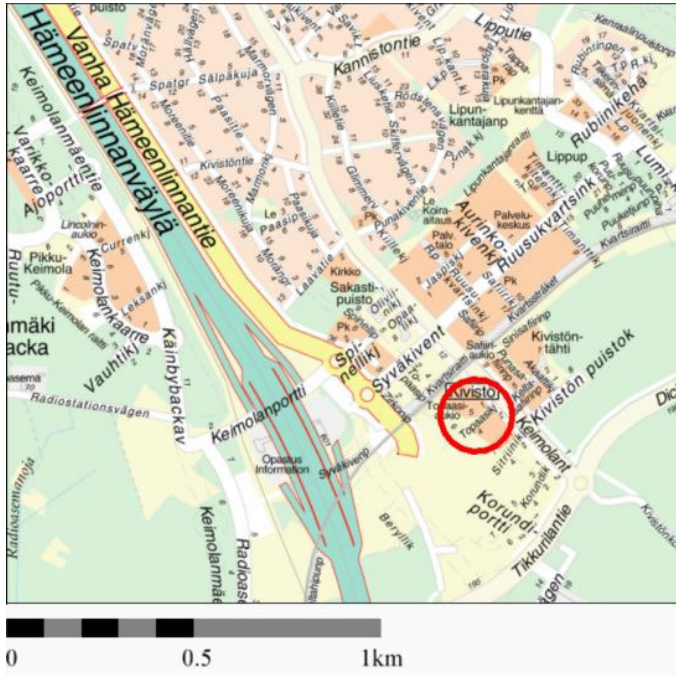
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle



Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

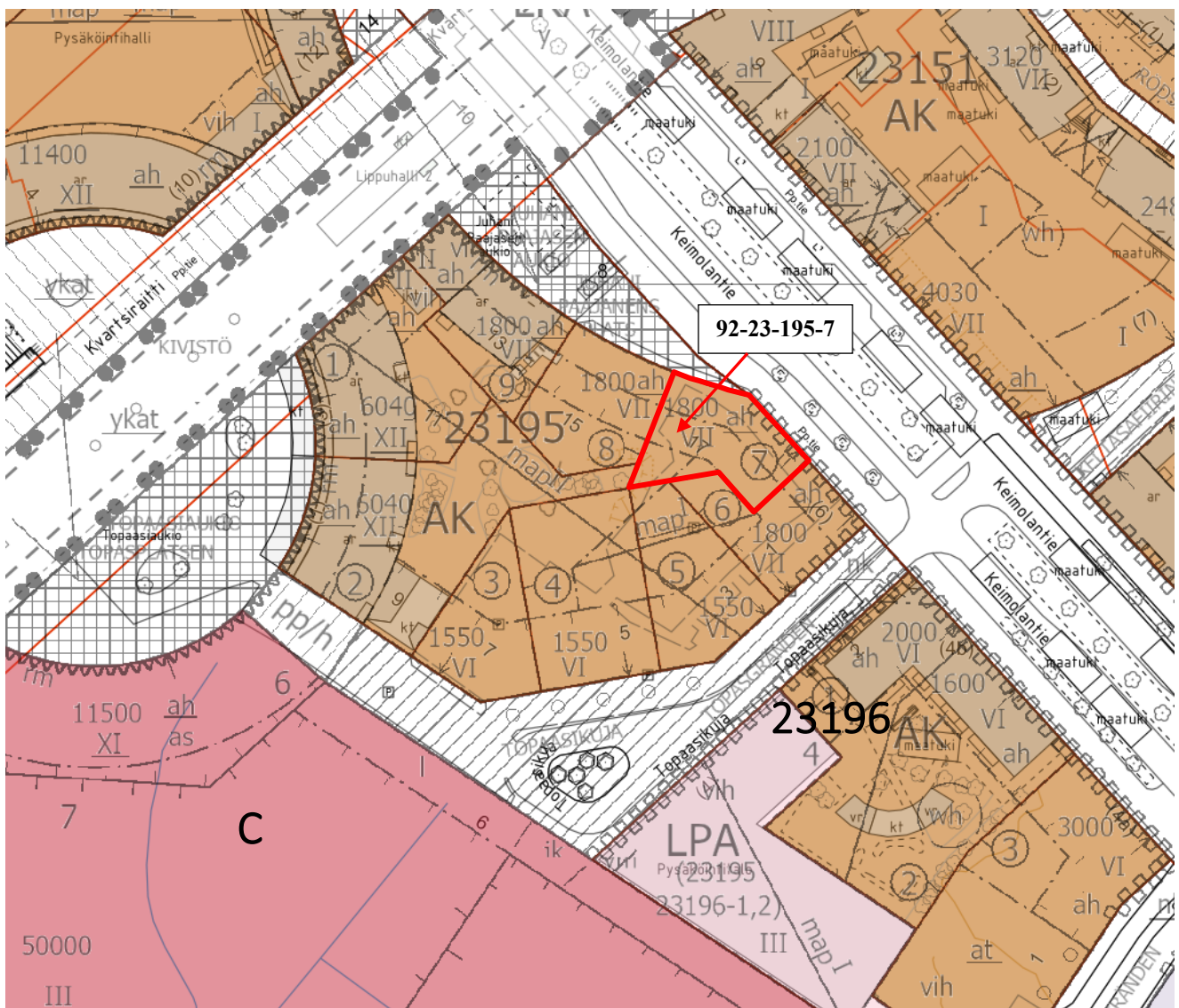
KOHTEEN SIJAINTI



Kivistön tontin 23195/14 luovutus
vapaarahoitteiseen omistusasunto-
tuotantoon Asunto Oy Vantaan
Singelille

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Tontti: 92-23-195-7
(rajaus punaisella), josta tonttijaon
muutoksella erotetaan tontti 92-23-
195-14



JUHANI PAAJASEN AUKIO

JUHANI PAAJANENS PLATS

KIVISTÖ

TOPAASIAUKIO

pp/h

TOPAASIKUJA

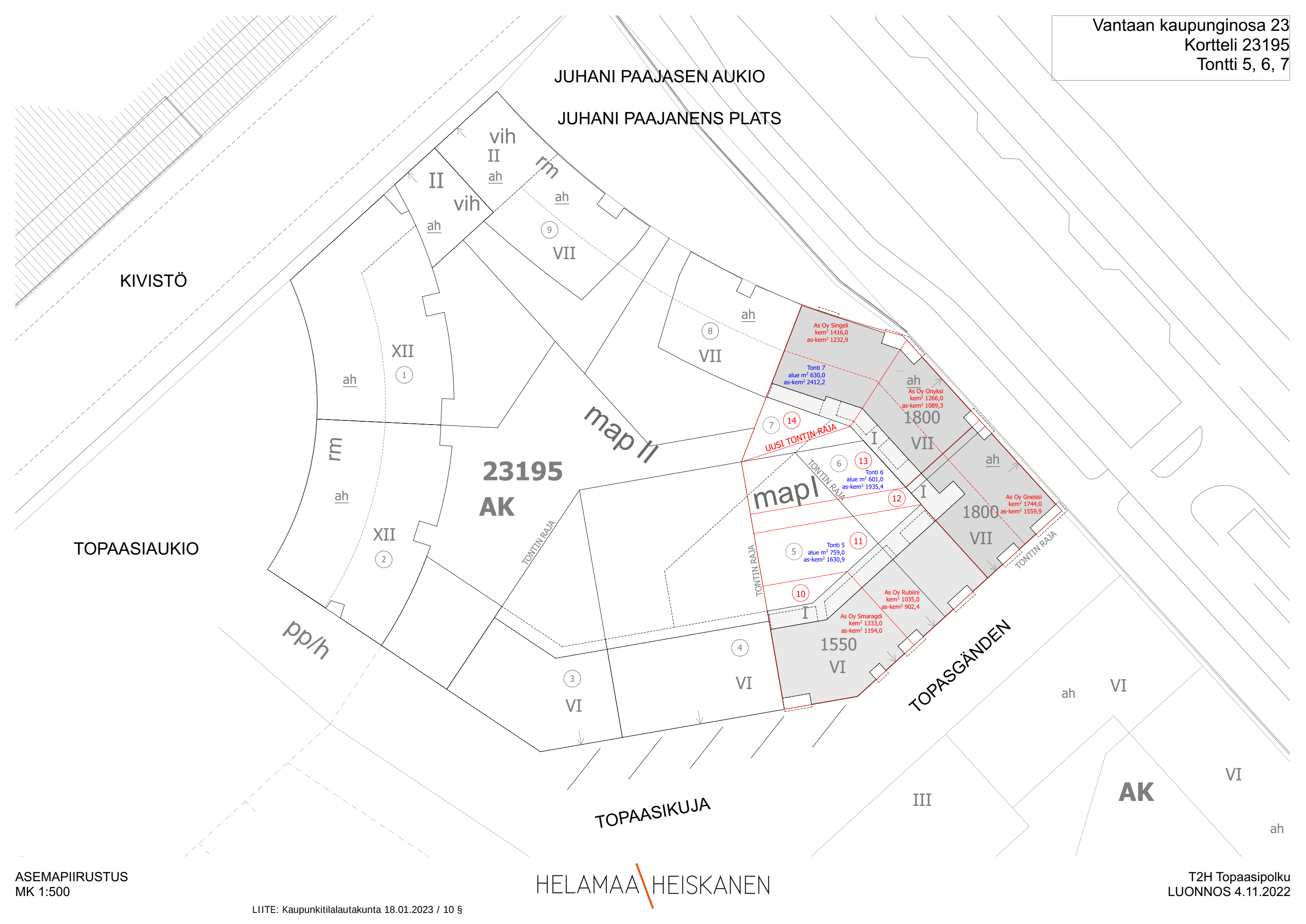
TOPASGÄNDEN

23195
AK

HELAMAA/HEISKANEN

AK

T2H Topaasipolku
LUONNOS 4.11.2022





11 § Kiinteistön 92-81-106-2 ostaminen Korsossa / Oy Vertika International Ltd / AK

VD/14179/10.00.01.00/2022

AK/TH/AVP/HK/JK

Esitetään ostettavaksi 1176 m² suuruinen liikerakennusten korttelialueeksi (KL) osoitettu kiinteistö 92-81-106-2 Korson kaupunginosassa osoitteessa Korsontie 5. Kauppahinta on 750 000 euroa.

Vantaan kaupunki on neuvotellut kiinteistön 92-81-106-2 omistajan Oy Vertika International Ltd:n kanssa kiinteistön kaupasta. Kiinteistö 92-81-106-2 on osoitettu 3.5.1978 vahvistetussa asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja sille on osoitettu asemakaavassa 450 k-m² rakennusoikeutta. Kiinteistöllä sijaitsee 650 k-m² suuruinen vuonna 1970 rakennettu liikerakennus. Liiketilat ovat tyhjiä eikä kaupan kohteeseen kohdistu vuokrasopimuksia. Kaupan kohde on osoitettu oheisessa liitekartassa.

Kaupan kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Korson keskustassa juna-aseman välittömässä läheisyydessä. Kaupan kohde rajoittuu laajalti kaupungin omistamiin maihin. Kohteen hankinta täydentää kaupungin maanomistusta Korson keskusta-alueella ja hankinta edesauttaa Korson keskustan kehittämistä. Kaupan kohde sijaitsee vireillä olevan Korson kaavarungon alueella. Yleiskaavassa kaupan kohde on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C).

Kohteeseen on aikaisemmin hahmoteltu asemakaavamuutosta, joka mahdollistaisi tontin tehokkaamman rakentamisen asuinkerrostalolle ja liiketilalle. Asemakaavamuutos ei ole kuitenkaan vireillä eikä sellainen sisälly uusimpaan kaavoitusohjelmaan.

Kauppahinnaksi on sovittu 750 000 euroa. Hinta perustuu kiinteistön nykyarvoon ja oletukseen asemakaavamuutoksesta, joka mahdollistaisi tontin huomattavasti tehokkaamman rakentamisen, huomioiden kuitenkin mahdolliseen asemakaavamuutokseen liittyvän aikataulu- ja toteutumisriskin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 27 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ostaa Oy Vertika International Ltd:ltä 1176 m² suuruinen kiinteistö 92-81-106-2 rakennuksineen Korson kaupunginosassa 750 000 euron kauppahinnalla, ja
- b) että mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liitekartta kaupan kohteesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen, talous- ja hallintopalvelut

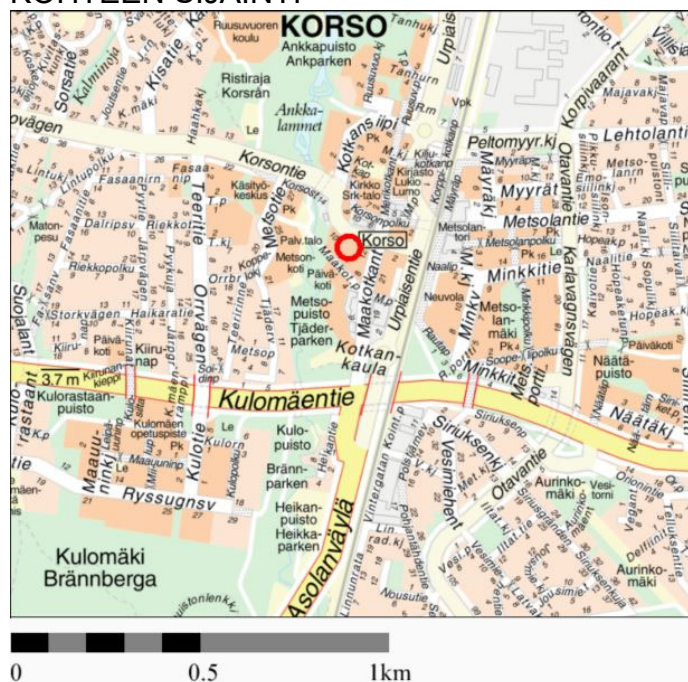


Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

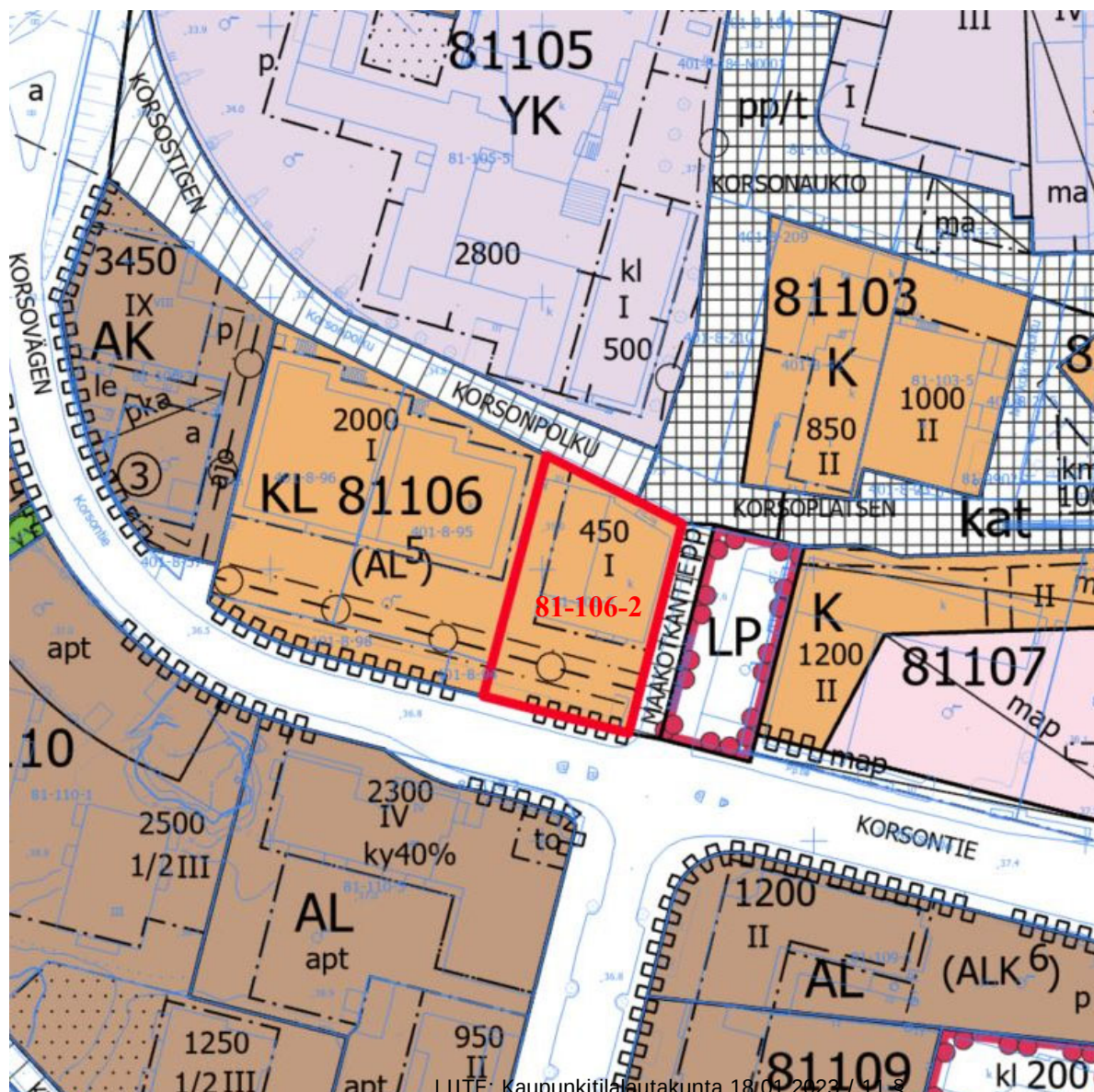
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116,
kiinteistötalousasiantuntija Heini Korpela, puh. 040 681 3845,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

KIINTEISTÖN OSTAMINEN /
Oy Vertika International Ltd

Kaupunginosa: KORSO (81)

Kiinteistö: 92-81-106-2





12 §

Kannistontie Lipunkantajanpuiston kohdalla, katusuunnitelman hyväksyminen, 23 Kivistö / HW

VD/12874/10.03.01.00/2022

HW/OL/MK

Kaupunki on saanut palautteita suurista ajonopeuksista Kannistontieltä. Kannistontien ajorataa kavennetaan Lipunkantajanpuiston pohjoispuolella olevan suojatieylityksen kohdalla, mikä hillitsee ajonopeuksia. Suunnittelualueen kohdalla kulkee koulureitti. Rakentamisen arvioidut kustannukset ovat yhteensä noin 17 000 euroa, joka on kokonaan kadunrakentamisen osuutta.

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 8.12. – 21.12.2022
Nähtävilläoloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta on jätetty yksi muistutus.

Katusuunnitelmassa on esitetty Kannistontien ajoradan kavennus Lipunkantajanpuiston kohdalla olevan suojatien kohdalle. Suunnitelman tavoitteena on parantaa suojatien turvallisuutta. Ajoradan kavennus lyhentää ajoradan ylitysmatkaa, hillitsee ajonopeuksia ja parantaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden havaittavuutta.

Muistutus

Katusuunnitelmasta on jätetty nähtävilläoloaikana liitteenä oleva muistutus.

Vastine

Muistutuksessa todetaan, että katusuunnitelman mukainen ajoradan kavennus on erittäin kannatettava ja se on ehdottomasti syytä toteuttaa vuonna 2023.

Muistutuksessa esitetään myös, että kavennusten rakentamisen yhteydessä määrätään läpiajokielto liikennemerkkeillä kuorma-autoille ja yhdistelmille Kannistontieltä ja Kenraalintieltä välillä Keimolantie – Riipiläntie.

Kannistontien mahdollisen läpiajokiellon määrääminen ei ole katusuunnitelma-asia, sillä liikenteenohjauslaitteiden, kuten mm. liikennemerkkien, asettamisesta ei päätetä maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisella katusuunnitelmalla vaan erillisillä liikennemerkkipäätöksillä. Liikenteenohjauslaitteiden asettamisesta säädetään tieliikennelain 4 luvun 71 §:ssä. Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 6 § 4 kohdan 15 mukaan kaupungininsinööri tai hänen määräämänsä päättää tieliikennelain 4 luvun mukaisista liikenteenohjauslaitteita koskevista toimista. Kaupungininsinööri on päätöksellään § 6/2022 delegoinut edellä mainitun päätösvallan liikennesuunnittelupäällikölle.

Raskaan liikenteen läpiajokieltoa koskevaan muistutuksen osaan annetaan toimivaltaisen viranhaltijan erillinen vastaus perusteluineen.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa nähtävillä ollutta katusuunnitelmaehdotusta.



Liikennesuunnittelupäällikön vastaus

Kannistontie ja Kenraalintie ovat asemakaavan mukaisia läpiajettavia katuja, joiden kautta kulkeminen on sallittua kaikille. Julkinen varoin ylläpidettävien katujen käyttöä ei lähtökohtaisesti haluta rajoittaa, etenkin kun pelkillä liikennemerkeillä toteutettuja läpiajokieltoja ei kovinkaan kuuliaisesti noudateta. Itä-Uudenmaan poliisi on puolestaan todennut, ettei läpiajokieltojen valvontaan ole osoittanut riittäviä resursseja. Näin ollen läpiajokieltojen voimaksi voitaisiin olettaa johtavan toistuvasti valvontapyyntöihin, joihin ei pystyttäisi riittävällä tehokkuudella reagoimaan.

Emme siis aseta esitettyä läpiajokieltoa Kannistontielle ja Kenraalintielle. Sen sijaan Kanniston ja Kivistön pientaloalueiden läpiajamisen houkuttelevuutta pyritään vähentämään rakenteellisin keinoin ja alhaisemmalla nopeusrajoituksella. Tämä toteutetaan rakentamalla suunnitelmien 59205-1 ja 59206-1 mukaiset ajoradan kavennukset Lipunkantajanpuiston ja Mustankivenpuiston kohdalla oleville suojateille, joiden lisäksi Kenraalintien nopeusrajoitusta lasketaan Muskettikujan ja Riipiläntien välisellä katuosuudella nykyisestä 40 km/h:sta 30 km/h:een. Alempi nopeusrajoitus turvaa osaltaan koululaisten tienlylyksiä Kanniston koulun kohdalla.

Kustannusarvio

katu:	17 000 €
vesihuolto:	- €
Yhteensä:	17 000 € (alv 0 %)

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälänsuunnitelmien 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 nähtävilläoloaikana, hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 12

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- antaa perustelutekstin mukainen vastine ja vastaus muistutukseen ja todeta, ettei muistutus anna aiheutta muuttoa suunnitelmaa, ja
- hyväksyä Kannistontie Lipunkantajanpuiston kohdalla katusuunnitelma, piirustusnumero 59205-1

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- katusuunnitelmapiirustus 59205-1
- 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))

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

1 (2)

Kohteiden nimet:	KANNISTONTIE, LIPUNKANTAJANPUISTON KOHDALLA	Piirustus nro	59205–1
Selostuksen laati:	Bhavyasree Vakati Suunnittelija	pvm:	1.12.2022
Selostuksen hyväksyi:	Mikko Kettunen Alueinsinööri	pvm:	1.12.2022
Tiedoksi:	Kaupunkitilalautakunta		

Kohde

Kannistontie sijaitsee Kivistön (23) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Kannistontien ajoradan kaventamista Lipunkantajanpuiston suojatieylityksen kohdalla, ja se on esitetty piirustuksessa nro 59205–1.

Katusuunnitelma-alue on voimassa olevan asemakaavan Kivistö 2 (230200) mukainen.

Lähtökohdat ja suunnittelun tavoitteet

Suunnittelukohteena oleva ajoradan kavennus suojatien kohdalla sijaitsee Kivistön pientaloalueella Lipunkantajanpuiston pohjoispuolella. Suojatien pohjoispuolella on yhdistetty jalankulun ja pyöräliikenteen väylä ja eteläpuolella pelkkä jalkakäytävä.

Suunnitelman tavoitteena on parantaa suojatien turvallisuutta kaventamalla ajorataa suojatien kohdalla.

Liikenteellinen ratkaisu

Kannistontie on asuinalueen kokoojakuu. Katualueen nykyinen leveys on 15,2 metriä. Pohjoispuolella oleva yhdistetty pyörä- ja jalkakäytävä on 3,0 m ja lisäksi kivetty erotuskaista 0,5 m. Eteläpuolella jalkakäytävän leveys on n. 2,0 m.

Kannistontielle suojatieylityksen kohdalle rakennetaan kaksipuoleinen ajoradan kavennus tyyppi- ja piirustuksen 58854–917 mukaisesti. Ajorata kavennetaan suojatien kohdalla 5,5 metriä leveäksi, mikä lyhentää ajoradan ylitysmatkaa, hillitsee ajonepeuksia ja parantaa jalankulkijoiden sekä pyöräilijöiden havaittavuutta.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajorata sekä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie päällystetään asfaltilla. Kavennus reunustetaan ajoradan molemmin puolin luonnonreunakivellä. Reunakiveä ei asenneta pyörätien jatkeen kohdalle.

Jalankulun kohdalle asennetaan madallettu reunakivi. Ajoradan kavennuksen

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

2 (2)

kohdalle asennetaan kaksi pollaria estämään ajoneuvojen kohtaaminen suojatien kohdalla. Erotuskaistat kivetään betonikivellä

Valaistus

Valaistus säilyy nykyisellään.

Tasaus ja kuivatus

Tasaus noudattaa suunnittelualueen nykyistä maanpintaa. Toimenpiteet eivät vaikuta nykyiseen kuivatusratkaisuun.

Esteettömyys

Kannistontien suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoite-tason.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 17 200 euroa (alv 0 %), joka on kokoonaan kadunrakentamisen osuutta.

Muuta

Rakentamisen aloittaminen on alustavasti vuoden 2023 rakentamisohjelmassa.

Vantaan kaupungin kirjaamo
kirjaamo@vantaa.fi

18.12.2022 Vantaalla

MUISTUTUS

Arvoisa Vantaan Kaupunki,

Kaupunkiympäristöalan katusuunnitelmassa 59205-1 esitetään Kivistön Kannistontielle kavennuksen rakentamista Lipunkantajanpuiston suojatien kohdalle. Esitys on erittäin kannatettava ja se on ehdottomasti syytä toteuttaa vuoden 2023 rakentamissuunnitelmassa.

Kavennusten rakentamisen yhteydessä kannattaa toteuttaa myös Kannistontien merkittävimmän liikennetien poistaminen. Kannistontien kautta ajaa päivittäin yli kymmenen raskaassa sorastissa olevaa kuorma-autoa sekä yhdistelmää. Useat näistä sorakuljetuksista ajavat ylinopeutta nyt suunnittelualueella olevan suojatien kohdalla.

Maanajo reitillä Katriinantieltä Kanniston kautta Kivistön omakotialueen läpi on lisääntynyt merkittävästi viimeisen viiden vuoden aikana. Sorakuormista lähes kaikki kääntyvät Kannistontieltä Keimolantielle pohjoisen suuntaan. Ne eivät siis johdu Kivistön keskustan rakentamisesta, eivätkä tule poistumaan keskustan valmistumisen myötä. Kivistön keskustan ja Tikkurilantien liikennesuunnittelussa tehtyjen ratkaisujen vuoksi Katriinan sora-alueilta tuleva raskas liikenne on siirtynyt ajamaan Kivistön omakotialueen läpi välttääkseen liikennevalot, liikenneympyrät ja hidasteet.

Esitän läpiajokiellon määräämistä kuorma-autoille ja yhdistelmille Kannistontielle-Kenraalintiellä välillä Keimolantie – Riipiläntie. Kielto ilmoitettaisiin liikennemerkeillä Kannistontien ja Keimolantien sekä Kenraalintien ja Riipiläntien risteyksessä. Lisäkilvellä ”Koskee läpiajoa Keimolantielle” mahdollistetaan kuorma-autojen normaali huoltoliikenne, logistiikka ja rakentamiseen liittyvä liikenne Kivistön ja Kanniston alueella.

Toivon kirjallisen vastineenne sähköpostilla osoitteeseen xxx virkamieslain mukaisessa määräajassa.

Kohteliain terveisin,
xxx



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkilautakunnalle

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkilautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunkilautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 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