

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 07.06.2023

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 § Kaupunkitilalautakunnan päätösvallan delegointi kesätauon ajaksi 2023 / TeA	10
6 § Toimitilajohtaminen palveluysikön ja katujen ja puistojen palvelualueen vuonna 2022 valmistuneet merkittävät toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeet / TeA	12
- Kadut ja puistot palvelualueen merkittävät investointihankkeet 2022	14
- Toimitilajohtamisen merkittävät investointihankkeet 2022	15
7 § Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävien ohjeiden hyväksyminen / PW	18
- Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet	20
8 § Tikkurilan päiväkotii II tarveselvityksen hyväksyminen / PW	32
- Tikkurilan pvk II UR - Tarveselvitys 28.4.2023	34
9 § Matarin päiväkodin tarveselvityksen hyväksyminen / PW	71
- Matarin päiväkotii, tarveselvitys	73
10 § Kivistön päiväkotii II, tarveselvityksen hyväksyminen / PW	109
- Kivistön päiväkotii II, tarveselvitys	111
11 § Tonttikilpailun järjestäminen Variston asuinpienalozoneista 14130/5, 14131/8 ja 14132/17 vapaarahoitukseen omistusasunotuotantoon / PW	145
- Kartta zoneista 14130/5, 14131/8 ja 14132/17	148
12 § Kivistön tontin 23056/14 rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoiteaikojen jatkaminen / LähiTapiola Tontit II Ky ja Aura Rakennus Uusimaa Oy / PW	149
- Kartta tontista 23056/14	153
13 § Keimolanmäen kerrostalotontin 22011/2 varausajan jatkaminen Sakela Rakennus Oy:lle / PW	154
- Kartta tontista 22011/2	156
14 § Puu-Kivistön kerrostalotontin 23141/2 varausajan jatkaminen A-Kruunu Oy:lle / PW	157
- liitekartta 23141-2	160
15 § Katualueen vuokraaminen Viinikankaassa / KWH Freeze Oy / PW	161
- kartta vuokrattavasta alueesta ja kaupungin kunnossapitolakuston kääntöalueesta	163
- liikenteenohjaussuunnitelmaluonnos	164
- vuokrasopimusluonnos	165
16 § Vallinojan tontin 88006/2 vuokraus Kiinteistö Oy MHR 26 -nimiselle yhtiölle kehitysvammaisten asumisyksikön toteuttamista varten / Hoivarakentajat Oy / PW	171
- Kartta tontista 88006/2 vuokraus	177
17 § Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 / Asuinrakennuksen maanvuokrasopimusehtojen muuttaminen ja kiinteistökaupan esisopimus / SSA Rakennus Oy / PW	178
- Liite 1 - Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla - Asuinrakennus - SSA Rakennus Oy	183
- SSA Rakennus Oy - asuintontin E kauppakirja	184

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 07.06.2023

- SSA Rakennus Oy - asuintonttien D, E ja F maanvuokrasopimus	192
18 § Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 ja osa tonttia 7/ Liikerakennuksen maanvuokrasopimuksen allekirjoitukselle jatkoaika / SSA Rakennus Oy / PW	207
- Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla - Liikerakennus - SSA Rakennus Oy	212
- Liikerakennuksen maanvuokrasopimus ja liitteet / SSA Rakennus Oy (II)	213
19 § Kivistöstä tontin 23195/14 myyminen tai vuokraaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Asunto Oy Vantaan Singelille / PW	238
- liitekartta - 23195-14	243
20 § Vapaalan asuinkerrostalotontin 13082/2 myyminen Asunto Oy Vantaa Krios -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / T2H Helsinki Oy / PW	244
- Kartta tontista 13082/2	251
21 § Toimitilarakennusten tontin 92–40–506-1 myyminen Ylästö / PW	252
- Kauppakirjaluonnos	255
- Kartta myytävästä tontista 92–40–506-1	261
22 § Vantaankosken myllyalueen sopimuskokonaisuuden hyväksyminen / Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy / PW	262
- Vantaankosken mylly / A. Esisopimus maanvuokrauksesta ja B. Esisopimus rakennusten kaupasta / luonnos 31.5.2023	265
- Liitekartta myllyalueen vuokrauksesta	284
- Liitekartta rakennusten myynnistä	285
23 § Vantaankosken entisen viilatehtaan vuokraaminen / PW	286
- Vuokrasopimusluonnos	289
24 § Maankäyttösopimus / YIT Suomi Oy / Asemakaavan muutos nro 002447 Vihertie 44-46 ja 48 / PW	297
- Maankäyttösopimus	300
- liite A1: Sopimusalue	315
- liite B1: Luovutettava määräala	316
- liite C1: Myytävä määräala	317
25 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 / Asemakaavan muutos nro 002447 Vihertie 44-46 ja 48 / PW	318
- Maankäyttösopimus	321
- liite A1: Sopimusalue	332
- liite B1: Luovutettava määräala	334
26 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y-Säätiö / Asemakaavan muutos 002449 Raappavuorenrinne 2 / PW	335
- Maankäyttösopimus	336
- liite A1: Sopimusalue	357
- liite B1: Luovutettava määräala	358
- liite C1: Vaihdeettavat määräosat	359
- liite D1: Vaihdeettavat määräalat 1(2)	360
- liite D2: Vaihdeettavat määräalat 2(2)	361

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 07.06.2023

27 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy / Asemakaavan muutos nro 002356 Muuran kaupunkikylät / PW	362
- Maankäyttösopimus	365
- liite A1: Sopimusalue	384
- liite B1: Ostettavat määräalat	385
- liite B2: Ostettavat määräalat	386
- liite C1: Myytävät määräalat	387
28 § Maankäyttösopimus / Yksityishenkilö / Kiinteistö 92-415-3-1040 Rosenlund / Asemakaava 741800 Rosenlund osa 2 / PW	388
- 92-415-3-1040 Maankäyttösopimus LUONNOS 24.5.2023 ilman henkilötietoja	391
- Liite A1 Sopimusalue 741600_741800	402
- Liite B1 Esisopimus määräalan myynnistä 415-3-1040 741600 (VL)	404
- Liite C1 Esisopimus määräalan myynnistä 415-3-1040 741600 (katua)	405
- Henkilötiedot 92-415-3-1040	406
29 § Viheralueiden palveluverkkosuunnitelma 2023-2032 / HW	407
- Viheralueiden palveluverkkosuunnitelma 2023-2032 -raportti	409
30 § Tiedepuiston yleissuunnitelma / HW	533
- Tiedepuiston yleissuunnitelma -raportti	536
31 § Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelman tiivistelmä / HW	564
- Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelman tiivistelmä	566
32 § HSL:n joukkoliikenteen asiakastytyväisyystutkimukset kevät ja syksy 2022 / HW	588
33 § Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnan 19.4.2023 § 17 päätöksestä / HW	593
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)	595
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle	596
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	597
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	598
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	599
Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa	604
Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa	605



Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 7.6.2023 klo 17.00–19.29

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	-	Liukkonen Pasi	x
Oja Mika	x	Kähärä Kaarlo	
Pajunen Emmi	x (§:t 1-21, 24-33)	Linkola Maija	
Puha Seija	x	Nikkanen Teemu	
Siniketo-Pietilä Katja	-	Villagracia-Pasquariello Miriam	x
Toivonen Teija	x	Huuskonen Sanna	
Viilo Mikko	-	Huhta Timo	x
Vähäkangas Jussi	x	Vanhanen Tuomas	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Lundell Kai-Ari	-	Saimen Tuukka	-
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Reinhardt Julius	x (§:t 1-22, klo 17.00- 19.01)	Pravjot Pannu	
Muut osallistujat			Läsnä
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Wallenius Pekka, tilakeskusjohtaja, kiinteistöjohtaja vs.		x	
Westlin Henry, kaupungininsinööri		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		-	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x (§:t 3-33, klo 17.52-19.29)	
Virtanen Elina, asumisen erityisasiantuntija		x (§:t 1-3, klo 17.00-17.09)	
Burjam Heidi, puistosuunnittelupäällikkö		x (§:t 1-3, klo 17.00-18.01)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Otso Kivimäki

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 9.6.2023, Kielotie 28, 01300 Vantaa

Heikkinen Minna

Hynninen Mari

Pykälä 5 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 12.6.2023 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Heikkinen Minna ja Hynninen Mari (varalla Lind Antti ja Liutu Topi), ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 9.6.2023 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Heikkinen Minna ja Hynninen Mari, ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 9.6.2023 klo 12.00 mennessä.



Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 7 / Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävien ohjeiden hyväksyminen / asumisen erityisasiantuntija Elina Virtanen

Asia 27 / Viheralueiden palveluverkkosuunnitelma 2023–2032 / puistosuunnittelupäällikkö Heidi Burjam

Asia 29 / Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelman tiivistelmä / kaupungininsinööri Henry Westlin

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 §

Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA

Kaupunkitilalautakunnalle 16.5.2023 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 38/2023 Asianomistajan vaatimuskirjelmä käräjäoikeudelle Petikon golfkenttää koskevassa rikosasiassa
- § 40/2023 Betonimurske kaupunkien julkisessa maarakentamisessa ohjeen päivitys
- § 42/2023 Jokivarren koulun tilamuutokset 2023, päätöksen kumoaminen ja rakennusurakoitsijan valinta

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

- § 11/2023 Vuokranhyvityshakemus ajalle 12.3.-8.5.2023 / Sopimus 12049
- § 13/2023 Vuokrahvitys ajalta 6.2.2023-12.5.2023
- § 14/2023 Vuokranhyvitys ajalle 27.2.2023 - 12.5.2023 / 25328
- § 15/2023 Vuokrahvityshakemus ajalle 02.05-26.05.2023 / 25319

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 28/2023 As Oy Tikkurilan Ristipuron asuinhuoneiston E 126 myyminen

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 57/2023 Kaivokselan koulun tilamuutokset 2023, suunnitelmien hyväksyntä ja urakoitsijan valinta
- § 61/2023 Kaivokselan koulun vesikaton korjaus 2023, suunnitelmien hyväksyntä ja urakoitsijan valinta
- § 63/2023 Simonkallion koulun muutos- ja korjaustyöt, rakenne- ja pohjarakennesuunnittelun hankinta
- § 64/2023 Päiväkummun päiväkodin osakorjauksen kustannusarvion hyväksyminen ja urakoitsijan valinta
- § 65/2023 Peltovuoren päiväkodin teknisen perusparannuksen tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen
- § 67/2023 Mikkolan koulun vuoden 2023 korjausten ja tilamuutosten kustannusarvion hyväksyminen ja urakoitsijan valinta
- § 68/2023 Vaskivuoren lukion vuoden 2023 muutos- ja korjaustöiden kustannusarvion hyväksyminen ja urakoitsijan valinta
- § 69/2023 Jönsaksen päiväkodin teknisen perusparannuksen tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen
- § 70/2023 Hakunilan lisäoppimistilat - luonnospiirustusten (L1) ja kustannusarvion hyväksyminen
- § 71/2023 Kivimäen koulun sisäilmakorjaus 2023, suunnitelmien hyväksyntä ja rakennusurakoitsijan valinta
- § 73/2023 Kanniston koulun korjausten ja tilamuutosten sekä Aurinkokiven koulun palo-ovien uusimisen kustannusarvion hyväksyminen ja urakoitsijan valinta
- § 74/2023 Päiväkummun koulun sisäilmakorjaus 2023, suunnitelmien hyväksyntä ja rakennusurakoitsijan valinta



- § 75/2023 Håkansbölen kartano, päärakennuksen peruskorjaus - pää ja arkkitehtisuunnittelun hankinta
- § 76/2023 Håkansbölen kartanon päärakennuksen peruskorjauksen LVIA-suunnitteluhankinta
- § 77/2023 Kuusijärven palvelurakennukset, rakenne- ja pohjarakennesuunnittelun hankinta
- § 78/2023 Håkansbölen kartanon päärakennuksen peruskorjaus, sähkösuunnittelijan hankinta
- § 79/2023 Håkansbölen kartano, päärakennuksen peruskorjaus, rakenne- ja pohjarakennesuunnittelijan hankinta

Kaupungininsinööri Henry Westlin

- § 47/2023 Pyhtäänseläntie, Pytinpuiston kohdalla, 52 Veromies, katusuunnitelman hyväksyminen

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

- § 5/2023 Määräalan ostaminen kiinteistöstä 92-410-18-6 Vaaralan kaupunginosassa / Ackermann, Hasselman ja Hongell
- § 6/2023 Pientalokiinteistön (Isontammentie 6) purkupäätös

Toimitilapäällikkö Tarja Ek

- § 31/2023 SDP Vantaa on hakenut maankäyttölupaa
- § 33/2023 Toimitilojen alivuokraus Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön / Peltolantie 2, 3. kerros ja kellari
- § 34/2023 Tikkurilan lukion kahviotilojen vuokraaminen Tmi Tamara Taksinille
- § 35/2023 Rajakylän Säilätie 31:n tilapäisen päiväkodin vuokratilan vuokrasopimuksen jatko-option käyttäminen / Parmaco Oy

Hankepäällikkö Eija Kivineva

- § 19/2023 Leppäkorven puukoulun peruskorjauksen akustiikkasuunnittelijan hankinta
- § 21/2023 Korson päiväkodin suunnitteluryhmän hankinta - Lisätyö 2
- § 23/2023 LT06 Kulttuuritehdas Vernissan peruskorjaushankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelun, lisätyötilaus 6

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

- § 13/2023 Vuotuiset tiekunta-avustukset yksityisteiden kunnossapitoa varten 2023

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 5/2023 Kiinteistön 92-401-2-423 Mäkilaakso (katualuetta) vastikkeeton luovutus Jokivarressa / Eeva Ahokas kuolinpesä ja Leena Salmenlinna kuolinpesä
- § 6/2023 Maa-alueen (osa yleisestä alueesta 92-65-9903-13) uudelleen vuokraaminen päiväkodin leikki- ja ulkoilualueeksi Simonkylässä / Pilke päiväkodit Oy
- § 7/2023 Maa-alueen (osa yleisestä alueesta 92-74-9903-6) uudelleen vuokraaminen päiväkodin leikki- ja ulkoilualueeksi Havukoskella / Pilke päiväkodit Oy



Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 14/2023 Maankäyttölupa autokoulun ajoharjoituskenttää varten Hakunilassa / CAP Group Oy
§ 15/2023 Maankäyttölupa mopojen ja mp:n ajoharjoituskenttää varten Hakunilassa / CAP Group Oy
§ 16/2023 Määräalan ostaminen tilasta 92-420-5-53 Sotungin kylästä / Kauko Aholan kp

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 22/2023 Maanvuokrasopimuksen päättäminen / Hasan Kaplan ja Murat Yilmaz sekä maa-alueen uudelleen vuokraaminen grillikioskia varten Martinlaaksossa / Philip Hu
§ 23/2023 Maankäyttölupa tilapäiselle työmaavarikolle Veromiehessä / YPR Yleinen Pohjarakennus Oy

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Toimitilapäällikkö Tarja Ek

- § 30/2023 Tuupakantie 10 keittiö- ja ruokalaitilojen vuokraaminen / Vantti Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 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 viranhaltijapäätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 45/2023 Kulttuuritehdas Vernissan keittiölaitteiden myynti
§ 46/2023 Vantaan kaupungin valitus Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden maa- ja metsäministeriön kiinteistöä 92-418-5-16 koskevassa etuostoasiassa

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 80/2023 Hankinta-oikaisupäätös koskien Håkansbölen kartanon, päärakennuksen peruskorjauksen pää ja arkkitehtisuunnittelun hankintaa
§ 81/2023 Håkansbölen kartano, päärakennuksen peruskorjaus - pää ja arkkitehtisuunnittelun hankinta
§ 82/2023 Ankkalammen päiväkodin teknisen perusrakennuksen tarveselvitys-hankesuunnitelman



hyväksyminen

§ 83/2023 Kuusikon koulun sisäilmakorjaus 2023, suunnitelmien hyväksyntä ja rakennusurakoitsijan valinta

§ 84/2023 Ilolan koulun tilamuutokset 2023, rakennusurakoitsijan valinta

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

§ 7/2023 Kahden pientalo kiinteistön (Mustikkamäentie 9 ja Mustikkamäentie 16) purkupäätös

Toimitilapäällikkö Tarja Ek

§ 36/2023 Hakunilan uimahallin kahvion vuokraus

§ 37/2023 Kuusijärvi / alueen vuokraus marjanmyyntiin / Berry Bliss

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 8/2023 Maankäyttöluvan jatkaminen kelojen ja tarvikkeiden varastointia varten Ilolassa kiinteistöllä 92-421-9-336 Solberga / Eltel Networks Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 17/2023 Maankäyttölupa sähkölinjojen johtokaturaivauspuun tilapäiseen varastointiin Ruskeasannassa / Raivausryhmä Kelloniemi & Kumpp.

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



5 §

Kaupunkitilalautakunnan päätösvallan delegointi kesätauon ajaksi 2023 / TeA

VD/6286/00.01.01.02/2022

TeA/HW/AK/JR

Vantaan kaupungin hallinnon ja toiminnan järjestämisestä määrätään kaupungin hallintosäännössä. Hallintosäännössä määrättyä kaupunkitilalautakunnan toimivaltaa esitetään osittain delegoitavaksi kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle lautakunnan kesätauon ajaksi. Delegoitavaksi esitettävät kohdat koskevat palveluhankintojen tekemistä ja urakalla teettämistä sekä toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamista ja antamista tai muutoin käytettäväksi luovuttamista.

Kaupunkitilalautakunnan tehtävistä ja toimivallasta määrätään Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:ssä. Vastaavasti kaupunkitilalautakunnan hankintatoimivallasta määrätään hallintosäännön 14 luvun 4 §:ssä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain 13 a-luvun tarkoittamana monijäsenisenä toimielimenä ja viranomaisena, maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 2 momentissa tarkoitettuna viranomaisena, eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 15 §:ssä tarkoitettuna viranomaisena ja postilaissa tarkoitettuna kunnan rakennusvalvontaviranomaisena.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai, määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunnan alaisten, kaupungin toiminnan kannalta välttämättömien tehtävien (mm. kaupungin tilojen hallinnointi ja katujen kunnossapito) hoito on tarpeellista turvata myös aikana, jolloin kaupunkitilalautakunta ei kokoonnu. Esimerkiksi vuoden 2023 rakentamis- ja työohjelmien, suunnitteluohjelmien sekä vuokrausten toteutuminen edellyttää päätöksentekoprosessin toimimista kiireellisissä asioissa myös lautakunnan kesätauon aikana. Tämän vuoksi kaupunkitilalautakunnan toimivaltaa esitetään delegoitavaksi hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 sekä hallintosäännön 14 luvun 4 §:n osalta kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle lautakunnan kesätauon ajaksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 9 §:n mukaan lautakunta ja lupajaosto sen toimiessa ympäristöviranomaisena, ympäristöterveydenhuollon viranomaisena taikka leirintäviranomaisena voivat siirtää sille 9 luvussa määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen viranhaltijalle. Edelleen hallintosäännön 14 luvun 18 §:n mukaan kaikilla, joilla on 14 luvun nojalla oikeus tehdä päätöksiä, on oikeus myös delegoida päätösvalta eteenpäin.



Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) delegoida hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 ja hallintosäännön 14 luvun 4 §:n mukainen toimivalta kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle ajalla 8.6.2023–31.7.2023,
- b) todeta, että delegoitavat kohdat ovat:
 - 9 luvun 4 §:n kohta 10: toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai, määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.
 - 14 luvun 4 §: kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.
- c) oikeuttaa kiinteistöt ja tilat sekä kadut ja puistot palvelualueen panemaan edellä mainitun delegoinnin perusteella tehdyt päätökset täytäntöön ja velvoittaa, että tehdyt päätökset tuodaan lautakunnalle tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436,
kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540
rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



6 § Toimitilajohtaminen palveluysikön ja katujen ja puistojen palvelualueen vuonna 2022 valmistuneet merkittävät toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeet / TeA

VD/3863/10.03.02.00/2023

TeA/HW/AK/PW/JV/JK/JR

Toimitilainvestointihankkeiden ja kunnallistekniikan investointihankkeiden raporteissa kuvataan vuoden aikana valmistuneet merkittävät toimitilahankkeet ja merkittävät kunnallistekniikan investointihankkeet. Lisäksi raporteissa kuvataan, ovatko hankkeet pysyneet hankesuunnitelmassa hyväksytyssä kustannusarviossa ja rakentamiselle määritetyssä aikataulussa. Esitetään merkittäväksi tiedoksi toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeiden raportit vuodelta 2022.

Kaupunginhallitus päätti 19.11.2012 § 16, että kaupunginvaltuustolle tuodaan vuosittain tiedoksi edellisen vuoden aikana valmistuneet uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeet, merkittävimmät kadunrakennus- ja kunnallistekniikan hankkeet sekä tieto toteutuneiden hankkeiden lopullisista kustannuksista. Mikäli hankesuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio on ylittynyt tai rakentamisen aikataulu on viivästynyt, selvitetään ylityksiin tai viivästymisiin johtaneet tekijät.

Toimitilajohtamisen palveluysikkö sekä Kadut ja puistot palvelualue raportoivat kaupunginvaltuustolle päättäneen vuoden merkittävimmistä hankkeista kaupungin tilinpäätöstietojen valmistumisen jälkeen. Merkittäviksi toimitilahankkeiksi luokitellaan uudisrakennus- ja perusparannushankkeet, joista lautakunta on hyväksynyt hankesuunnitelman. Merkittäviksi kunnallistekniikan investointihankkeiksi luokitellaan puolestaan liikennealueet, urheilualueet ja puistot, joiden kustannusarvio on vähintään 500 000 euroa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 6 mukaan kaupunkitilalautakunta vastaa kunnallistekniikan, uudisrakentamisen ja perusparannusten investointiohjelmien valmistelusta ja esittämisestä kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) merkitä tiedoksi merkittävien toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeiden raportit vuodelta 2022, ja
- b) esittää raportit kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle tiedoksi merkittäväksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kadut ja puistot palvelualueen merkittävät investointihankkeet 2022
- Toimitilajohtamisen merkittävät investointihankkeet 2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436

rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VUONNA 2022 VALMISTUNEET MERKITTÄVÄT KT- INVESTOINTIHANKKEET

Liikennealueet (931)	Kust.arvio (1000 €)	Tot. Kust. (1000 €)	Ero (1000 €)	Ero-% (tot./suunnittelija)	*) Suunnitelmien kustannusarvioista puuttuu monissa tapauksissa katuvalaistuksen osuus sekä mahdolliset kaapelien siirrot. Toteutumista puuttuu työnjohdon ja rakennuttamisen kulut.
Ruusumäenraitti	1 247 000	1 283 422	36 422	2,9 %	
Kivistön kirkon korttelit, Sakastipuisto	1 265 000	1 966 374	701 374	55,4 %	Louhintamäärät kasvaneet suunnitelmiin nähden. Ylimääräisiä massanvaihtoja ja rakennekerroksia.
Vehkapolku	790 200	947 825	157 625	19,9 %	Suunnitelmamuutoksia.
Turvalaaksonkuja	1 186 855	1 515 015	328 160	27,6 %	Suunnitelmamuutoksia (massastabilointi, painopenkereet voimalinjan alle).
Annefred esirakentaminen	960 095	821 278	-138 817	-14,5 %	
Siltojen pintarakenteiden uusiminen	1 596 300	2 200 040	603 740	37,8 %	Peruskorjauksessa silloista löytyi suunniteltua enemmän koriattavaa.
Urheilualueet (932)	Kust.arvio (1000 €)	Tot. Kust. (1000 €)	Ero (1000 €)	Ero-% (tot./suunnittelija)	*) Toteutumista puuttuu työnjohdon ja rakennuttamisen kulut.
Vauhtikeskuksen hulevesijärjestelyt	512 749	566 524	53 775	10,5 %	Pieniä suunnitelmamuutoksia.
Kuusijärven tulipaikka	409 606	536 313	126 707	30,9 %	Materiaalikustannukset nousseet ja suunnitelmamuutoksia.

KIINTEISTÖT JA TILAT / TOIMITILAJOHTAMINEN

Raportti vuonna 2022 valmistuneiden toimitilahankkeiden merkittävimmistä kustannus- ja aikataulupoikkeamista

Hanke	Pinta-ala (brm2)	Tavoitehintaa (alv 0 %)	Loppukustannus (alv 0 %)	ero (eur)	ero %	Selvitys poikkeamista
		korjattu tarjoushetken kustannustasoon				
Koivukylän päiväkoti	2604 brm2	10 160 000 €	7 800 000 €	2 360 000 €	23,2 %	Valmistui 14.9.22 2 viikkoa sopimuksenmukaisesta. Syynä rakennusalaan häirinneet materiaalien saatavuusongelmat. Kustannukset alittuivat onnistuneen kilpailutuksen takia. Muutostöitä toteutui 1,4 % hankkeen loppukustannuksista.
Lauhatien päiväkoti	2430 brm2	9 920 000 €	8 550 000 €	1 370 000 €	13,8 %	Valmistui 29.9.22 kuukauden sopimuksesta myöhästyneenä, viivästyksen perusteena rakennusalaan häirinneet materiaalien saatavuusongelmat sekä osin koronan aiheuttama viive toimituksiin. Valmistumistavoitteesta myöhästettiin jo aloitusvaiheessa kuukauden, koska elementtien saatavuudessa oli isoja markkinahäiriöitä. Kustannukset alittuivat onnistuneen hankeohjauksen ja onnistuneen kilpailutuksen takia. Muutostöitä toteutui 3,2 % hankkeen kokonaishinnasta.
Länsimäen päiväkoti	1935 brm2	8 460 000 €	6 500 000 €	1 960 000 €	23,2 %	Hankkeen tavoitteen mukainen aloittaminen viivästyi resurssiongelmien takia. Kohde saatiin käyttöön 29.3.22, noin 3 kk sopimuksenmukaisesta myöhässä. Viivästyksen syynä covid-19 ja alan markkinatilanteen aiheuttamat häiriöt materiaalien saatavuudessa. Kustannukset alittuivat onnistuneen hankeohjauksen ja onnistuneen kilpailutuksen takia. Muutostöitä toteutui 2,7 % hankkeen kokonaishinnasta.

Hakunilan urheilupuiston tekojääkentän huoltorakennus	303 brm2	1 670 000 €	1 780 000 €	-110 000 €	-6,6 %	Hanke otettiin teknisesti vastaan 30.11.22. Rakennus voidaan lopullisesti ottaa käyttöön, kun ympäröivät tekojääkenttärakenteet ovat valmiit. Jo saatu tarjous ylitti asetetun tavoitehinnan, mutta hanketta karsittiin neuvottelumenettelyllä lähes tavoitehintaan. Muutostöitä toteutuu 60 000 € eli noin 3,3 % hankkeen kokonaishinnasta.
Aviapolis X	160 brm2	960 000 €	1 000 000 €	-40 000 €	-4,2 %	Hanke otettiin vastaan 22.12.2022. Valmistumista viivästytti urakoitsijan tekniset ongelmat. Loppuselvitykset vielä kesken, joten loppukustannus on ennusteluku.
Jokiniemen alakoulun korjaustyöt ja laajennus	2604 brm2	13 200 000 €	13 000 000 €	200 000 €	1,5 %	Valmistui 16.12.22 kaksi viikkoa sopimuksesta myöhässä. Perusteena hankkeen aikaiset suunnitelmien muutostarpeet vanhojen rakenteiden / asennusten johdosta. Toteutuu noin tavoitehintaan. Loppuselvitykset on vielä kesken, joten loppukustannukset ovat ennusteita. Hanke jatkuu vanhan lukiorakennuksen (A-rakennus/punainen talo) korjauksella 2023 ajan. Koko hankekokonaisuus (A+B rakennukset) raportoidaan 2024.
Kilterin koulun korjaustyöt	8665 brm2	13 900 000 €	13 100 000 €	800 000 €	5,8 %	Valmistui 16.12.22 kaksi viikkoa sopimuksesta myöhässä. Perusteena hankkeen aikaiset suunnitelmien muutostarpeet vanhojen rakenteiden johdosta. Kustannukset alittuvat onnistuneen kilpailutuksen/projektiohjauksen takia. Toteutuksen aikaisia muutostöitä toteutui 10,7 % hankkeen loppukustannuksista, mikä kuitenkin alitti tavoitehinnassa annetun varauksen.
Toteutetut vuokra-/leasinghankkeet:						
	pinta-ala		valmistumista voite	valmistumis aika		
Vapaalan paviljonkipäiväkoti	1490 brm2		1.8.2022	1.8.2022		Valmistui käyttöön tavoitteen mukaisesti elokuun alussa 2022

Tavoitehinta = hankkeella laskettu/hyväksytty tavoitehinta korjattuna tarjoushetken suhdannetasoon

Loppukustannus= hankkeen toteutuneet kustannukset sisältäen varauksen vielä laskuttamatta olevien kustannusten osalta.

3.2.2022

Juha Vuorenmaa



7 §

Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävien ohjeiden hyväksyminen / PW

VD/277/10.04.01.00/2017

AK/ER/EV

Esitetään hyväksyttäväksi Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet.

Valtion tukemien vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa vuokratalojen omistajille ja kunnille ohjeita asukasvalinnan menettelytavoista. Osa asukasvalintaperusteista on kunnan harkinnassa ja eri kuntien valvontatavat voivat vaihdella.

Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sopineet yhteisistä asukasvalintojen menettelytavoista ja valvonnasta. Kaupunkien yhteisen asukasvalintaohjeen tarkoituksena on antaa lisäohjeita asukasvalinnan menettelytavoista kyseisten kaupunkien alueella sijaitsevien arava- ja korkotukivuokratalojen omistajille ja asukasvalintoja hoitaville. Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien asukasvalintaohje toimii ARA:n Asukasvalintaopasta (Asukasvalintaopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin) täydentävänä ohjeena. Ohje hyväksytään erikseen Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla kunkin kaupungin hallintosäännön mukaisesti.

Hyväksyttäväksi esitettävä Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävä ohje korvaa aikaisemman 1.1.2021 alkaen voimaan tulleen asukasvalinnan ohjeen. Asukasvalintaohjeistuksessa on päivitetty asukasvalinnan etusijajärjestyksen valintakriteereitä sekä vuosittain tarkistettavat kaupunkien asukasvalintaa koskevat varallisuusrajat. Lisäksi ohjeen visuaalista ilmettä on päivitetty.

Asukasvalintaa ohjaavat yleiset periaatteet pysyvät pääosin ennallaan, vaikka asukasvalinnan etusijajärjestykseen esitetään muutoksia. Ohjeessa etusijajärjestyksestä on päivitetty muun muassa niin, että kiireellisyysluokkaan ”erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevat hakijat” on asunnottomien lisäksi lisätty asunnottomuuden uhan alla olevat hakijat.

Ehdotettujen muutosten tavoitteena on, että asunnon hakijat jakaantuisivat tasaisemmin eri kiireellisyysluokkien välillä ja kaikista kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat hakijat nousisivat paremmin esille. Pääkaupunkiseudun kaupunkien tavoitteena on poistaa asunnottomuus ja tukea vanhusten kotona asumista, jonka takia esityksessä korostetaan kaikista kiireellisimmässä luokassa asunnottomia, välittömän asunnottomuusuhan alla olevia ja esteetöntä asuntoa hakevia. Muiden esitettävien muutosten tarkoituksena on, että etusijajärjestys on mahdollisimman ymmärrettävä ja yksiselitteisesti tulkittava niin asukasvalintaa tekevien kuin hakijoiden kannalta. Ohjeen on tarkoitus tulla voimaan 1.9.2023 alkaen.

Yleishyödyllisten yhteisöjen ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa tekeviä toimijoita on kuultu ja tiedotettu päivitettävän asukasvalintaohjeen osalta Teams-infotilaisuudessa 14.2.2023. Toimijoilla ei ollut esitettyyn ohjeeseen huomautettavaa.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 31 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää valtion tukeman asuntotuotantoon liittyvää asukasvalintaa koskevista ohjeista.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 7

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä liitteen mukainen Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävä ohje, ja
- b) että ohje tulee voimaan 1.9.2023 alkaen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

asumisen erityisasiantuntija Elina Virtanen, puh. 040 627 6765
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



HELSINGIN, ESPOON JA VANTAAN ARA-VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINTAA TÄYDENTÄVÄT OHJEET

1.9.2023

SISÄLLYSLUETTELO

1.	JOHDANTO	2
2.	ASUKASVALINTA.....	2
3.	ASUNTOJEN HAKU	2
	3.1 Asuntohakemukseen tarvittavat selvitykset.....	2
	3.2 Tarkennuksia varallisuuden arvon selvittämisessä	2
	3.2.1 Osakehuoneisto.....	2
	3.2.2 Kiinteistö	3
	3.2.3 Osakkeet, arvopaperit ja suuret talletukset	3
	3.2.4 Omistusasunto lähtöpaikkakunnalla	3
4.	ASUKASVALINNAN PERUSTEET	4
	4.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet.....	4
	4.2 Tulot.....	4
	4.3 Varallisuus.....	4
	4.3.1 Varallisuusrajat Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla	4
	4.4 Etusijajärjestys.....	5
	Luokka 1 = erittäin kiireellinen asunnontarve	5
	Luokka 2 = kiireellinen asunnontarve	6
	Luokka 3 = asunnon tarpeessa	6
5.	ETUKÄTEEN KUNNALLA HYVÄKSYTETTÄVÄT ASUKASVALINNAT	7
	5.1 Poikkeus varallisuuden enimmäisrajoista	7
	5.2 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen	7
	5.3 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa	7
	5.4 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen	8
	5.5 Uusien vuokratilayhteisöjen ensimmäiset asukasvalinnat	8
6.	ASUKASVALINNAN VALVONTA	8
	6.1 Asukasvalintojen raportointi	8
	6.2 Pistokokein tehtävä valvonta.....	9
7.	YHTEYSTIEDOT	10
8.	Liitteet	11

1. JOHDANTO

ARA-vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa vuokratalojen omistajille ja kunnille ohjeita asukasvalinnan menettelytavoista. **Viimeisin päivitetty versio ARA:n asukasvalintaoppaasta on saatavilla internetsivulta www.ara.fi/asukasvalinta.** Tässä ohjeessa viitataan ARA:n asukasvalintaoppaaseen, joka on voimassa 7.5.2019 alkaen.

Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sopineet yhteisistä asukasvalintojen menettelytavoista ja valvonnasta. Tämä ohje on laadittu täydentämään asukasvalintoja, jotka poikkeavat ARA:n asukasvalintaoppaasta.

2. ASUKASVALINTA

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Asukasvalintaa koskevat keskeiset säädökset on esitetty ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa 1. Asukasvalinnan yleiset tavoitteet.

3. ASUNTOJEN HAKU

3.1 Asuntohakemukseen tarvittavat selvitykset

ARA:n asukasvalintaoppaassa (5.3 *Hakemuksen liitteet*) luetellaan mitkä selvitykset (esim. palkkatodistukset yms.) on annettava asuntohakemuksen liitteeksi **ennen vuokrasopimuksen tekemistä**.

3.2 Tarkennuksia varallisuuden arvon selvittämisessä

Mikäli hakijalla on omistuksessaan osakehuoneisto, kiinteistö tai osakkeita, arvopapereita tai suuria talletuksia, tulee hakijan tehdä niiden arvosta erillinen selvitys.

3.2.1 Osakehuoneisto

Jos hakijan varallisuutena on osakehuoneisto, voidaan osakehuoneiston jälleenvyyntihinta määrittää Tilastokeskuksen julkaisemien vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräisten neliöhintojen perusteella, ellei hakijalla ole kiinteistönvälittäjältä myyntitoimeksiantoa/välityssopimusta tai kauppakirjaa vuoden sisällä tehdystä kaupasta.

Asuntojen hinnoista lisätietoa:

- Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat huoneisto- ja talotyyppin mukaan löytyvät Tilastokeskuksen verkkosivuilta: <https://stat.fi/tilasto/ashi>
- ARA:n ja Ympäristöministeriön nettisivuilta saa tietoa 12kk ajalta toteutuneista asuntokaupoista: <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>

3.2.2 Kiinteistö

Mikäli hakijan varallisuutena on kiinteistö, pyydetään hakijaa toimittamaan kyseisen vuoden kiinteistöverolippu. Jos kiinteistöverolipussa veron perusteena oleva hakijan omistusosuuden mukainen verotusarvo yhteensä alittaa 20 000 euroa, otetaan kiinteistön arvona huomioon verotusarvo sellaisenaan. Tilanteissa, joissa kiinteistön verotusarvo ylittää 20 000 euroa, tulee hakijan toimittaa esimerkiksi kiinteistönvälittäjän antama luotettava selvitys kiinteistön jälleenmyyntihinnasta hakemusajankohtana.

3.2.3 Osakkeet, arvopaperit ja suuret talletukset

Mikäli varallisuutena on muita osakkeita ja arvopapereita, hakijan tulee toimittaa selvitys niiden arvosta hakuajankohtana.

3.2.4 Omistusasunto lähtöpalkkakunnalla

- Hakijan omistama sijoitusasunto huomioidaan aina varallisuutta arvioitaessa.
- Jos hakijan omistama asunto on vuokralla, niin kyseisen asunnon vuokra otetaan huomioon hakijaruokakunnan tulona asukasvalinnassa.
- Pääkaupunkiseudulle työn takia muualta Suomesta muutettaessa omistusasuntoa ei huomioida varallisuutena, jos asunto sijaitsee yli 80 kilometrin päässä työpaikan sijaintikunnasta ja jos hakija asuu kyseisessä asunnossa.
- Jos hakijalla on omistusasunto pääkaupunkiseudulla tai se sijaitsee alle 80 kilometrin päässä työpaikan sijaintikunnasta, omistusasunto huomioidaan varallisuutta arvioitaessa. Rajausta perustuu julkisesta työvoima- ja yrityspalvelusta annettuun lakiin (916/2012), jonka 9 §:n mukaan henkilön työssäkäyntialue ulottuu 80 kilometrin etäisyydelle hänen tosiasiallisesta asuinpaikastaan. Helsingin, Espoon ja Vantaan työssäkäyntialueet ovat:

Helsinki

Varallisuutta arvioitaessa omistusasunto huomioidaan seuraavissa kunnissa:

Askola, Espoo, Hausjärvi, Helsinki, Hyvinkää, Inkoo, Järvenpää, Karkkila, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Loppi, Loviisa, Myrskylä, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Pukkila, Riihimäki, Sipoo, Siuntio, Tuusula, Vantaa, Vihti

Espoo

Varallisuutta arvioitaessa omistusasunto huomioidaan seuraavissa kunnissa:

Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Inkoo, Järvenpää, Karjaa, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Siuntio, Tuusula, Vantaa, Vihti

Vantaa

Varallisuutta arvioitaessa omistusasunto huomioidaan seuraavissa kunnissa:

Askola, Espoo, Hausjärvi, Helsinki, Hyvinkää, Inkoo, Järvenpää, Karjaa, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Pukkila, Riihimäki, Sipoo, Siuntio, Tuusula, Vantaa, Vihti

4. ASUKASVALINNAN PERUSTEET

4.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet

Tavoitteena on, että ARA-vuokra-asunnot tarjotaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakentamiseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Tarkoituksena on, että useita asuntomarkkinoilla vaikeasti asutettavia hakijoita ei asutettaisi samaan taloon ja samalle alueelle. Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnon-tarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalintapäätöksen tekeminen edellyttää aina hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyyden keskinäistä vertailua, josta tarkemmin tämän ohjeen kohdassa 4.4 Etusijajärjestys ja ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa 3.5 Etusijajärjestys.

4.2 Tulot

Hakijaruokakunnan tulot kuuluvat asukasvalintaperusteisiin tasavertaisena tekijänä hakijaruokakunnan asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa ja ne on otettava huomioon hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa. Tarkemmat ohjeet tulojen huomioimisesta, laskemisesta ja hakijaruokakuntien tulojen vertailusta löytyvät ARA:n asukasvalintaoppaasta kohdasta 3.4 Tulot.

4.3 Varallisuus

Varallisuuden merkitystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös omaisuuden realisoitumismahdollisuudet. Jos omaisuus on vaikeasti realisoitavissa, voidaan siitä ottaa tapauskohtaisesti huomioon vain osa. Samoin voidaan menetellä, jos hakijoilla on erityisen pienet tulot. Varallisuudesta voidaan tietyissä tilanteissa vähentää oman asunnon arvo (muutto työn perässä ja palvelutalot). Tarkennukset tämän ohjeen kohdassa 3.1 Asuntohakemuksen tarvittavat selvitykset. Varallisuuden selvittämisestä ja varallisuusrajoista lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaasta kohdasta 3.3 Hakijan varallisuus.

4.3.1 Varallisuusrajat Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla

ARA:n suosituksen mukaisesti lasketut varallisuuden enimmäisrajat (euroina):

Helsingissä 1.1.2023 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
99 000	138 000	231 000	236 000	241 000

Helsingissä hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 5 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää.

Espoossa 1.1.2023 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
81 000	101 000	135 000	145 000	155 000

Espoossa hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää.

Vantaalla 1.1.2023 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
61 000	76 000	102 000	112 000	122 000

Vantaalla hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää.

4.4 Etusijajärjestys

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia kriteerejä asettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaasta kohdassa 3.5 *Etusijajärjestys*.

Kunnat voivat lain puitteissa täydentää asukasvalintaan liittyvää ohjeistusta, ja Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla kiireellisyysluokissa on haluttu huomioida tiettyjä alueen erityispiirteitä.

Luokka 1 = erittäin kiireellinen asunnontarve

- **Hakija on asunnoton**

Asunnottomiksi hakijoiksi luetaan:

- ulkona ja tilapäissuojissa asuvat
- yömajoissa asuvat
- hoito- ja huoltokodeissa asuvat
- matkustajakodissa tai muussa tilapäismajoituksessa asuvat
- tuki- tai kriisiasunnossa asuvat tai
- tilapäisesti sukulaisten tai tuttavien luona asunnon puutteen vuoksi asuvat.

- **Hakijalla on uhka joutua asunnottomaksi ilman omaa syytään**

Asunnottomuuden uhaksi luetaan, mikäli

- hakija on irtisanottu nykyisestä asunnostaan
- hakija jää asunnottomaksi asunnon purkamisen vuoksi
- hakija jää asunnottomaksi omistusasunnon pakkomyynnin vuoksi tai
- hakijan nykyinen asunto on viranomaisen päätöksellä todettu asumiskelvottomaksi.

- **Hakijalla on välttämätön ja pysyvä esteettömän asunnon tarve ja nykyinen asunto ei ole esteetön**

- **Hakija asuu erittäin ahtaasti**
 - Erittäin ahtaasti asumiseksi luokitellaan tilanne, jossa asunnossa asuu kolme henkilöä tai enemmän / asuinhuone tai enintään 10 m² henkilöä kohden. Keittiötä ei lasketa asuinhuoneeksi.
- **Hakija on muuttamassa paikkakunnalle, jossa hänellä on työpaikka, mutta ei asuntoa**

Luokka 2 = kiireellinen asunnontarve

- **Hakijalla on tuloihin nähden kohtuuttomat asumiskustannukset**
 - Kohtuuttomiksi asumiskustannuksiksi katsotaan tilanne, jossa kotitaloudelta kuluu yli 40 % bruttotuloista nykyisen asunnon vuokraan ja muihin asumiskustannuksiin.
- **Hakijalla on määräaikainen vuokrasopimus, jota ei ole mahdollista jatkaa**
- **Hakija on 18 vuotta täyttänyt ja asuu vanhempiensa luona kunnassa, josta hakee asuntoa**
- **Hakija asuu ahtaasti**
 - Ahtaasti asumiseksi luokitellaan tilanne, jossa asunnossa asuu enemmän kuin yksi henkilö, mutta alle kolme henkilöä / asuinhuone tai enintään 15 m² henkilöä kohden. Keittiötä ei lasketa asuinhuoneeksi. Yhden vanhemman talouksissa ahtaasti asumiseksi luokitellaan tilanne, jossa vanhemmalla ei ole omaa makuuhuonetta.
- **Oma tai perheenjäsenen pysyvä sairaus tai vamma edellyttää terveellisempää tai sopivampaa asuntoa**
 - Ei koske esteettömän asunnon tarvetta (ks. etusijajärjestyksen luokka 1).
 - Hakemukseen on aina liitettävä lääkärintodistus.
- **Avioparin tai avoparin erilleen muuttamisen esteenä on asunnon puuttuminen**

Luokka 3 = asunnon tarpeessa

- **Kaikki hakijat, jotka eivät kuulu kiireellisyysluokkiin 1 tai 2**
- **Varallisuuden enimmäisrajan ylittäville hakijoille ei asuntoa voida tarjota.**
- **Luokkaan 3 kuuluvat esimerkiksi hakijat**
 - joilla on pitkä ja/tai hankala työmatka (ei koske työn vuoksi kuntaan muualta muuttavia, ks. luokka 1)
 - jotka ovat perustamassa perhettä ja vailla yhteistä asuntoa
 - joiden asunto on vuorotyön vuoksi sopimaton
 - joiden nykyinen asunto on muun syyn vuoksi epätyydyttävä.

5. ETUKÄTEEN KUNNALLA HYVÄKSYTETTÄVÄT ASUKASVALINNAT

5.1 Poikkeus varallisuuden enimmäisrajoista

Hakija voidaan valita asukkaaksi arava- tai korkotukivuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kyse on sellaisen asumisen tukemisesta, joka on **sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista** (valtioneuvoston asetus 166/2008). Tämä koskee lähinnä palveluasumista. Asukkaaksi ei saa kuitenkaan valita hakijaruokakuntaa, jonka varallisuus tai kuukausitulot ovat riittävät tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen. Valittaessa asukkaita sosiaalisella tai terveydellisellä perusteella, hakijoiden asunnontarve, tulot ja varallisuus selvitetään ja hakijat asetetaan etusijajärjestykseen asukasvalintaperusteiden mukaan. Hakemuksen liitteenä on muiden selvitysten lisäksi oltava aina lausunto palveluasumisen tarpeellisuudesta. Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa 8. *Palvelutalojen asukasvalinta*.

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla noudatetaan seuraavaa menettelyä valittaessa asukkaita valtion lainoittamiin tai korkotukemiin palvelutaloihin ja -asuntoihin:

- Palveluasuntojen asukkaiden valinnassa ei varallisuutena oteta huomioon hakijan vakituksessa käytössä olevaa omistusasuntoa.
- Muutoin noudatetaan tämän ohjeen kohdassa 4.3 mainittuja yleisiä ARA-vuokra-asuntojen asukkaiden valinnan varallisuusrajoja.
- Hakemukset, joissa varallisuus ylittää kunnan asettamat varallisuusrajat, tulee aina toimittaa etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

5.2 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaaksi valita muitakin hakijoita (valtioneuvoston asetus 166/2008, 8 §). Asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä. Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa 3.11 *Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen*.

Kunta päättää asukasvalinnan hyväksymisestä. Hakemukseen tulee liittää selvitys siitä, miten asuntoa on markkinoitu ja muut mahdolliset perustelut.

5.3 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

Kunta voi antaa luvan käyttää ARA-vuokra-asuntoa muiden kuin em. edellytykset täyttävien henkilöiden asuntona tilapäisesti, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen (valtioneuvoston asetus 166/2008, 7 §). Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa 3.10 *Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa*.

Luvan saaminen edellyttää kirjallista hakemusta kunnalle eikä luvan antaminen saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

5.4 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen

Erityisistä syistä voidaan myöntää lupa käyttää ARA-vuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupaa voi hakea tilapäistä tai pysyvää käyttötarkoituksen muutosta varten. Hakemuksen perusteluista on käytävä ilmi vapaana olevien asuntojen ja asuntoa hakevien henkilöiden määrät sekä tiedot siitä, kuinka pitkään asunnot ovat olleet tyhjiillään.

Aravarajoituslain (1190/1993), uuden korkotukilain (604/2001) ja investointi-avustuslain (1281/2004) kohteiden osalta lupa käyttötarkoituksen muutokseen haetaan ARA:ta.

Uuden lyhyen korkotukilain (574/2016) nojalla lainoitetuissa asunnoissa lupa haetaan kunnalta. Kunnan on kuitenkin ennen käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamista ilmoitettava myöntämästään luvasta ARA:lle.

Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa *10 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen*. Käyttötarkoitusten muutoksiin liittyvissä tilanteissa voi kysyä neuvontaa kunnan valvovalta viranomaiselta.

5.5 Uusien vuokrataloyhteisöjen ensimmäiset asukasvalinnat

ARA:n nimeämät uudet yhteisöt toimittavat ensimmäisen kohteensa asukasvalinnat ARA-vuokra-asuntoihin etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat voidaan pyytää etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

6. ASUKASVALINNAN VALVONTA

6.1 Asukasvalintojen raportointi

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla asukasvalinnan valvonta tehdään ns. jälkivalvontana eli ARA-vuokra-asuntojen omistajat eivät pääsääntöisesti lähetä asukasvalintojaan etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

Asukasvalinnoista (myös asunnonvaihtajista) tulee kerran kuukaudessa lähettää seuraavat tiedot valituista vuokralaisista kuntien asuntoviranomaisille:

- asunnon osoite
- huoneistotyyppi ja koko
- vuokrasopimuksen alkamispäivä
- hakijan, puolison ja muiden yli 18-vuotiaiden nimet ja syntymäajat
- ruokakunnan koko yli 18 v/ alle 18 v
- ruokakunnan bruttotulot/kk
- ruokakunnan nettovarallisuus yhteensä (varallisuudesta vähennetään velat)
- asunnontarve (esim. asunnoton, irtisanottu)

Asukasvalinnat toimitetaan sähköisesti kuntien asuntoviranomaisille vapaamuotoisella raportilla tai *liitteen 1* mukaisella lomakkeella.

Omistajien tulee varautua pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laista ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

Mikäli kunta havaitsee, ettei vuokratalon omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi.

6.2 Pistokokein tehtävä valvonta

Kunnat pyytävät harkintansa mukaan nähtäväkseen vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden vuokra-asuntoa hakeneiden hakemukset liitteineen ARA-vuokratalojen omistajilta.

7. YHTEYSTIEDOT



Helsinki

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Asuntopalvelut

Asumisen viranomaispalvelut

PL 58231

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

puh. 09 310 1691 (vaihde)

asvalvonta@hel.fi



ESPOON KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Asuntoyksikkö

PL 49,

02070 ESPOON KAUPUNKI

puh.09 81621 (vaihde)

aravalvonta@espoo.fi



VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Kiinteistöhallinta ja asuminen

Asumisen viranomaispalvelut

PL 1860

01030 VANTAAN KAUPUNKI

puh. 09 839 11 (vaihde)

etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Asumisen erityisasiantuntija Elina Virtanen

p. 040 627 6765

Jakelu: ARA-vuokra-asuntojen omistajat

8. Liitteet

Liite 1. Asukasvalintalomake kuntien asuntoviranomaisille:
https://www.hel.fi/static/kv/asunto-osasto/asval_ilm_liite1.xlsx



8 §

Tikkurilan päiväkoti II tarveselvityksen hyväksyminen / PW

VD/1381/10.03.02.01/2023

AK/PW/EK/HK

Tikkurilan päiväkoti II on vuonna 2021 valmistuneen Tikkurilan alueen päiväkotiverkkoselvityksen mukainen uudisrakennuskohde. Päiväkoti tulee vastaamaan Tikkurilan suuralueen kasvavan väestön myötä lisääntyvään varhaiskasvatuspaikkojen tarpeeseen sekä korvaamaan toiminnallisesti huonoja ja taloudellisesti kalliita tiloja, kuten päiväkotipaviljonkeja, joista päiväkotiverkkoselvityksessä on esitetty luovuttavan. Hankkeen kustannusennuste on 9,24 milj. euroa.

Vantaan virallisen väestöennusteen 2022–2032 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa ennustekaudella Tikkurilan suuralueella 566 lapsella. Suurinta kasvu on Tikkurilan kaupunginosassa 385 lapsella.

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022–2031) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna. Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 168–210 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella. Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa kehittämää Vantaan päiväkotisuunnitteluohjetta (2023).

Tikkurilan päiväkoti II uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä Toimitilajohtamisen asiantuntijoiden kanssa. Päiväkoti toteutetaan 168-tilapaikkaisena, eli 8-ryhmäisenä. Työntekijöitä on 32.

Päiväkodin tontti sijaitsee Tikkurilan Koivuhaassa, osoitteessa Puutarhatie 43. Maa on Vantaan kaupungin omistuksessa. Tontti on asemakaavassa tällä hetkellä VP-alue, eli puistoa. Alueesta on käynnissä kaavamuutos (002540 Puutarhatien päiväkoti), joka vahvistuessaan mahdollistaa päiväkodin rakentamisen tontille. Päiväkodin nimeksi tulee Puutarhatien päiväkoti ja rakennuksen on tarkoitus valmistua kesällä 2026.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2023–2032 investointiohjelmassa on varattu Tikkurilan päiväkoti II uudisrakennukselle 8,0 milj. euroa (alv 0 %). Nykyinen investointiraha ei riitä kattamaan päiväkodin kustannuksia ja investointivaraus tullaan tarkistamaan seuraavassa investointisuunnitelmassa lähemmäs nykyistä tarvetta. Kustannusennuste on 9,24 milj. euroa ja se on laskettu luokassa KL 116 (alv 0 %).

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on osaltaan hyväksynyt päiväkodin 28.4.2023 päivätyn tarveselvityksen 16.5.2023 § 8.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 30 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten perusparannushankkeiden tarveselvitys-hankesuunnitelmia.



Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 8

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Tikkurilan päiväkotii II:n 28.4.2023 päivätty tarveselvitys sekä kustannusennuste 9 240 000 euroa (alv 0 %, KL 116).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tikkurilan päiväkotii II:n 28.4.2023 päivätty tarveselvitys liitteineen

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

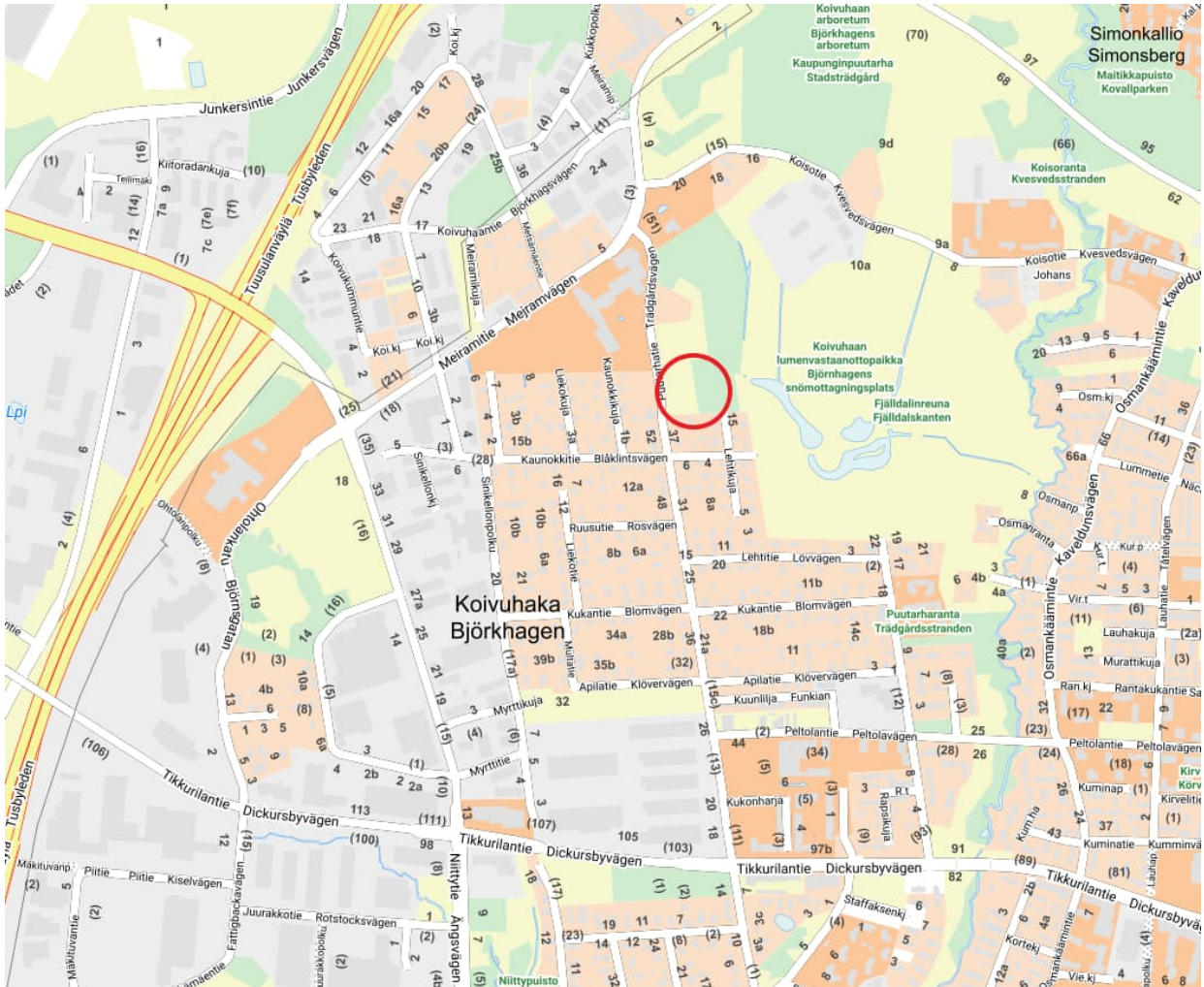
Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

TIKKURILAN PVK II (PUUTARHATIENT PÄIVÄKOTI)

UUDISRAKENNUKSEN TARVESELVITYS



28.4.2023 Hava / HKiv



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYSLUETTELO

1. TARVETIETOKORTTI	5
2. YHTEENVETO	6
3. PERUSTELUT TARPEELLE	6
3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan	6
3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen.....	6
3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen(toimitilaverkkoselvitykset)	7
3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset	7
4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET	7
4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen.....	7
4.2 Ateriapalvelun tavoitteet.....	9
4.3 Puhtauspalvelutavoitteet	10
4.4 Väestönsuoja	10
4.5 Muut erilliset tavoitteet.....	10
4.6 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatu- laatusotavoitteet, piha	11
4.7 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet	13
4.8 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)	14
4.9 Tilamitoitustavoitteet htm2 (huoneistoala)/ tilapaikka	14
4.10 Tavoitetunnusluvut hm2/brm2, m3, tilatehokkuus	14
4.11 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIA, Sähkö)	15
4.12 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveysluku- tavoitteet)	19
4.13 Sisäilmatavoitteet.....	21
5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA.....	21
5.1 Sijainti ja hallinta.....	21
5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet.....	21
5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys	21
5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys	22
5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely	23
6. VÄISTÖTILATARVE	24
7. KUSTANNUKSET.....	24
7.1 Investointikustannusennuste	24

7.2	Tontista aiheutuvat kustannukset.....	24
7.3	€/tilapaikka	24
7.4	Väistötilakustannukset.....	24
7.5	Purkukustannukset.....	24
8.	RAHOITUS JA AIKATAULU	24
8.1	Rahoitus investointiohjelmassa	24
8.2	Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet).....	25
9.	HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET	25
9.1	Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)	25
9.2	Toimintakustannukset	25
10.	TYÖTURVALLISUUSASIAT	25
11.	RISKIT.....	25
11.1	Aikataulu, kustannukset.....	25
11.2	Kaavamuutos / poikkeamispäätös	26
11.3	Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit	26
12.	TYÖRYHMÄN JÄSENET	26

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /
 Toimitilajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu
 04/2023

Rakennuttaja arkkitehti / Heidi Kivistö

Liitteet

Liite 1: sijaintikartta

Liite 2: asemakaavaote ja määräykset

Liite 3: tilaohjelma

Liite 4: kustannusennuste

1. TARVETIETOKORTTI

VD/1381/10.03.02.01/2023

Kohteen nimi: Tikkurilan pvk II (Puutarhatien päiväkot)						
Tarpeen kuvaus: Uudisrakennuspäiväkot Tikkurilan Koivuhakaan. Toteutetaan 8-ryhmäisenä, eli 168-tilapaikkaisena.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Tikkurilan päiväkot II on vuonna 2021 valmistuneen Tikkurilan alueen päiväkotiverkkoselvityksen mukainen uudisrakennuskohde. Päiväkot suunnitellaan Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen (2023) mukaisesti.						
Tarpeen perustelut: Tikkurilan päiväkot II toteutetaan vastaamaan Tikkurilan suuralueen kasvavan väestön myötä lisääntyvään varhaiskasvatuspaikkojen tarpeeseen sekä korvaamaan toiminnallisesti huonoja ja taloudellisesti kalliita tiloja kuten päiväkotipaviljonkeja, joista on esitetty luovuttavan Tikkurilan alueen päiväkotiverkkoselvityksessä (2021).						
Käyttäjätöimiala: KASO (Kasvatuksen ja oppimisen toimiala)						
Kaupunginosa: 68 Koivuhaka / Tikkurila	Kiinteistötunnus: 92-421-1-1175			Tontin pinta-ala: PK-tontin tavoiteala on 7400 m ²		
Osoite ja tontti: Puutarhatie 43	Kaavatiedot: Nyt kaavassa VP-aluetta. Kaavamuutos vireillä.			Rakennusoikeus: Ei rakennusoikeutta. Kaavamuutos vireillä.		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus		
				€	€ / brm ²	€ / htm ²
Uudisrakennus	1823	1431	1266	9,24M	5069	6457
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus						
Hankkeen tilapaikkamäärä				168		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				55 000 € / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Ei tarvetta väistötilalle						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Tikkurilan pvk II: 8 M€						
Hankkeen toteutusaikataulu: TS 3-6/23, HS 8-11/23, Suunnittelu 2-11/24, Rakentamisen alku 4/25, Valmis kesällä 2026						
Ylläpitokustannukset: Alustava arvio ylläpitokustannuksista yhteensä 82 941 €/a						
Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle: 1,35M€						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: KASO						
Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle:						
Tuleva vuokra 674 604 € / a				39,29 € / m ² / kk		
Vuokravaikutus	56 217 € / kk			674 604 € / a		
Vuokravaikutus / tilapaikka 4015,5 € / a				56 217 € / kk		
Laatija(t): Heidi Kivistö, Satu Turunen, Petri Kokkonen				Päivämäärä: 28.4.2023		

2. YHTEENVETO

Tikkurilan pvk II uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä Toimitilajohtamisen asiantuntijoiden kanssa.

Päiväkoti toteutetaan 168-tilapaikkaisena, eli 8-ryhmäisenä. Työntekijöitä on 32.

Päiväkoti korvaa Peltolan päiväkotipaviljongin ja huonokuntoisia tiloja.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2023–2032 investointiohjelmassa on varattu Tikkurilan pvk II uudisrakennukselle 8M € (alv 0 %). Nykyinen investointiraha ei riitä kattamaan päiväkodin kustannuksia ja investointivaraus tullaan tarkistamaan seuraavassa investointisuunnitelmassa lähemmäs nykyistä tarvetta. Päiväkodille tarveselvityksen perusteella laskettu kustannusennuste on 9 240 000 € (alv 0 %) ja se on laskettu kustannusluokassa 116 (4/23).

Tontti sijaitsee Tikkurilan Koivuhaassa, osoitteessa Puutarhatie 43. Maa on Vantaan kaupungin omistuksessa. Tontti on asemakaavassa tällä hetkellä VP-aluetta, eli puistoa. Alueesta on käynnissä kaavamuuotos (002540 Puutarhatien päiväkot), joka vahvistuessaan mahdollistaa päiväkodin rakentamisen tontille.

Päiväkodin nimeksi tulee Puutarhatien päiväkot. Rakennuksen on tarkoitus valmistua kesällä 2026.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022-2031) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna. Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 168– 210 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella. Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa kehittämään päiväkodin suunnitteluohjetta.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vantaan virallisen väestöennusteen 2022-2032 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa ennustekaudella Tikkurilan suuralueella 566 lapsella. Suurinta kasvu on Tikkurilan kaupunginosassa 385 lapsella.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Muutos 10 vuodessa
60 Hiekkaharju	316	320	312	323	345	365	384	393	398	394	392	76
61 Tikkurila	371	394	435	472	519	544	589	635	671	715	756	385
62 Jokiniemi	443	436	432	434	454	483	509	522	527	524	519	76
63 Viertola	455	455	465	471	478	476	473	467	455	442	434	-21
64 Kuninkaala	209	225	231	231	231	239	244	231	231	227	223	14
65 Simonkylä	530	526	546	567	577	579	577	589	584	575	567	37
66 Hakkila	116	113	109	106	99	93	92	89	88	87	86	-31
67 Ruskeasanta	299	308	296	298	304	313	311	291	284	273	262	-37
68 Koivuhaka	197	209	241	251	262	268	279	275	273	269	263	66
69 Helsingin pit. kk.	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	0
Tikkurila yhteensä	2945	2994	3076	3163	3277	3367	3465	3502	3514	3514	3513	566

Taulukko: Tikkurilan suuralueen varhaiskasvatusikäisten määrän kehitys Vantaan virallisen väestöennusteen 2022 - 2032 mukaan.

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

Tikkurilan suuralueen päiväkotikiinteistöjen tarpeita on selvitetty vuonna 2021 valmistuneessa alueellisessa päiväkotiverkkoselvityksessä (toimitilajohtaminen). Tikkurilan alueella ei ole kiinteistöjä, joita voisi hyödyntää riittävästi päiväkotitiloiksi.

3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Ei aiempia päätöksiä

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen

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

Tikkurilan II päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Päiväkodin tavoitevalmistumisaika on kesällä 2026. Päiväkodissa on hoito- ja

kasvatushenkilökuntaa 24 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtaja sekä puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa yhteensä noin 8 henkilöä. Henkilökunnan määrä yhteensä on 32 henkilöä.

Lapsiryhmät voivat toimia 1–6-vuotiaiden lasten ryhminä muuntojoustavasti. Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat tukea kehitykselleen ja oppimiselleen. Kolme kasvattajaa ja lapset (minimissään 12 lasta, maksimissaan 21 lasta) muodostavat ryhmän, jossa he tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät yhteisesti osaa tiloista. Toiminta järjestetään erikokoisissa pienryhmissä, joille tulee varata tarvittavat tilat.

Tilat ovat monipuolisesti ryhmien käytössä, ryhmät tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät yhteisesti osaa tiloista. Pienimpien lasten ryhmät pyritään saamaan maan tasolle. Esiopetuksessa lasten tulee saada kokemuksia myös isommassa ryhmässä toimimisesta.

Varhaiskasvatuksen tavoitteena on käyttää teknologiaa palvelemaan kasvatuksellisia ja opetuksellisia päämääriä. Lasten käyttöön tarkoitetut tieto- ja viestintäteknikkalaitteet (tv) ovat osa lapsiryhmän oppimisympäristöä. Kasvattajat käyttävät myös sähköisiä järjestelmiä työskennellessään ja yhteydenpidossa eri tahoihin.

Lasten ruokailu pienimpiä lukuun ottamatta järjestetään erillisessä ruokailutilassa. Päiväkodin ytimen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Tilat kokoavat koko päiväkodin lapset ja henkilökunnan ruokailemaan, liikkumaan ja yhteisiin hetkiin. Vararuokavarasto on kasvatuksen ja oppimisen toimialan omistama ja palveluntuottajan ylläpitämä varasto, jota käytetään tarvittaessa erilaisissa kriisitilanteissa tai häiriöissä korvaamaan normaali päivän ateria. Varasto koostuu hyvin säilyvistä retkievästyypisistä tuotteista, joita kuitenkin aika ajoin joudutaan uusimaan. Päivämääristä huolehtivat sekä päiväkodin kasvattajat että keittiöhenkilökunta.

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

Tilat tulee rajata päiväkodin muista tiloista ja iltakäytön sisäänkäynti nimetään suunnitteluvaiheessa.

Tilat, myös piha-alueet, tukevat lasten ja henkilökunnan hyvinvointia ja ovat viihtyisät. Päiväkodissa on rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteistyötahojen kanssa sekä henkilökunnan suunnitteluun, arviointiin ja kehittämiseen tarkoitettuja tiloja. Pienryhmätiloja tarvitaan riittävästi ja jokaisen ryhmätilan läheisyyteen.

Päiväkodin piha on osa oppimisympäristöä, mikä innostaa liikkumiseen, leikkimiseen ja ympäristöstä huolehtimiseen. Pihan suunnittelussa otetaan huomioon luontokosketus, vaihtelevat sääolosuhteet ja turvallisuus.

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

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet

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

Huomioitavat ateriahuollon tilatarpeita suunnitellessa:

- Keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä.
- Ruokasalin ja keittiön on sijaittava vierekkäin
- Keittiön lukitus oltava vain keittiön sarjaan.
- Jätehuolto ja rullakko ja laatikko varastojen oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä. Rullakko ja laatikko varastojen lukitus vain keittiön sarjaan.
- Lastauslaiturin alueen tulee olla katettu. Tarvittaessa myös suljettavissa.
- Varattava hygieeninen tila keittiön kuljetuslaatikoille/vaunuille.
- Pääruokasalinpuolella keittiöseinän vieressä tulee olla ateriabuffet (ei avaudu keittiötiloihin) Oltava suljettavissa (sähkörulo)

- Päiväkärkyjä käytetään pienten lasten aterioiden kuljetukseen kerroksissa ja alakerran tiloissa. Ryhmien määrä ja sijainti selviävät myöhemmin maksimi 4 ryhmää.
- Sekä ruokasaliin että kerroksien aulatiloihin asennetaan käsipesualtaat. Varustetaan elektronisella hanalla
- ruokasalin linjaston yhteyteen varataan kylmäkaappi välipalojen säilytystä varten.

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Turvalliset ja puhtaat tilat luovat puitteet varhaiskasvatukselle.

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

Rakennuksen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettävä ja julkisen tilan kulutusta kestävä.

Puhtaanapidolla ylläpidetään rakennuksen hygieenisyyttä, siellä työskentelevien

henkilöiden työturvallisuutta, viihtyisyyttä ja rakennuksen edustavuutta.

Rakennuksen siivottavuus on hyvä, jos tilat voidaan siivota taloudellisesti, Tehokkaasti, koneita apuna käyttäen.

Puhtauspalvelujen työturvallisuus tulee huomioida suunnittelussa; mm.

Liikkumisen esteettömyys, työergonomia, siivoustilojen riittävyys,

Saavutettavuus ja pistorasioiden riittävyys.

Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävästä, tehokkaasta ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista.

Lattiamateriaalien on oltava kulutuksen kestävä, eikä lattian vahaustarvetta saa olla.

Tavarantoimittajien kulku huoltopihalta, ei kuitenkaan keittiön kautta.

Materiaalien päästöluokka M1. Rakentamisen puhtausluokka P1

4.4 Väestönsuoja

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

Suojatilojen mitoitusperusteet Vantaalla tarkentuvat kevään 2023 aikana.

Väestönsuojaan sijoitetaan tiloja, joiden toiminnallisuus sen sallii, kuten esim. sosiaalitytöt ja varastoja.

4.5 Muut erilliset tavoitteet

Alueellinen sosioekonominen ja etninen segregaatio on tunnistettu Vantaalla haasteeksi. Segregaation vaikutukset varhaiskasvatyksiköille ovat merkittäviä, sillä alueellinen eriytyminen heijastuu suoraan päiväkotien lapsipohjaan. Toisin sanoen, jos hyvä- ja huono-osaisuus kasautuvat alueellisesti, sama tapahtuu myös päiväkotien tasolla. Sellaisten alueiden päiväkodeissa, joihin on keskittynyt paljon huono-osaisuuden riskitekijöitä, kuten pienituloisuutta, työttömyyttä ja vieraskielisiä, lasten ja perheiden tuen tarve on usein suurempi kuin hyväosaisilla alueilla.

Päiväkotisuunnittelun näkökulmasta alueelliset erityispiirteet tulisi huomioida niin, että erityisesti huono-osaisilla alueilla kiinnitetään huomiota tilojen muunneltavuuteen ja taataan rauhallisia tiloja pienryhmätoimintaan, perheiden tapaamiseen sekä moniammatilliseen työskentelyyn. Lisäksi erityisesti huono-osaisilla alueilla tulee kiinnittää huomiota siihen, että päiväkodin sisä- ja ulkotilat ovat alueen asukkaiden käytössä päiväkodin ollessa suljettuna, jotta voidaan lisätä mahdollisuuksia vapaamuotoisille yhteisöllisyyttä lisääville kohtaamisille ja ohjatulle harrastustoiminnalle alueella.

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

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

Tilojen suunnittelussa on huomioitava muuntojoustavuus, jossa eri tilojen avattavuus ja suljettavuus toteutuu. Tilan jakavan seinän tulee olla helposti ja kevyesti avattavissa ja suljettavissa, sekä jakavassa seinässä tulee olla kulkuovi tilasta toiseen. Seinän tulee estää äänen kulkeutumisen tilasta toiseen, jotta toiminnot molemmissa tilassa mahdollistuvat. Tiloja jakavaan seinään olisi hyvä olla mahdollista kiinnittää lasten töitä, käyttää tussitauluna

ja heijastaa kuvia esim. projektorilla. Pienryhmätiloja tarvitaan riittävästi ja jokaisen ryhmätilan läheisyyteen.

Pihalla on tärkeä merkitys päiväkodin toiminnassa ja sen tulee soveltua varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden mukaiseen toimintaan. Pihan on oltava yhtenäinen, maantasossa, virikkeellinen, turvallinen, tasa-arvoinen, oppimista ja tervettä kasvua tukeva ympäristö. Pihalta edellytetään joustavuutta, jotta tilaa jää lapsen omalle mielikuvitukselle ja leikille. Pihalta tulee löytyä varjoa auringolta ja kuumuudelta, sekä suojaa sateelta. Ympäristön tulee tarjota ja sekä samalla tukea monipuolisesti lapsen liikumisen taitoja: kävelyä, juoksemista, tasapainoilua, kiipeilyä, roikkumista sekä myös hienomotoriikkaa ja pelaamista (heittäminen, ottaa kiinni, potkaista jne.).

Piha-alueet ovat päiväkodin ollessa kiinni lähialueen asukkaiden käytettävissä. Päiväkodin ulkotilat ovat myös osa laajempaa viherrakenteen verkostoa. Pihan ratkaisuilla vaikutetaan mm pienilmaston säätelyyn, hulevesi hallintaan, ekologisiin yhteyksiin, kaupunkikuvaan ja ympäristön kerroksellisuuteen. Ulkotilan sijainti tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä muodostaa erilaiset lähtökohdat pihan suunnittelulle. Päiväkodin ja sen leikkipihan sijoittuminen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen korostaa tarvetta luontokosketukselle ja sen mahdollistavien elementtien säilyttäminen ja tuonti pihan oppimisympäristöön on tärkeää. Ulkotilojen liikennejärjestelyiden tulee olla turvallisia ja tarkoituksenmukaisia. Leikkipihan minimimitoitus on 20 m² /tilapaikka ja tämä sijoitetaan maantasoon. Lapset viettävät paljon aikaa pihalla ja sen oltava paikka, jossa lapsi tuntee olonsa turvalliseksi. Piha-alueilta tulee olla pääsy päiväkodin toiminta-aikana tähän tarkoitukseen varattuun WC -tilaan.

Pihan toiminnot tulee aina mahtua tontille. Kunnossapitoluokitus pihalle on pääosin R2 Toimintaviheralue ja R3 Käyttöviheralue. Päiväkodin pihasta osa pitää olla viherympäristöä ja siitä osan on oltava luonnontilaista luonnonaluetta. Jos alueella ei ole säilytettävää metsäaluetta tulee pihalle suunnitella metsäinen, luonnonmukainen alue. Näille alueille tulee niiden ominaisuuksien mukainen kunnossapitoluokitus.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettavaksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa ja ovat myrkyttömiä. Piha

toteutetaan Vantaan pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisena huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti. Pihalle sijoitetaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ”piha” -huonekortin mukaiset rakennukset, jotka voivat sijaita myös osana päiväkotirakennusta: pihavarastot (leikki- ja ulkoiluvälineet), vaunuvarastot, sadekatos/ aurinkosuoja. Piha vaatii selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien säilytykseen. Kylmien varastojen katot toteutetaan kasvikattoina.

4.7 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Uudisrakennushanke toteutetaan kaupunkirakenteeseen arkkitehtoniseltaan ilmeeltään sopivaksi tontin tulevan asemakaavan määräysten mukaisesti. Uudisrakennuksen tulee olla ilmeeltään selkeästi julkinen rakennus.

Piha-alueiden tulee muodostaa yhtenäinen, sisältä helposti saavutettava ja tarkoitukseen sopiva maantasainen alue. Päiväkodissa ulkotilat ovat tärkeä osa pienten käyttäjien arkea, ja pihalle suuntautuvat julkisivut ja lapsiryhmien sisäänkäynnit muodostavat talon varsinaiset kasvot. Lasten sisäänkäyntien tulee olla helposti tunnistettavia ja myös valvonnan kannalta selkeästi sijoitettuja.

Useampikerroksisessa rakennuksessa niihin liittyy ulko- tai sisäportaot, joiden turvallisuuden suunnittelu on tehtävä huolellisesti.

Päiväkodin sisällä tavoitteina ovat monikäyttöiset, muuntuvat tilat, jotka tarjoavat mahdollisuuksia ja houkuttelevat leikkiin ja liikkumiseen; oppimiseen, rauhoittumiseen ja lepoon.

Suunnitteluohjeessa on esitetty ryhmien tilojen ratkaisujen vakioidut pääperiaatteet, avoimemman tilasuunnittelun akustiset ja toiminnalliset perusratkaisut eri ikäryhmille ja samoin mallit eri-ikäisten lasten ryhmien wc-tiloille. Ryhmän tiloja voi yhdistää eri tavoilla päiväkodin sydänaalueen ympärille yhteisessä suunnitteluprosessissa käyttäjän ja tilaajan kanssa. Liikennealueiden tulee liittyä yhteisalueisiin ja muodostaa toimintaan ja leikkiin hyödynnettävää tilaa. Tilakokonaisuuksien yhdistäminen tuottaa erilaisia rakennusmassoja ja julkisivuratkaisuja.

Päiväkotirakennus voidaan tehdä yksi- tai useampikerroksiseksi tontin koosta ja ominaisuuksista riippuen. Tavoitteena on 1–2 kerroksiset päiväkodit.

Lisäksi huomioitavaa suunnittelun ohjeistusta: RT 18-38 Päiväkotien suunnittelu -kortti. RT-korttien mitoitusohjeita ei tule alittaa.

Asemakaavoituksen tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on rakennuksen sovittaminen pientalovaltaiseen ympäristöön sekä keskuspuiston maisemaan siten, että päiväkotia ja mahdollinen laajennus muodostavat luontevan osan Koivuhaan arjen ympäristöä. Kaavamuutos mahdollistaa 2–3-kerroksisen päiväkodin rakentamisen 168 lapselle. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan myös päiväkodin laajennusvaran ja/tai alakoulun tai alakoulun alimpien luokkien sijoittumista kaava-alueelle, jolloin rakentamisen laajuus kasvaa.

Kaavoitustyön aikana selvitetään mahdollisuuksia puurakentamiseen ja muihin resurssiviisauratkaisuihin.

Kaavoituksessa on todettu virkistysyhteystarve Puutarhatieeltä Tikkurilan keskuspuistoon. Osa alueesta varataan jatkossakin viheralueeksi.

4.8 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikataavoite)

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

Vahvavirtakaapeliverkon ja sähkökeskusten tekninen tavoiteikä on 40 vuotta. LVI-runkokanava-, putki- ja johtoverkkojen tekninen tavoiteikä on 50 vuotta. Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakentamisen tasoa. Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI-teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, rakennusfysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

4.9 Tilamitoitustavoitteet htm2 (huoneistoala)/ tilapaikka

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisesti.

Päiväkodin tilat perustuvat päiväkotisuunnitteluohjeen mukaiseen 8-ryhmäisen, eli 168-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen. Päiväkodin tilaohjelma liitteenä.

(Ks. Liite 3 Tilaohjelma.)

4.10 Tavoitetunnusluvut hm2/brm2, m3, tilatehokkuus

Bruttoala 1824 brm2

Hyötyala 1266 hym2

Huoneistoala 1431 htm2
Tilavuus 6645 rm3
Tehokkuusluku 1,44

4.11 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIA, Sähkö)

Rakennetekniset tavoitteet

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen Ohjetta suunnittelijoille sekä Päiväkotisuunnitteluohjetta.

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten osalta 100 vuotta ja rungon sekä täydentäviltä osien osilta 50 vuotta.

Rakennus on kaksikerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Alustavan arvion mukaan suositeltu perustamistapa on paalutus.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet sekä pihamaat joudutaan alustavan arvion mukaan pohjanvahvistamaan stabiloimalla. Johtolinjat voidaan joutua paaluttamaan.

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

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla. Aurinkosähköjärjestelmän kuormitukset otetaan kantavien rakenteiden mitoituksessa huomioon. Jos aurinkosähkövoimala sijoitetaan vesikatolle, on vedeneristyksessä huomioitava paneelien tukirakenteet ja niiden mahdollisesti vaatimat lisävedeneristykset.

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

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

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

LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä:

LVI-teknisten järjestelmien tavoitteena on tuottaa rakennukseen hyvät toimintaolosuhteet lämmityksen ja sisäilman laadun sekä vesi- ja viemäritoimintojen osalta. Olosuhteet luodaan energiatehokkaalla tavalla. Tavoite huomioidaan suunnittelussa, laite- ja järjestelmähankinnoissa sekä laiteasennuksissa. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

Kaikkien LVIA-järjestelmien osien, laitteiden ja komponenttien tulee olla yleisesti käytössä olevia, testattuja ja tyyppihyväksytyjä sekä järjestelmään yhteensopivia tuotteita. Laitteiden ja ohjelmien tulee olla yhteensopivia. Ohjelmien ja toimintojen tulee olla etäohjattavia ja -valvottavia Vantaan mallin mukaisesti. Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1. Suunnittelu ja toteutus Vantaan kaupungin suunnitteluohjeen mukaisesti.

Lämmityslaitteet ja jäähdytyslaitteet:

Rakennus liitetään alueen kaukolämpöverkoston lämmönjakohuoneeseen sijoitettavan alajakokeskuksen välityksellä. Lämmityslaitteille ja ilmanvaihto sekä kiertoilmakojeille rakennetaan erilliset putkistot. Pääasiallinen lämmönjakotapa on vesikiertoinen matalalämpöinen lattialämmitys. Keittiöön ym. lattialämmityksen ulkopuolelle jätettäviin tiloihin asennetaan radiaattoreita termostaattiventtiilein. Lämmönjakokeskuksen pumpput ovat taajuusmuuttajin ohjattuja ja energiatehokkaita tasavirtamoottorein varustettuja EC- tai PM-moottoreita.

Jäähdytys toteutetaan keskitetyn ilmanvaihdon iv-koneiden jäähdytyspattereilla. Viilennys voidaan hoitaa lisäksi myös ilmanvaihdon yöjäähdytyksellä ja rakenteellisin keinoin. Keittiön kylmä- ja pakastustilojen kylmälaitteiden lauhdelämpö hyödynnetään sijoittamalla kompressorilauhduttimet alustatilaan.

Vesijohtolaitteet ja viemärlaitteet:

Rakennus liitetään alueen vesijohto-, jäte- ja sadevesiviemäriverkostoihin. Päävesimittarin yhteyteen asennetaan paineenalennusventtiili vedenkulutuksen vähentämiseksi. Lämpimän käyttöveden ja keittiön kylmän- sekä kuumanvedenkulutusta seurataan alavesimittarein. Kaikkien vesimittareiden mittaritiedot on oltava luettavissa myös VAK:sta.

Vesikalusteet ovat yleisesti käytössä olevaa vakiolaatua. Sekoittajat ovat vähän vettä kuluttavia vipu- ja termostaattikalusteita. Elektronisia hanoja käytetään keittiössä, ruokalassa, inva-wc:ssä sekä käsienpesualtailla paitsi bide-malliset hanat. Wc ym. tilojen näkyviin jäävät vesijohdot on kiinnitettävä ruuvikiinnitteisillä kannakkeilla, painettavia kannakkeita ei tule käyttää.

Jätevesiviemärit sijoitetaan rakennuksen alustatiloihin. Keittiölle asennetaan rasvanerotuskaivo hajutiivein kansistoin, joka liitetään pihan jätevesiviemäriin. Hälytin asennetaan keittiön tiloihin. Sadevedet johdetaan räystäskouruin ja syöksytorvin rännikaivoihin ja edelleen pihan sadevesiviemäriin. Tilannetta, jossa viemärivesiä pitää pumpata, tulee välttää.

Sprinklerjärjestelmä rakennetaan, mikäli lupaehdot sitä edellyttävät, esim. jos rakennus on puurakenteinen tai ympärivuorokautinen. Sprinklerjärjestelmän tarve ja laajuus selvitetään paloviranomaisten kanssa ehdotussuunnitteluvaiheessa.

Ilmanvaihtolaitteet:

Rakennus varustetaan tarkoituksenmukaiset palvelualueet ja tehokkaat lämmöntalteenottolaitteet omaavalla tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Keskeisesti sijoitettuun ilmanvaihtokonehuoneeseen sijoitetaan päiväkotitilojen, keittiön, wc ym. tilojen ja alustatilojen tulo- ja poistokojeet. Ilmanvaihdon suunnittelussa pyritään mahdollisuuksien mukaan siihen, että tilat ovat muunneltavissa muuhun toimintaan soveltuvaksi. Kohteen iltakäyttö on erityisesti huomioitava ja kojeissa on aikaohjelmien ulkopuolista käyttöä varten lisäaikakytkimet.

Suuret tilat, joiden käyttökuormitus on vaihteleva sekä ryhmä- ja lepo huoneet varustetaan yksinkertaisilla tilakohtaisilla ilmamääräsäätimillä läsnäolo, lämpötila tai hiilidioksidianturein. Tilojen ulkopuolelle asetetaan huonetilaa osoittavan kilven alapuolelle tilan maksimihenkilömäärää osoittava kilpi. Tilojen ilmamäärät määritetään henkilömäärien perusteella 8,0 dm³/s/hlö. Jokaisen tilan henkilömäärä on merkittävä kuviin. Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti jaksottaisella käytöllä.

Iv-kojeet mitoitetaan pienille painehäviöille siten, että puhaltimien ominaissähköteho (SFP-luku) 1/1-teholla on max. 1,7 kW/(m³/s). Puhallinmoottorit ovat taajuusmuuttajaohjattuja ja energiatehokkaita tasavirtamoottoreita. Puhaltimet mitoitetaan ja ilmavirrat asetellaan siten, että suunnitelmien mukaiset ilmavirrat saavutetaan puhtailla suodattimilla n. 45 Hz taajuudella. Taajuusmuuttajat ovat automaatiourakassa. Tulo- ja poistoilmakoneet varustetaan näytöllä varustetuilla ilmavirtamittareilla (esim. Centrimeter/ FläktWoods).

Ulkoilmasäleiköt varustetaan lumisieppareilla ja kammiot on rakennettava siten, että veden ja lumen pääsy koneisiin estyy. Ulkoilma-aukoissa

otsapintanopeus $\leq 1,0$ m/s. Ulko- ja jäteilmakammiot varustetaan kuivakaivoin ja viemäroidään. Rakennuksen ilmanvaihtokanavistot asennetaan lämmöneristyksen sisäpuolelle, ei ullakolle.

Keittiö toimii ammattikeittiönä, jonka ilmanvaihto on mitoitettava lämpökuorman mukaan, minimi mitoitusilmavirtana on kuitenkin käytettävä vähintään $20 \text{ dm}^3/\text{s}/\text{m}^2$. Keittiön astianpesukone on LTO:lla varustettu malli. Astianpesukone liitetään kylmään veteen. Astianpesukone varustetaan huuvalalla ja kanavat paloeristetään.

Säätö- ja valvontalaitteet:

Automaatio, toiminnot, lvi-tekniikan laitteet, varusteet ja ohjelmat suunnitellaan ja rakennetaan Vantaan kaupungin käytössä oleviin järjestelmiin ja toimintoihin yhteensopiviksi. Järjestelmä mahdollistaa laitteiden ja järjestelmien tarpeenmukaisen etäseurana ja -ohjaukset, hälytystoiminnot siirtoineen, sekä energian ja veden käytön seurannan ja tietojen taltioinnin myöhempää tarkastelua varten, 'pilvitoimintona' verkkoyhteyttä käyttäen. Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta. Kiinteistöautomaatiojärjestelmän suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungilla käytössä olevaa suunnitteluohjetta.

Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

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

Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muuntojoustavuus.

Aluesähköistys ja liittymät

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

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

Sähköjärjestelmät (400V)

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

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

Tele- ja turvajärjestelmät

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

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

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

Muut järjestelmät

Rakennuksen pysäköintialue varustetaan sähköajoneuvojen latausasemilla lain 733/2020 mukaisesti.

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

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

Uudisrakennus kuuluu "Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1048/2017" mukaisesti sen käyttötarkoitukseluokkaan 6, Opetusrakennukset ja päiväkodit. Asetetaan rakennukselle E-lukutavoitteeksi alle 80 kWhE/m², a Vantaan kaupungin Ohjeita suunnittelijoille yleisohjeen 28.2.2020 mukaisesti. Tavoite tarkentuu suunnittelun edetessä.

Rakennuksen ilmanvuotoluvun q50 saa olla korkeintaan 1 (m³ /hm²), mikä varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.

Varustetaan päiväkotia LED-valaistuksella ja asennetaan sähköautojen latauspisteet lain 733/2020 vaatimusten mukaisesti.

Lähin kaukolämpöliittymä koillisesta, idästä sekä luoteen suunnasta käsin sijaitsee kaikista suunnista katsoen useamman sadan metrin päässä, jolloin kustannuslaskennassa on huomioitava, että kaukolämpöliittymän hinnoittelu ei tässä tapauksessa noudata listahinnoittelua. Esimerkiksi 200 m liittymäjohtoon rakentamiselle VE:n kaukolämmön laskuri antaa hinnaksi 49 850 € (ilman alv). Liittymismaksu on laskurin mukaan 3400 € (ilman alv).

Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen (15.2.2023) mukaisesti rakennus varustetaan jäähdytyksellä.

Tutkitaan mahdollisuutta varustaa päiväkotia maalämpöjärjestelmällä, jolla voitaisiin kattaa myös kesäajan jäähdytystarve. Maalämpöpumpun tehontarve on päiväkodeissa ollut tyypillisesti luokkaa 90 kW.

Mikäli rakennuksen lämmönkulutus (sekä mahdollinen jäähdytys) olisi mahdollista tuottaa maalämmöllä, maalämpöjärjestelmän koko olisi luokkaa 5-7 kpl 300-350 m syviä maalämpökaivoja.

Asennetaan rakennuksen katolle teholtaan luokkaa 35 kWp aurinkosähkövoimala huomioiden lämmitys-, jäähdytys- sekä sähköautojen lataustarve. Varataan aurinkosähkövoimalalle sekä mahdolliselle maalämpöjärjestelmälle sähkökeskuksiin tarvittava/tarvittavat sähkönsyöttö/-syötöt.

Varustetaan päiväkotia puitesopimustoimittajan rakennusautomaatiojärjestelmällä. Liitetään järjestelmään keskeiset talotekniset järjestelmät sekä niiden ohjaukset.

Rakennuksen suunnitteluratkaisut tarkentuvat hankesuunnitteluvaiheessa.

4.13 Sisäilmatavoitteet

Sisäilmatavoitteet asetetaan Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisesti. Hyvä sisäilman laatu tulee huomioida kaikkien suunnittelualueiden osalla. Päiväkodin sisäilman tavoitetaso on vähintään Sisäilmastoluokituksen S2-taso, hyvä sisäilmasto. Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2018 päästöluokan M1 vaatimukset.

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti ja hallinta

Tontti sijaitsee Tikkurilan Koivuhaassa, osoitteessa Puutarhatie 43. Maa on Vantaan kaupungin omistuksessa.

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Tontti on asemakaavassa tällä hetkellä VP-aluetta, eli puistoa. Alueesta on käynnistetty kaavamuutos (002540 Puutarhatien päiväkot), joka vahvistuessaan mahdollistaa päiväkodin rakentamisen tontille.

Tontilla on johtorasite. Tontin halki kulkee nykyisessä kaavassa aluevaraus maanalaiselle johdolle (HSY). Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan varauksen tarpeellisuus.

5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys

Vanhon ilmakuviin mukaan tontti on ollut peltoaluetta, joka on myöhemmin metsittynyt. Puutarhatie on vanha katu ja on todennäköisesti rakennettu aikoinaan maanvaraisesti ilman pohjanvahvistuksia.

Tontin itäpuolella on Koisotien lumenvastaanottopaikka. Kaavaillun rakentamisalueen itärajalta on noin 100 metriä matkaa lumenvastaanottopaikan hulevesialueille. Tontin itäosissa kulkee myös pohjoisesta tuleva kokooja.

Pintamaalajikartan mukaan suunnittelualue sijaitsee savialueella (Sa). Tontilta ei löydy kaupungin kairauspisteitä, Puutarhatie on kairattu, samoin tontin itäpuolelta lumenvastaanottokaatopaikan tontilta löytyy kairauspisteitä.

Puutarhatien painokairauksilla on päästy tunkeutumaan 6,31 – 14,12 metrin syvyydelle kairausajankohdan maanpinnantasosta. Kairausleikkauksessa

esiintyy kiilamainen pehmeä savikerrostuma, joka paksunee pohjois-eteläsuunnassa. Kuivakuorikerroksen alapuolinen savi on erittäin pehmeää ja alin mitattu redusoimaton leikkauslujuuden arvo on ollut Puutarhateiellä noin 7 kPa.

Länsi-itäsuunnassa olevien kairausten mukaan pehmeä savikerrostuma paksunee voimakkaasti mentäessä lumenvastaanottopaikalle päin. Lumenvastaanottopaikalla painokairauksilla on päästy tunkeutumaan noin 20 metrin syvyyteen kairausajankohdan maanpinnasta.

Alueella ei ole pohjavedenhavaintoputkia. Pohjoisessa ja luoteessa on moreenimäet, joissa muodostuu pohjavettä. Pohjavesi on alueella todennäköisesti lähellä maanpintaa tai voi olla paineellista. Tontille on ohjelmoitu pohjavedenhavaintoputki (3/2023), mutta sitä ei ole vielä asennettu.

Tontilla ei ole alustavasti PIMA-riskiä.

Lisätutkimustarpeet ja -suunnitelmat:

- rakennuspaikan stabiliteetti voidaan joutua selvittämään hulevesialtaille ja ojille päin
- hulevesialtaiden ja ojien tulvimiskorkeudet tulisi selvittää
- puutarhatien mahdollinen liikennetärinä tulee ottaa huomioon suunnittelussa
- sulfidisavien olemassaolo tulee tutkia. Puutarhatien maanäynteissä on ollut silmämääräisten havaintojen perusteella sulfidisavea
- rakennuspaikalla tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen paikka on selvillä. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin
- kaivantoja varten tehdään kaivanto- ja tuentasuunnitelmat

5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Vantaan kaupungin tavoitteet kestävien liikkumismuotojen edistämisestä tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys Puutarhateieltä Tikkurilan keskuspuistoon mahdollistettava. Kulkuyhteydet

tarvitaan päiväkodille molemmista suunnista. Laadukkaaseen eli runkolukittavaan pyöräpysäköintiin tulee varata riittävästi paikkoja. Turvallinen kulku pyöräpaikoilta päiväkodin oville huomioitava paikkojen sijoittelussa.

Saattoliikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Huoltoliikenne ja saattoliikenteen jalankulkureitit eivät saa ristetä. Jätekeräyspaikan tai huoltopihan riittävä mitoitus huomioitava suunnittelussa.

Puutarhateiellä on tontin kohdalla ajoradan kavennuksia. Se tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Niiden paikkaa voidaan mahdollisesti siirtää. Asiaa on tutkittava jatkosuunnittelussa.

Tontille sijoittuvat autopaikat osoitetaan nykyisen käytännön mukaisesti joustavaan yhteiskäyttöön. Parkkialueen ja muun piha-alueen suunnittelussa otettava huomioon lumitilat ja talvikunnossapidon vaatimukset. Lumen väliaikainen kasauspaiikka osoitettava, jotta niitä ei kasata parkkipaikoille ja siten heikennetä pysäköintitilannetta.

Tontti sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55 dB), eli päiväkodin ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Tontin itäpuolella sijaitsevan Koivuhaan lumenvastaanottoaikan vaikutusta tontin meluolosuhteisiin tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

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

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

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

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

6. VÄISTÖTILATARVE

Ei tarvetta väistötilalle

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Kustannusennuste on 9 240 000 € (alv 0%) ja se on laskettu kustannusluokassa 116 (4/23).

7.2 Tontista aiheutuvat kustannukset

Kustannusennuste sisältää alustavan perustamistapalausunnon mukaisesti perustamistapana paalutuksen sekä kunnallisteknisten rakenteiden ja liikennöitävien alueiden stabiloinnin.

7.3 €/tilapaikka

55 000 € / tilapaikka

7.4 Väistötilakustannukset

Ei väistötilakustannuksia

7.5 Purkukustannukset

Ei purkukustannuksia. Tontilla ei ole olemassa olevia rakennuksia.

8. RAHOITUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2023–2032 investointiohjelmassa on varattu Tikkurilan pvk II uudisrakennukselle 8M € (alv 0 %). Nykyinen investointiraha ei riitä kattamaan päiväkodin kustannuksia ja investointivaraus tullaan tarkistamaan seuraavassa investointisuunnitelmassa lähemmäs nykyistä tarvetta 9M €.

8.2 Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet)

Määrärahavaraus ja vuodet kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2023–2032 investointiohjelmassa:

- 2024 Suunnittelu / 100 000 €
- 2025 Rakentaminen / 3,4 M€
- 2026 Rakentaminen / 4,45 M€
- 2027 Jälkityöt / 50 000 €

Seuraavaan investointiohjelmaan päivitettävä määrärahavaraus sekä vuodet:

- 2024 Suunnittelu / 200 000 €
- 2025 Rakentaminen / 4,4 M€
- 2026 Rakentaminen / 4,3 M€
- 2027 Jälkityöt / 100 000 €

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

Alustava arvio ylläpitokustannuksista on 82 941 € vuodessa.

9.2 Toimintakustannukset

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle on arviolta 1,35M €

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennustyön turvallisuus

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

11. RISKIT

11.1 Aikataulu, kustannukset

Kohteen aikataulu muodostaa riskin, sillä toteutusajankohta on laskettu alueen varhaiskasvatusikäisten kasvun mukaan. Rakennusmateriaalien saanti, arvaamattoman maailmantilanteen jatkuessa, voi vaikeutua ja nostaa kohteen rakennuskustannuksia yli nyt lasketun.

11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös

Kaavaprosessin viivästyminen muodostaa riskin hankkeen valmistumisaikataululle.

11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit

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

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

Kaupunkiympäristön toimiala

Kiinteistöt ja tilat:

Kivistö Heidi, Rakennuttaja-arkkitehti/ Toti/ Hava (Projektin vetäjä)
Kivineva Eija, Hankepääällikkö/ Toti/ Hava
Vuorenmaa Juha, Rakennuttajapäällikkö/ Toti/ Rak
Onnela Katri, Hankesuunnittelupääällikkö/ Toti/ Suha
Tuhkanen Jukka, Rakenneinsinööri/ Toti/ Suha (Työturvallisuuskoordinaattori)
Rosenblad Jonna, Sähköinsinööri/ Toti/ Suha
Hällström Ari, LVI-Insinööri/ Toti/ Suha
Aaltola Tarja, Keittiöasiantuntija/ Toti/ Suha
Valkeapää Anne, Puhtauspalveluasiantuntija/ Toti/ Suha
Kokkonen Petri, Kustannusinsinööri/ Toti/ Suha
Suotula Marika, Pihavastaava/ Toti/ Kupi
Eskelinen Sirpa, Energian erityisasiantuntija/ Toti/ Kihy
Kangas Heikki, Geotekniikkapäällikkö/ Mige/ Geotekniikka
Janne Karppinen, Geotekniikkainsinööri/ Mige/ Geotekniikka
Simola Pasi, Isännöitsijä/ Kiinteistöt ja asuminen/ Tiha

Kaupunkirakenne ja ympäristö:

Marjaana Yläjääski, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus/ Tikkurila
Tuuli Huhtala, Asemakaava-arkkitehti / Asemakaavoitus/ Tikkurila
Kytösaho Ifa, Lupapäällikkö/ Rakennusvalvonta/ Kaupunkikuvayksikkö

Kadut ja puistot:

Keinänen Harri, Suunnitteluinsinööri/ Vesihuollon yleissuunnittelu
Haveri Samuli, Liikenneinsinööri/ Liikenteen aluesuunnittelu
Hellgren-Suomalainen Heidi, Liikenteen alueinsinööri/ Liikenteen aluesuunnittelu

Burjam Heidi, Puistosuunnittelupäällikkö/ Viheralueiden suunnittelu

Kaupunkistrategian ja johdon toimiala

Päivi Kandolin, Talousarviopäällikkö/ Talous ja strategia/ Talousohjaus

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala

Talous- ja hallintopalvelut:

Turunen Satu, Palveluverkkoasiantuntija

Lehtinen Petra, Kalusteasiantuntija

Varhaiskasvatus:

Karlsson Lena, Varhaiskasvatuspäällikkö

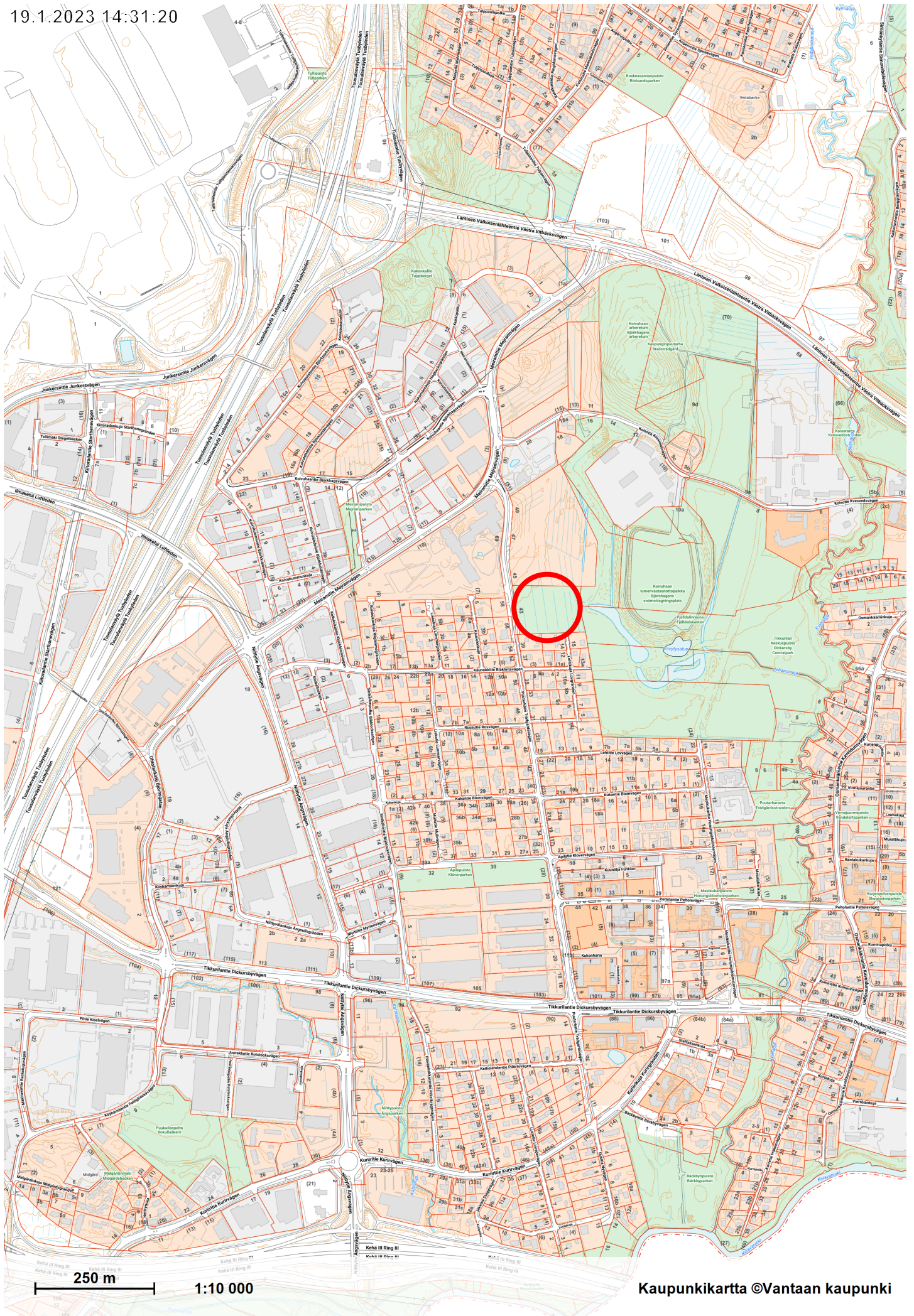
Työsuojelu:

Rintanen Nina, Työsuojeluvaltuutettu



Liite 1: Sijaintikartta

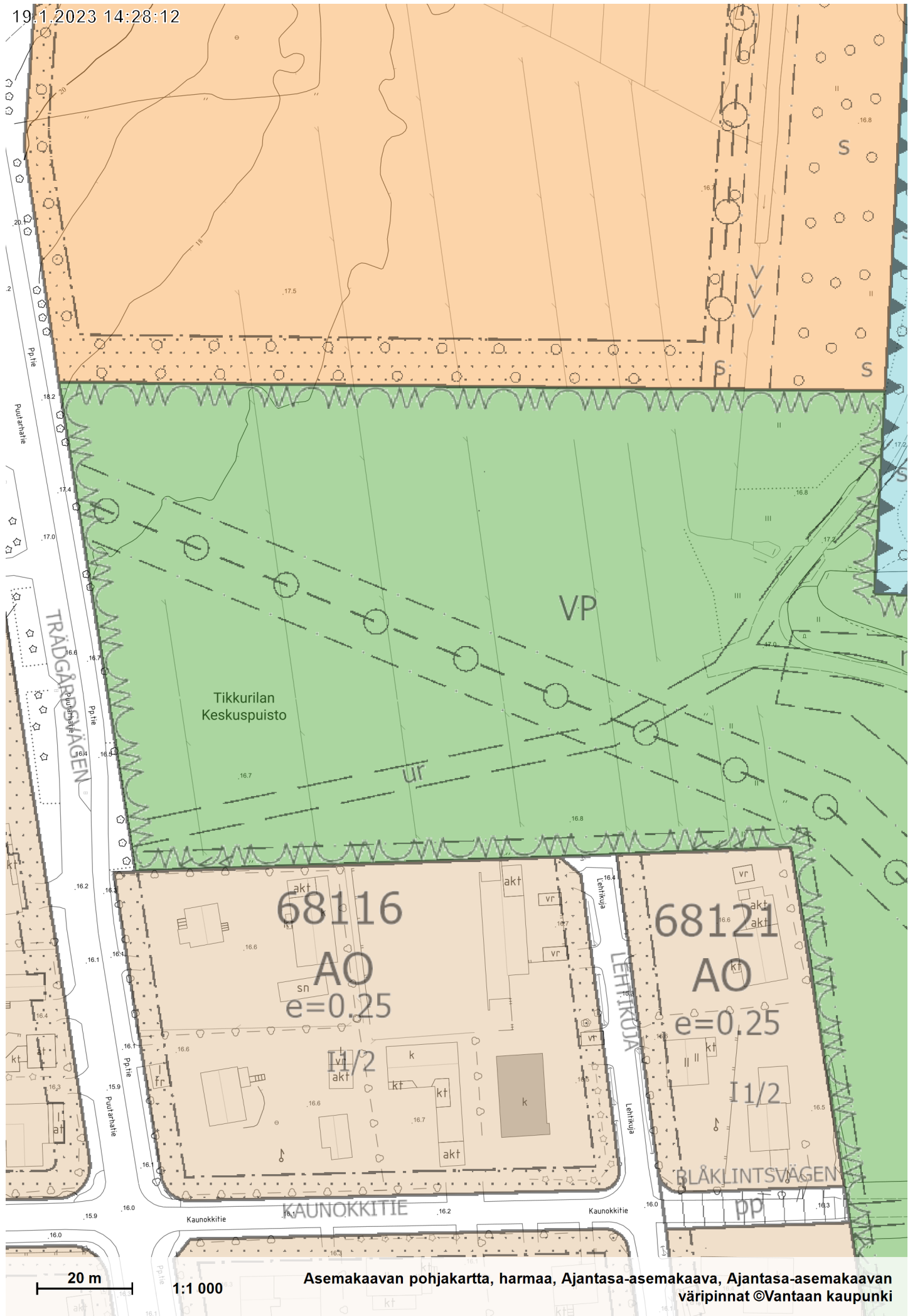
19.1.2023 14:31:20



Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

Liite 2: Asemakaavaote ja -määräykset

19.1.2023 14:28:12



Asemakaavan pohjakartta, harmaa, Ajantasa-asemakaava, Ajantasa-asemakaavan väripinnat ©Vantaan kaupunki

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

681600

Päiväys
Datum

26.02.2003

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

87/55, 87/56, 88/55, 88/56

Vantaan kaupunki

KOIVUHAKA 3K

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 68, Koivuhaka

Katu- ja virkistysalueet.

(Entinen Tikkurilan rakennuskaava.)

Kortteli 68114 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan korttelit 5627, 5635, 5639-5645, 5652, 5710, 5711, 5713 ja 5722 sekä katu-, puisto-, tie- ja maa- ja metsätalous-alueet.)

Kaupunginosa 63, Viertola

Osa kortteliä 63186 sekä liikennealuetta.

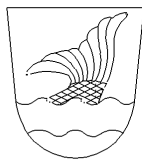
(Osa kumoutuvan asemakaavan kortteliä 63186 sekä katualuetta.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kaupunginosa 63, Viertola

Osa kortteliä 63186.

1:2000



Vanda stad

Kv 31.03.2003

BJÖRKHAGEN 3K

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 68, Björkhagen

Gatu- och rekreationsområden.

(Den gamla byggnadsplanen Dickursby.)

Kvarteret 68114 samt gatu-, rekreations- och specialområden.

(Kvarteren 5627, 5635, 5639-5645, 5652, 5710, 5711, 5713 och 5722 samt gatu-, park-, väg- och jord- och skogsbruksområden i den detaljplan som upphävs.)

Stadsdel 63, Bäckby

Del av kvarteret 63186 samt trafikområde.

(Del av kvarteret 63186 samt gatuområde i den detaljplan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Stadsdel 63, Bäckby

Del av kvarteret 63186.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— . . . —

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

AO-aluetta kortteleissa 63186 ja 68114 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Korttelissa 68114 asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 30 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 autopaikka/asunto
Toimisto- ja työtilat 1 autopaikka /2 työntekijää

YK

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

YK-aluetta korttelissa 68114 koskevia määräyksiä:

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ja kokoustilojen vähintään 35 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Kokoustilat 1 autopaikka/60 k-m2
Toimistot 1 autopaikka/50 k-m2

Autopaikat on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

KTY-aluetta korttelissa 68114 koskevia määräyksiä:

Tontteja ei saa käyttää ulkoavaraustontteina.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

För AO-kvarteren 63186 och 68114 gällande bestämmelser:

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

I kvarteret 68114 skall ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flygtrafikbuller vara minst 35 dB och motsvarande värde i arbetsrum skall vara minst 30 dB.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 2 bilplats/bostad
Kontors- och arbetslokaler 1 bilplats /2 arbetstagare

Kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader.

För YK-kvarteret 68114 gällande bestämmelser:

Ytterhöljets ljudisolering mot flygtrafikbuller skall i kontors- och motsvarande arbetslokaler vara minst 30 dB och i samlingslokaler minst 35 dB.

Minimiantalet bilplatser:

Samningslokaler 1 bilplats/60 m2-vy
Kontor 1 bilplats/50 m2-vy

Bilplatserna skall avskiljas från de övriga gårdsplanerna med konstruktioner och planteringar.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

För KTY-området i kvarteret 68114 gällande bestämmelser:

På tomterna får inte placeras utomhuslager.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla, näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla tiheällä istutusvyöhykkeellä.

Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 neliömetriä suojattua ja riittävillä välineillä ja istutuksilla varustettua ulko-oleskelu- ja leikkutilaa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 30 dB.

Rakennusten julkisivut on jäsennettävä esim. porrashuoneilla, hissikuiluilla, erkkereillä, julkisivusyvennyksillä yms. siten, että jäsentämättömän julkisivun pituus on enintään 30 metriä.

Autopaikat on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	2 autopaikka/asunto
Liiketilat	1 autopaikka/35 k-m ²
Teollisuus	1 autopaikka/80k-m ²
Toimistot	1 autopaikka/50 k-m ²
Varastot	1 autopaikka/150 k-m ²



Puisto.

VP-alueita asemakaavassa 681600 koskevia määräyksiä:

Huoltorakennus tulee palstaviljelijöiden käyttöön. Huoltorakennuksen tulee olla puurakenteinen.

Ohjeellinen koirapuisto (hau-alue) tulee aidata maalaa-mattomalla puurakenteisella aidalla.

Alueelle tulee rakentaa kosteikko.



Lähivirkistysalue.



Yleinen pysäköintialue.



Erityisalue lumen vastaanottoa varten.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.

ET-alueita asemakaavassa 681600 koskevia määräyksiä:

Aluetta saadaan käyttää kaupungin teknisen huollon materiaalivarastona.

Alueen rakennukset ja aidat tulee sijoittaa niin, että alueella varastoitavat tarvikkeet eivät näy häiritsevästi Koisoitelle päin.

Rakennukset on jäsennettävä toisistaan erottuviin osiin siten, että yhtenäisen suoran osan pituus on enintään 30 metriä.

Rakennusten tulee olla puurakenteisia.



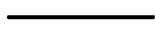
Suojaviheralue.

EV-alueita asemakaavassa 681600 koskevia määräyksiä:

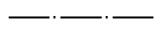
Ohjeellinen koirapuisto (hau-alue) tulee aidata maalaa-mattomalla puurakenteisella aidalla.



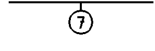
Kaupunginosan raja.



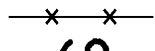
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



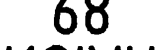
Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



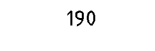
Kaupunginosan nimi.



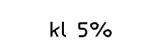
Korttelin numero.



Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja palvelus-

Tomtdelen som används för lastning skall avgränsas med ett minst två meter högt staket som hindrar insyn eller med en av träd och buskar bestående tät planteringszon.

På tomten får byggas för fastighetens skötsel nödvändig bostad.

För varje bostad skall byggas ett minst 30 kvadratmeter stort utevistelse- och lek område som skall vara skyddat försett med tillräckliga redskap och planteringar.

Ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flygtrafikbuller skall vara minst 35 dB och motsvarande värde i arbetsrum skall vara minst 30 dB.

Byggnadernas fasader skall indelas med t.ex. trapphus, hisschakt, erker, fasadnischer o.dyl. så att den oindelade fasadens längd är högst 30 meter.

Bilplatserna skall avskiljas från de övriga gårdsplanerna med konstruktioner och planteringar.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	2 bilplatser/bostad
Affärslokaler	1 bilplats/35 m ² -vy
Industri	1 bilplats/80m ² -vy
Kontor	1 bilplats/50 m ² -vy
Lager	1 bilplats/150 m ² -vy

Park.

För VP-området i detaljplanen 681600 gällande bestämmelser:

Servicebyggnaden kommer att användas av odlarna. Servicebyggnaden skall vara av trä.

Riktgivande hundparken skall ingärdas med ett omålat plank av trä.

En våtmark bör inrättas på området.

Område för närrekreation.

Område för allmän parkering.

Specialområde för snömottagningsplats.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

För ET-området i detaljplanen 681600 gällande bestämmelser:

Området får brukas som materialupplag för stadens tekniska services räkning.

Byggnaderna och planken skall placeras så att förnödenheterna som lagras på området inte i störande grad syns till Kvesvedsvägen.

Husen skall struktureras i från varandra skilda delar, så att längden på varje enhetlig rak del är högst 30 meter.

Byggnaderna skall vara av trä.

Skyddsgrönområde.

För EV-området i detaljplanen 681600 gällande bestämmelser:

Riktgivande hundparken skall ingärdas med ett omålat plank av trä.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

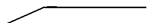
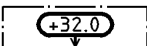
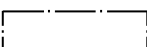
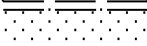
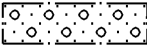
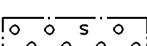
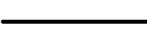
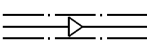
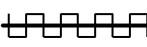
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätt som får användas för affärslokaler.

68
KOIVU
68114

TIKKURILAN K

II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.
e=0.35	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennusala.
et	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
hr	Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.
hau	Ohjeellinen koirapuisto.
mvi	Ohjeellinen alue, johon tulee sijoittaa maavalli näkö- ja melusuojaksi. Lumen vastaanottoaikan ympärillä oleva maavalli tulee maisemoida luonnollista metsänreunaa muistuttavin istutuksin ja tarvittaessa varustaa puurakenteisella aidalla siten, että lumikasat jäävät enimmäkseen näkösuojien taakse.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.
w/oja	Ohjeellinen vesialue.
	Istutettava alueen osa.
	Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.
vvp	Ohjeellinen viljelypalsta-alue.
	Katu.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.
ajo	Ajoyhteys.
p	Pysäköimispaikka.
	Avo-oja.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.

Byggnadsyta där servicebyggnad får placeras.

Rekommenderad hundpark.

Riktgivande område där en jordvall skall placeras som skydd mot insyn och buller.
Jordvallen kring snömottagningsstället bör inlemmas i landskapsbilden med hjälp av planteringar som efterliknar ett naturligt skogsbryn och vid behov förses med ett plank av trä, så att snöhögarna i huvudsak göms bakom insynsskydden.

Riktgivande friluftsled.

Riktgivande vattenområde.

Del av område som bör planteras.

Del av område som i sin helhet skall planteras så att den utgör en skyddsgrönzon.

Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

Riktgivande odlingslottområde.

Gata.

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

Körförbindelse.

Parkeringsplats.

Öppet dike.

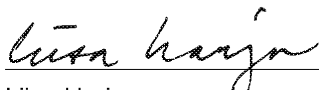
Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkisuunnitteluyksikkö
Asemakaavoitus


Liisa Harju
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Stadsplaneringsenheten
Detaljplanering

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Mättningsavdelningen

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

Vantaalla / Vanda 13.03.2003


Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.03.2003

LIITE: Kaupunkitilalautakunta 07.06.2003 / 83

Godkänd av stadsfullmäktige 31.03.2003

TIKKURILAN PÄIVÄKOTI II				TILAOhjelma	
8 ryhmäaluetta				168	
2023					
Ryhmäalueet, joissa on á 21 lapsen ryhmä (tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta)					
tilapaikat yhteensä 168 lasta.				21	Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa
	Yhteensä hym2	/ lapsi	Käsin laskettu		
Ryhmäalue A, 21 lasta					muuta
märkäeteinen	8	0,38	7,98		21 lapselle, voi tehdä kahdelle ryhmälle yhteisenä, silloin tila 16m2 (2x8m2)
eteistilat A	13	0,6	12,6		osana toimintatilaa
wc-pesutilat A	10	0,46	9,66		yleisesti wc-tiloihin: 3 wc-istuinta wc tilaa kohden, eriot, etuhuoneellinen pesutila
toimintatila /suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätalaa/ varastotilat A	79	3,75	78,75		Rauhallista tilaa käytetään myös lepotilana, kooltaan 42 m² (2 m2 / 21 lasta), varastotila 2m2/ryhmä, kaapistojen tai yksittäinen varasto
ryhmäalue A yht	109,0		108,99		
Ryhmäalue B, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat B					osana käytävää
wc-pesutilat B					voivat olla kaapistojen tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue B yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue C, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat C					osana käytävää
wc-pesutilat					voivat olla kaapistojen tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue C yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue D, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat					osana käytävää
wc-pesutilat					voivat olla kaapistojen tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue D yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue E, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat E					osana käytävää
wc-pesutilat E					voivat olla kaapistojen tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue E yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue F, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat F					osana käytävää
wc-pesutilat F					voivat olla kaapistojen tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue F yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue G, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat G					osana käytävää
wc-pesutilat G					voivat olla kaapistojen tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					

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

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

VANTAAN KAUPUNKI
TOIMITILAJOHTAMINEN
Suunnittelu- ja hankepalvelut
KUSTANNUSENNUSTE
Tarveselvitys
25.4.2023
Tikkurilan päiväkotii II (Puutarhatien päiväkotii)

Puutarhatie 43, 01300 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	1 824	brm2
hyötyala	1 266	hym2
huoneistoala	1 431	htm2
tilavuus	6 645	rm3
tehokkuusluku	1,44	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>		1 310 000	718,20	1 034,76	197,14
suunnittelu	770 000				
rakennuttaminen	450 000				
liittymismaksut	90 000				
<u>Rakennustekniset työt</u>		5 680 000	3 114,04	4 486,57	854,78
- sis.pihatytöt					
<u>LVI-työt</u>		1 110 000	608,55	876,78	167,04
LVV-työt	550 000				
IV-työt	540 000				
Säätölaitteet	20 000				
<u>Sähköttyöt</u>		520 000	285,09	410,74	78,25
<u>Erillishankinnat</u>		160 000	87,72	126,38	24,08
Muutos- ja lisätyövaraus		460 000	252,19	363,35	69,22
KUSTANNUSENNUSTE (alv 0%)		9 240 000	5 065,79	7 298,58	1 390,52
KUSTANNUSENNUSTE (alv 24%)		11 457 600	6 281,58	9 050,24	1 724,24

Hintataso KL 116 (4/23)

Arvio sisältää:

- 2-kerroksinen puurunko
- Paalutus
- Kunnallisteknisten rakenteiden ja liikennöitävien alueiden stabilointi
- Väestönsuoja 31 m2
- Työnaikainen sääsuojaus
- Viilennys
- Aurinkosähköpaneelit 35 kWp

Arvio ei sisällä:

- Maalämpö
- Sprinkler
- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 25.4.2023

 Petri Kokkonen
 Kustannusinsinööri



9 §

Matarin päiväkodin tarveselvityksen hyväksyminen / PW

VD/1623/10.03.02.01/2023

AK/PW/EK/AS

168-paikkainen uudisrakennus Matarin päiväkoti tarvitaan vastaamaan Korson suuralueen varhaiskasvatuksen tilatarpeita sekä korvaamaan käyttöiän päässä oleva Matarin paviljonkipäiväkoti. Hankkeen kustannusennuste on 8,92 milj. euroa (alv 0 %).

Tarveselvitys on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan, kaupunkisuunnittelun ja toimitilajohtamisen kanssa. Uudisrakennuspäiväkoti on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2022–2031 mukainen kohde. Matarin päiväkoti on vuonna 2019 valmistuneen 'Korso-Koivukylä-päiväkotiselvitys' mukainen kohde.

Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa Vantaan virallisen väestöennusteen 2022–2032 mukaan Korson suuralueella 206 lapsella seuraavan 10-vuotiskauden aikana. Uusi päiväkoti vastaa alueen lapsimäärän kasvuun. Päiväkotihankkeessa ei ole tarvetta väistötilalle, mikäli hanke etenee suunnitellussa aikataulussa ja toiminta nykyisessä Matarin paviljonkipäiväkodissa voi jatkaa uudisrakennushankkeen valmistumiseen asti.

Päiväkoti toteutetaan 168-tilapaikkaisena, eli 8-ryhmäisenä. Työntekijöitä on 32. Päiväkodin koko on n. 1 824 brm².

Päiväkodin tontti sijaitsee Matarin kaupunginosassa, osoitteessa Tervahaudantie 1. Maa on Vantaan kaupungin omistuksessa. Alueesta on käynnissä kaavanmuutos (002513 – Tervahaudantien päiväkoti), joka vahvistuessaan mahdollistaa esitetyn kokoisen päiväkodin rakentamisen tontille sekä sille riittävän suuren tontin. Kaava-aikataulu tarkentuu hankesuunnitelmavaiheessa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2023–2032 investointiohjelmassa on varattu Matarin päiväkodin uudisrakennukselle 6 100 000 euroa (alv 0 %). Nykyinen investointiraha ei riitä kattamaan päiväkodin kustannuksia ja investointivaraus tullaan tarkistamaan seuraavassa investointisuunnitelmassa lähemmäs nykyistä tarvetta. Tarveselvityksestä laskettu kustannusennuste on 8 920 000 euroa (alv 0 %), KL 116 (4/23).

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on osaltaan hyväksynyt päiväkodin 2.5.2023 päivätyn tarveselvityksen 16.5.2023 § 10.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 30 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hanke-suunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten perusparannushankkeiden tarve-selvitys-hankesuunnitelmia.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 9

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Matarin päiväkodin 2.5.2023 päivätty tarveselvitys sekä kustannusennuste 8 920 000 euroa (alv 0 %, KL 116).



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Matarin päiväkotia, tarveselvitys 2.5.2023 liitteineen

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Ann-Mari Ståhlberg, puh. 040 070 2483
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))

MATARIN PÄIVÄKOTI

UUDISRAKENNUKSEN TARVESELVITYS



Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat /
Toimitilajohtaminen / Hankevalmistelu /
02.05.2023 Rakennuttaja-arkkitehti / Ann-Mari Ståhlberg



Vantaa
Vanda

SISÄLLYSLUETTELO

1. TARVETIETOKORTTI	4
2. YHTEENVETO	5
3. PERUSTELUT TARPEELLE	5
3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan	5
3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen	5
3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen(toimitilaverkkoselitykset)	6
3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset	6
4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET	6
4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen	6
4.2 Ateriapalvelun tavoitteet	8
4.3 Puhtauspalvelutavoitteet	9
4.4 Väestönsuoja	10
4.5 Muut erilliset tavoitteet	10
4.6 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatutasotavoitteet, piha	10
4.7 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet	12
4.8 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)	13
4.9 Tilamitoitustavoitteet htm2 (huoneistoala)/ tilapaikka	13
4.10 Tavoitetunnusluvut brm ² /hym ² , m ³ , tilatehokkuus	13
4.11 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIA, Sähkö)	13
4.12 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet)	18
4.13 Sisäilmatavoitteet	19
5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	20
5.1 Sijainti ja hallinta	20
5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet	20
5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys	20
5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys	21
5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely	22
6. VÄISTÖTILATARVE	22
7. KUSTANNUKSET	22

7.1	Investointikustannusennuste.....	22
7.2	Tontista aiheutuvat kustannukset.....	22
7.3	€ / tilapaikka.....	23
7.4	Väistötilakustannukset	23
7.5	Purkukustannukset	23
7.6	Elinkaarikustannukset	23
8.	RAHOITUS JA AIKATAULU	23
8.1	Rahoitus investointiohjelmassa.....	23
8.2	Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet)	23
9.	HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET	24
9.1	Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)	24
9.2	Toimintakustannukset	24
9.3	Elinkaarikustannukset	24
10.	TYÖTURVALLISUUSASIAT	24
11.	RISKIT	25
11.1	Aikataulu, kustannukset.....	25
11.2	Kaavamuutos / poikkeamispäätös	25
11.3	Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit (työturvallisuustehtävien lista)	25
12.	TYÖRYHMÄN JÄSENET	26

LIITTEET

Liite 1: sijaintikartta

Liite 2: asemakaavaote ja määräykset

Liite 3: tilaohjelma

Liite 4: kustannusennuste

1. TARVETIETOKORTTI

VD/1623/10.03.02.01/2023

Kohteen nimi: Matarin päiväkoti						
Tarpeen kuvaus: 168-tilapaikkainen uudisrakennuspäiväkoti Matariin.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Matarin päiväkoti on vuonna 2019 valmistuneen Korso-Koivukylän päiväkotiselvityksen mukainen uudisrakennuskohde.						
Tarpeen perustelut: Uudiskohde korvaa nykyisen, käyttöiän päässä olevan Matarin päiväkotipaviljongin.						
Käyttäjätöimiala: KASO (Kasvatuksen ja oppimisen toimiala)						
Kaupunginosa: 80 Matari / Korso	Kiinteistötunnus: 92-080-0056-0002			Tontin pinta-ala: 3 326 m² Tarve 7 400 m ²		
Osoite ja tontti: Tervahaudantie 1, 01400 Vantaa, tontti 80056	Kaavatiedot: 800600 Kaavamuutos vireillä, nro 002513			Rakennusoikeus: 1 663 kem² Tarve n. 2 000 kem ²		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus		
				€	€ / brm ²	€ / htm ²
Uudisrakennus	1 824	1 431	1 266	8 920 000	4 890	6 233
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus						
Hankkeen tilapaikkamäärä				168		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				53 095 € / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Ei väistötilatarvetta. Nykyinen Matarin paviljonkipäiväkoti käytössä uudiskohteen valmistumiseen asti.						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 6 100 000 € (alv. 0%).						
Hankkeen toteutusaikataulu: TS 3-6/23, HS 8-11/23, suunnittelu 2-11/24, rakentamisen alku 4/25, valmistuminen 6/2026.						
Ylläpitokustannukset: 82 941 € / vuosi (alv. 0%).						
Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle: 540 000 €						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 112 000 €						
Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle:						
Tuleva vuokra 655 404 € / vuosi.				38,17 € / htm² / kk		
Vuokravaikutus	54 617 € / kk			655 404 € / vuosi		
Vuokravaikutus / tilapaikka 3 901 € / vuosi.				54 617 € / kk		
Laatija(t): Satu Turunen, Anne Papunen, Ann-Mari Ståhlberg				Päivämäärä: 02.05.2023		

2. YHTEENVETO

Matarin päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu toimitilajohtamisessa yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Päiväkodin tontti sijaitsee Korson suuralueella, Matarin kaupunginosassa, osoitteessa Tervahaudantie 1. Tontista on parhaillaan käynnissä kaavamuuotos, jonka numero on 002513.

Päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa ja 32 työntekijää. Tarveselvityksen mukainen valmistuminen on kesällä 2026.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022-2031) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna. Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 168– 210 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella. Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa kehittämään päiväkodin suunnitteluohjetta.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vantaan virallisen väestöennusteen 2022-2032 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa ennustekaudella Korson suuralueella 206 lapsella. Matarin, Metsolan ja Korson kaupunginosissa kasvua 57 lapsella ja Mikkolan kaupunginosassa laskua on 31 lapsella.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Muutos 10 vuodessa
Matari	136	143	151	154	158	168	158	154	150	146	141	5
Korso	417	394	377	386	391	388	410	423	433	440	443	26
Mikkola	198	182	171	161	159	161	161	174	176	171	167	-31
Metsola	410	400	401	400	402	413	421	427	429	437	436	26
Leppäkorpi	190	188	187	181	186	203	210	224	228	231	224	34
Jokivarsi	82	84	75	70	65	67	74	75	77	80	81	-1
Nikinmäki	410	404	402	405	400	396	401	399	406	419	424	14
Vierumäki	81	72	69	63	64	64	65	63	64	64	67	-14
Vallinoja	138	124	115	128	161	206	255	269	282	292	285	147
Korso yhteensä	2062	1990	1944	1945	1985	2064	2156	2207	2243	2275	2267	206

Taulukko: Korson suuralueen varhaiskasvatusikäisten määrän kehitys Vantaan virallisen väestöennusteen 2022-2032 mukaan.

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

Korson suuralueen päiväkotikiinteistöjen tarpeita on selvitetty vuonna 2019 valmistuneessa alueellisessa päiväkotiverkkoselvityksessä (toimitilajohtaminen). Korson alueella ei ole kiinteistöjä, joita voisi hyödyntää riittävästi päiväkotitiloiksi.

3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Matarin päiväkodin osalta ei ole aiempia päätöksiä/selvityksiä.

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen

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

Matarin päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Päiväkodin tavoitevalmistumisaika on kesällä 2026. Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 24 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtaja sekä puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa yhteensä noin 8 henkilöä. Henkilökunnan määrä yhteensä on 32 henkilöä.

Lapsiryhmät voivat toimia 1–6-vuotiaiden lasten ryhminä muuntojoustavasti. Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat tukea kehitykselleen ja oppimiselleen. Kolme kasvattajaa ja lapset (minimissään 12 lasta, maksimissaan 21 lasta) muodostavat ryhmän, jossa he tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät yhteisesti osaa tiloista. Toiminta järjestetään erikokoisissa pienryhmissä, joille tulee varata tarvittavat tilat.

Tilat ovat monipuolisesti ryhmien käytössä, ryhmät tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät yhteisesti osaa tiloista. Pienimpien lasten ryhmät pyritään saamaan maan tasolle. Esiopetuksessa lasten tulee saada kokemuksia myös isommassa ryhmässä toimimisesta.

Varhaiskasvatuksen tavoitteena on käyttää teknologiaa palvelemaan kasvatuksellisia ja opetuksellisia päämääriä. Lasten käyttöön tarkoitetut tieto- ja viestintäteknikkalaitteet (tv) ovat osa lapsiryhmän oppimisympäristöä. Kasvattajat käyttävät myös sähköisiä järjestelmiä työskennellessään ja yhteydenpidossa eri tahoihin.

Lasten ruokailu pienimpiä lukuun ottamatta järjestetään erillisessä ruokailutilassa. Päiväkodin ytimen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Tilat kokoavat koko päiväkodin lapset ja henkilökunnan ruokailemaan, liikkumaan ja yhteisiin hetkiin. Vararuokavarasto on kasvatuksen ja oppimisen toimialan omistama ja palveluntuottajan ylläpitämä varasto, jota käytetään tarvittaessa erilaisissa kriisitilanteissa tai häiriöissä korvaamaan normaali päivän ateria. Varasto koostuu hyvin säilyvistä retkievästyypisistä tuotteista, joita kuitenkin aika ajoin joudutaan uusimaan. Päivämääristä huolehtivat sekä päiväkodin kasvattajat että keittiöhenkilökunta.

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

monipuolisessa käytössä päiväkodin käyttöajan ulkopuolella. Tilat tulee rajata päiväkodin muista tiloista ja iltakäytön sisäänkäynti nimetään suunnitteluvaiheessa.

Tilat, myös piha-alueet, tukevat lasten ja henkilökunnan hyvinvointia ja ovat viihtyisät. Päiväkodissa on rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteistyötahojen kanssa sekä henkilökunnan suunnitteluun, arviointiin ja kehittämiseen tarkoitettuja tiloja. Pienryhmätiloja tarvitaan riittävästi ja jokaisen ryhmätilan läheisyyteen.

Päiväkodin piha on osa oppimisympäristöä, mikä innostaa liikkumiseen, leikkimiseen ja ympäristöstä huolehtimiseen. Pihan suunnittelussa otetaan huomioon luontokosketus, vaihtelevat sääolosuhteet ja turvallisuus.

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

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet

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

Huomioitavat ateriahuollon tilatarpeita suunnitellessa:

- Keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä.
- Ruokasalin ja keittiön on sijoitettava vierekkäin
- Keittiön lukitus oltava vain keittiön sarjaan.
- Jätehuolto ja rullakko ja laatikko varastojen oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä. Rullakko ja laatikko varaston lukitus vain keittiön sarjaan.
- Lastauslaiturin alueen tulee olla katettu. Tarvittaessa myös suljettavissa.
- Varattava hygieeninen tila keittiön kuljetuslaatikoille/vaunuille.
- Pääruokasalinpuolella keittiöseinän vieressä tulee olla ateriabuffet (ei avaudu keittiötiloihin) Oltava suljettavissa (sähkörulo)
- Päiväkärriä käytetään pienten lasten aterioiden kuljetukseen kerroksissa ja alakerran tiloissa. Ryhmien määrä ja sijainti selviävät myöhemmin maksimi 4 ryhmää.

- Sekä ruokasaliin että kerroksien aulatiloihin asennetaan käsipesualtaat. Varustetaan elektronisella hanalla
- ruokasalin linjaston yhteyteen varataan kylmäkaappi välipalojen säilytystä varten.

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Turvalliset ja puhtaat tilat luovat puitteet varhaiskasvatukselle. Puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaana, esim. yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä. Rakennuksen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettävä ja julkisen tilan kulutusta kestävä.

Puhtaanapidolla ylläpidetään rakennuksen hygieenisyyttä, siellä työskentelevien henkilöiden työturvallisuutta, viihtyisyyttä ja rakennuksen edustavuutta. Rakennuksen siivottavuus on hyvä, jos tilat voidaan siivota taloudellisesti, tehokkaasti, koneita apuna käyttäen.

Puhtauspalvelujen työturvallisuus tulee huomioida suunnittelussa; mm. Liikkumisen esteettömyys, työergonomia, siivoustilojen riittävyys. Saavutettavuus ja pistorasioiden riittävyys. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävästä, tehokkaista ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista. Lattiamateriaalien on oltava kulutuksen kestävä, eikä lattian vahaustarvetta saa olla.

Tavarantoimittajien kulku huoltopihalta, ei kuitenkaan keittiön kautta.

Materiaalien päästöluokka M1. Rakentamisen puhtausluokka P1

4.3 a Jätehuolto

Jätehuolto toteutetaan syväkeräyssäiliöin; sekajätteelle, 5m³ biojätteelle, 800 l kartonkijätteelle 3m³ ja 3m³ puolitettu säiliö muovi- ja metallijätteelle.

Jätepisteiden tulee sijaita lähellä keittiötä ja kulku jätepisteelle pitää olla sisätilojen kautta. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt. Syväsäiliöiden tyhjennyksessä tulee ottaa huomioon jäteauton vaatima kääntösäde. Säiliöiden edustoilta lumien poiston pitää olla poistettavissa ja muutoinkin kulku esteetöntä.

Syväkeräyssäiliöiden pieniin kansiin lukitus kiinteistön sarjaan ja lukkojen päälle kumilätkät, estämään lukkojen jäätyminen.

4.4 Väestönsuoja

Päiväkodin laajuus ylittää pelastuslain 71 § määritellyn väestönsuojan rakentamisvelvoitteen 1 200 k-m² ja päiväkotiin rakennetaan väestönsuoja.

Kohteeseen rakennetaan Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisesti väestönsuoja. Väestönsuojaan sijoitetaan toiminnan salliessa mm. sosiaali- ja varastotiloja. Tämä tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

4.5 Muut erilliset tavoitteet

Äänitekniset tavoitteet

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

Segregaatio

Alueellinen sosioekonominen ja etninen segregaatio on tunnistettu Vantaalla haasteeksi. Segregaation vaikutukset varhaiskasvatyksiköille ovat merkittäviä, sillä alueellinen eriytyminen heijastuu suoraan päiväkotien lapsipohjaan. Toisin sanoen, jos hyvä- ja huono-osaisuus kasautuvat alueellisesti, sama tapahtuu myös päiväkotien tasolla. Sellaisten alueiden päiväkodeissa, joihin on keskittynyt paljon huono-osaisuuden riskitekijöitä, kuten pienituloisuutta, työttömyyttä ja vieraskielisiä, lasten ja perheiden tuen tarve on usein suurempi kuin hyväosaisilla alueilla.

Päiväkotisuunnittelun näkökulmasta alueelliset erityispiirteet tulisi huomioida niin, että erityisesti huono-osaisilla alueilla kiinnitetään huomiota tilojen muunneltavuuteen ja taataan rauhallisia tiloja pienryhmätoimintaan, perheiden tapaamiseen sekä moniammatilliseen työskentelyyn. Lisäksi erityisesti huono-osaisilla alueilla tulee kiinnittää huomiota siihen, että päiväkodin sisä- ja ulkotilat ovat alueen asukkaiden käytössä päiväkodin ollessa suljettuna, jotta voidaan lisätä mahdollisuuksia vapaamuotoisille yhteisöllisyyttä lisääville kohtaamisille ja ohjatulle harrastustoiminnalle alueella.

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

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

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

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

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

Lasten leikkipihan tavoitteet

Päiväkodin piha-alueen tavoitemitoitus on 20 m² / tilapaikka. Tämän kohteen tavoitteellinen piha-alueen koko on siten 3 360m².

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

Pihalla on tärkeä merkitys päiväkodin toiminnassa ja sen tulee soveltua varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden mukaiseen toimintaan. Pihan on oltava yhtenäinen, maantasossa, virikkeellinen, turvallinen, tasa-arvoinen, oppimista ja tervettä kasvua tukeva ympäristö. Pihalta edellytetään joustavuutta, jotta tilaa jää lapsen omalle mielikuvitukselle ja leikille. Pihalta tulee löytyä varjoa auringolta ja kuumuudelta, sekä suojaa sateelta. Ympäristön tulee tarjota ja sekä samalla tukea monipuolisesti lapsen liikkumisen taitoja: kävelyä, juoksemista, tasapainoilua, kiipeilyä, roikkumista sekä myös hienomotoriikkaa ja pelaamista (heittäminen, ottaa kiinni, potkaista jne.). Lapset viettävät paljon aikaa pihalla ja sen oltava paikka,

jossa lapsi tuntee olonsa turvalliseksi. Piha-alueilta tulee olla pääsy päiväkodin toiminta-aikana tähän tarkoitukseen varattuun WC-tilaan.

Piha-alueet ovat päiväkodin ollessa kiinni lähialueen asukkaiden käytettävissä. Päiväkodin ulkotilat ovat myös osa laajempaa viherrakenteen verkostoa. Pihan ratkaisulla vaikutetaan mm pienilmaston säätelyyn, hulevesi hallintaan, ekologisiin yhteyksiin, kaupunkikuvaan ja ympäristön kerroksellisuuteen. Ulkotilan sijainti tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä muodostaa erilaiset lähtökohdat pihan suunnittelulle. Päiväkodin ja sen leikkipihan sijoittuminen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen korostaa tarvetta luontokosketukselle ja sen mahdollistavien elementtien säilyttäminen ja tuonti pihan oppimisympäristöön on tärkeää.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettavaksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa ja ovat myrkyttömiä. Piha toteutetaan Vantaan pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisena huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti.

Pihalle sijoitetaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ”piha”-huonekortin mukaiset rakennukset, jotka voivat sijaita myös osana päiväkotirakennusta: pihavarastot (leikki- ja ulkoiluvälineet), vaunuvarastot, sadekatos/aurinkosuoja. Piha vaatii selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien säilytykseen. Kylmien varastojen katot toteutetaan viherkattoina.

4.7 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

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

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

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

4.8 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)

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

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

4.9 Tilamitoitustavoitteet htm2 (huoneistoala)/ tilapaikka

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä alustavan tilaohjelman mukaisesti. Päiväkodin tilat perustuvat päiväkotikonseptin mukaiseen 168-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen. Päiväkodin huonetilaohjelma liitteenä. (ks. Liite 3 Tilaohjelma.)

4.10 Tavoitetunnusluvut brm²/hym², m³, tilatehokkuus

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä alustavan tilaohjelman mukaisesti.

4.11 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIA, Sähkö)

Rakennetekniset tavoitteet

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen Ohjetta suunnittelijoille sekä Päiväkotisuunnitteluohjetta.

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten osalta 100 vuotta ja rungon osalta sekä täydentävien osien osilta 50 vuotta. Rakennus on kaksikerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Rakennuksen perustamistapa riippuu rakennuksen sijoittelusta tontille. Savialueella on varauduttava paalutukseen. Lähestyttäessä moreenialueiden rajoja, savialueella perustamistapana voi olla perustaminen massanvaihdon varaan tai ohuehkon savikerroksen alapuolisen tiiviin kitkamaan varaan. Moreenialueille sijoittuvat rakennuksen osat perustetaan maanvaraisina tiiviin kitkamaan varaan.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voitaneen alustavasti perustaa maanvaraisesti tai kevennysratkaisuja käyttäen.

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.

Maanvaraisissa perustuksissa mahdollinen radonin olemassaolo tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Mahdollinen liikennetärinä tulisi ottaa huomioon suunnittelussa.

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

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneelilla. Aurinkosähköjärjestelmän kuormitukset otetaan kantavien rakenteiden mitoituksessa huomioon. Jos aurinkosähkövoimala sijoitetaan vesikatolle, on vedeneristyksessä huomioitava paneelien tukirakenteet ja niiden mahdollisesti vaatimat lisävedeneristykset.

Piharakennusten ja -rakennelmien katot toteutetaan kasvikattoisina.

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

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

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

LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä:

LVI-teknisten järjestelmien tavoitteena on tuottaa rakennukseen hyvät toimintaolosuhteet lämmityksen ja sisäilman laadun sekä vesi- ja viemäritoimintojen osalta. Olosuhteet luodaan energiatehokkaalla tavalla. Tavoite huomioidaan suunnittelussa, laite- ja järjestelmähankinnoissa sekä laiteasennuksissa. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

Kaikkien LVIA-järjestelmien osien, laitteiden ja komponenttien tulee olla yleisesti käytössä olevia, testattuja ja tyyppihyväksytyjä sekä järjestelmään yhteensopivia tuotteita. Laitteiden ja ohjelmien tulee olla yhteensopivia. Ohjelmien ja toimintojen tulee olla etäohjattavia ja -valvottavia Vantaan mallin mukaisesti.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1. Suunnittelu ja toteutus Vantaan kaupungin suunnitteluohjeen mukaisesti.

Lämmityslaitteet ja jäähdytyslaitteet:

Rakennus liitetään alueen kaukolämpöverkostoon lämmönjakohuoneeseen sijoitettavan alajakokeskuksen välityksellä. Lämmityslaitteille ja ilmanvaihto sekä kiertoilmakojeille rakennetaan erilliset putkistot. Pääasiallinen lämmönjakotapa on vesikiertoinen matalalämpöinen lattialämmitys. Keittiöön ym. lattialämmityksen ulkopuolelle jätettäviin tiloihin asennetaan radiaattoreita termostaattiventtiilein. Lämmönjakokeskuksen pumpput ovat taajuusmuuttajin ohjattuja ja energiatehokkaita tasavirtamoottorein varustettuja EC- tai PM-moottoreita.

Jäähdytys toteutetaan keskitetyn ilmanvaihdon iv-koneiden jäähdytyspattereilla. Viilennys voidaan hoitaa lisäksi myös ilmanvaihdon yöjäähdytyksellä ja rakenteellisin keinoin. Keittiön kylmä- ja pakastustilojen kylmälaitteiden lauhdelämpö hyödynnetään sijoittamalla kompressorilauhduttimet alustatilaan.

Vesijohtolaitteet ja viemärilaitteet:

Rakennus liitetään alueen vesijohto-, jäte- ja sadevesiviemäriverkostoihin. Päävesimittarin yhteyteen asennetaan paineenalennusventtiili vedenkulutuksen vähentämiseksi. Lämpimän käyttöveden ja keittiön kylmän- sekä kuumanvedenkulutusta seurataan alavesimittarein. Kaikkien vesimittareiden mittaritiedot on oltava luettavissa myös VAK:sta.

Vesikalusteet ovat yleisesti käytössä olevaa vakiolaatua. Sekoittajat ovat vähän vettä kuluttavia vipu- ja termostaattikalusteita. Elektronisia hanoja käytetään

keittiössä, ruokalassa, inva-wc:ssä sekä käsienpesualtailla paitsi bide-malliset hanat. Wc ym. tilojen näkyviin jäävät vesijohdot on kiinnitettävä ruuvikiinnitteisillä kannakkeilla, painettavia kannakkeita ei tule käyttää.

Jätevesiviemärit sijoitetaan rakennuksen alustatiloihin. Keittiölle asennetaan rasvanerotuskaivo hajutiivein kansistoin, joka liitetään pihan jätevesiviemäriin. Hälytín asennetaan keittiön tiloihin. Sadevedet johdetaan räystäskouruin ja syöksytorvin rännikaivoihin ja edelleen pihan sadevesiviemäreihin. Tilannetta, jossa viemäriveresiä pitää pumpata, tulee välttää.

Sprinklerjärjestelmä rakennetaan, mikäli lupaehdot sitä edellyttävät, esim. jos rakennus on puurakenteinen tai ympärivuorokautinen. Sprinklerjärjestelmän tarve ja laajuus selvitetään paloviranomaisten kanssa ehdotussuunnitteluvaiheessa.

Ilmanvaihtolaitteet:

Rakennus varustetaan tarkoituksenmukaiset palvelualueet ja tehokkaat lämmöntalteenottolaitteet omaavalla tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Keskeisesti sijoitettuun ilmanvaihtokonehuoneeseen sijoitetaan päiväkotitilojen, keittiön, wc ym. tilojen ja alustatilojen tulo- ja poistokojeet. Ilmanvaihdon suunnittelussa pyritään mahdollisuuksien mukaan siihen, että tilat ovat muunneltavissa muuhun toimintaan soveltuvaksi. Kohteen iltakäyttö on erityisesti huomioitava ja kojeissa on aikaohjelmien ulkopuolista käyttöä varten lisäaikakytkimet.

Suuret tilat, joiden käyttökuormitus on vaihteleva sekä ryhmä- ja lepo huoneet varustetaan yksinkertaisilla tilakohtaisilla ilmamääräsäätimillä läsnäolo, lämpötila tai hiilidioksidianturein. Tilojen ulkopuolelle asetetaan huonetilaa osoittavan kilven alapuolelle tilan maksimihenkilömäärää osoittava kilpi. Tilojen ilmamäärät määritetään henkilömäärien perusteella 8,0 dm³/s/hlö. Jokaisen tilan henkilömäärä on merkittävä kuviin. Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti jaksottaisella käytöllä.

Iv-kojeet mitoitetaan pienille painehäviöille siten, että puhaltimien ominaissähköteho (SFP-luku) 1/1-teholla on max. 1,7 kW/(m³/s). Puhallinmoottorit ovat taajuusmuuttajaohjattuja ja energiatehokkaita tasavirtamoottoreita. Puhaltimet mitoitetaan ja ilmavirrat asetellaan siten, että suunnitelmien mukaiset ilmavirrat saavutetaan puhtailla suodattimilla n. 45 Hz taajuudella. Taajuusmuuttajat ovat automaatiourakassa. Tulo- ja poistoilmakoneet varustetaan näytöllä varustetuilla ilmavirtamittareilla (esim. Centrimeter/ FläktWoods).

Ulkoilmasäleiköt varustetaan lumisieppareilla ja kammiot on rakennettava siten, että veden ja lumen pääsy koneisiin estyy. Ulkoilma-aukoissa otsapintanopeus $\leq 1,0$ m/s. Ulko- ja jäteilmakammiot varustetaan kuivakaivoin ja viemäroidään. Rakennuksen ilmanvaihtokanavistot asennetaan lämmöneristyksen sisäpuolelle, ei ullakolle.

Keittiö toimii ammattikeittiönä, jonka ilmanvaihto on mitoitettava lämpökuorman mukaan, minimi mitoitustilavuusvirtana on kuitenkin käytettävä vähintään $20 \text{ dm}^3/\text{s}/\text{m}^2$. Keittiön astianpesukone on LTO:lla varustettu malli. Astianpesukone liitetään kylmään veteen. Astianpesukone varustetaan huuvalalla ja kanavat paloeristetään.

Säätö- ja valvontalaitteet:

Automaatio, toiminnot, lvi-tekniikan laitteet, varusteet ja ohjelmat suunnitellaan ja rakennetaan Vantaan kaupungin käytössä oleviin järjestelmiin ja toimintoihin yhteensopiviksi. Järjestelmä mahdollistaa laitteiden ja järjestelmien tarpeenmukaisen etäseurana ja -ohjaukset, hälytystoiminnot siirtoineen, sekä energian ja veden käytön seurannan ja tietojen taltioinnin myöhempää tarkastelua varten, 'pilvitoimintona' verkkoyhteyttä käyttäen. Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta. Kiinteistöautomaatiojärjestelmän suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungilla käytössä olevaa suunnitteluohjetta.

Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

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

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

Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muuntojoustavuus.

Aluesähköistys ja liittymät

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

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

Sähköjärjestelmät (400V)

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

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

Tele- ja turvajärjestelmät

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

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

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

Muut järjestelmät

Rakennuksen pysäköintialue varustetaan sähköajoneuvojen latausasemilla lain 733/2020 mukaisesti.

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

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

Uudisrakennus kuuluu "Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta 1048/2017" mukaisesti sen käyttötarkoitukseluokkaan 6, Opetusrakennukset ja päiväkodit. Asetetaan rakennukselle E-lukutavoitteeksi alle 80 kWhE/m², ja Vantaan kaupungin Ohjeita suunnittelijoille yleisohjeen 28.2.2020 mukaisesti. Tavoite tarkentuu suunnittelun edetessä.

Rakennuksen ilmanvuotoluvun q₅₀ saa olla korkeintaan 1 (m³ /hm²), mikä varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.

Varustetaan päiväkotit LED-valaistuksella ja asennetaan sähköautojen latauspisteet lain 733/2020 vaatimusten mukaisesti.

Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen (15.2.2023) mukaisesti rakennus varustetaan jäähdytyksellä.

Tutkitaan mahdollisuutta varustaa päiväkotit maalämpöjärjestelmällä, jolla voitaisiin kattaa myös kesäajan jäähdytystarve. Maalämpöpumpun tehontarve on päiväkodeissa ollut tyypillisesti luokkaa 90 kW.

Mikäli rakennuksen lämmönkulutus (sekä mahdollinen jäähdytys) olisi mahdollista tuottaa maalämmöllä, maalämpöjärjestelmän koko olisi luokkaa 5-7 kpl 300-350 m syviä maalämpökaivoja.

Asennetaan rakennuksen katolle teholtaan luokkaa 35 kWp aurinkosähkövoimala huomioiden lämmitys-, jäähdytys- sekä sähköautojen lataustarve. Varataan aurinkosähkövoimalalle sekä mahdolliselle maalämpöjärjestelmälle sähkökeskuksiin tarvittava/tarvittavat sähkönsyöttö/-syötöt.

Varustetaan päiväkotit puitesopimustoimittajan rakennusautomaatiojärjestelmällä. Liitetään järjestelmään keskeiset talotekniset järjestelmät sekä niiden ohjaukset.

Rakennuksen suunnitteluratkaisut tarkentuvat hankesuunnitteluvaiheessa.

4.13 Sisäilmatavoitteet

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

Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2018 päästöluokan M1 vaatimukset.

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

Auringon lämmitysvaikutusta vähennetään käyttämällä kohteeseen soveltuvia "passiivisia keinoja". Rakennus sijoitetaan tonteille mahdollisimman hyvin alueen pienilmasto-oloja hyödyntäen. Huonetilat pyritään sijoittamaan niin, että auringonpaisteen aiheuttama lämpötilan nousu voidaan minimoida. Lisäksi hyödynnetään rakennuksen ulkopuolista auringon suojausta.

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti ja hallinta

Tontti sijaitsee Korson suuralueella, Matarin kaupunginosassa osoitteessa Tervahaudantie 1. Tontti on Vantaan kaupungin omistuksessa.

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasisiteet

Tulevasta päiväkodin tontista on käynnissä asemakaavan muutos. Kaavan nro ja nimi: 002513 – Tervahaudantien päiväkot.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (15.12.2022) mukaan, yleisten rakennusten korttelialuetta laajennetaan viereiseen Tervahaudanpuistoon. Alue rajoittuisi etelässä Tervahaudanmetsään ja nuorisokodin kiinteistöön, lännessä Rekolantiehen, pohjoisessa Tervahaudantiehen ja idässä Tervahaudanmetsään. Tavoitteena on säästää puistosta liitettävällä alueella mahdollisimman paljon puita. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden, kerrosalaltaan n. 2000 k-m² päiväkodin rakentaminen. Tavoitteena on sovittaa uusi päiväkotirakennus ympäröivään kaupunkikuvaan.

Matarin päiväkotitontin tavoitteellinen pinta-ala on 7 400 m². (Vantaan päiväkotisuunnitteluohje 15.2.2023, kohta 15. Tonttiolosuhteet).

5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys

Tontilla on pinnassa täyttömaata (Hiekkakenttä). Pintamaalajikartan mukaan luonnollinen maapohja on ollut alueella pääasiassa savea (Sa) ja tontin reunustoilla on ollut moreenialueita (Mr).

Täyttömaakerroksen paksuudesta, tiiviyydestä tai puhtaudesta jne. ei ole tarkempaa tietoa.

Tontin keskellä on yksi painokairauspiste, jolla on päästy tunkeutumaan 5,4 metrin syvyydelle kairausajankohdan maanpinnasta. Kairaus on tehty vuonna 1978 ja sen sijainti on likimääräinen. Kairauspisteen kohdalla on ollut savea noin 2,7 metrin syvyydelle kairausajankohdan maanpinnasta.

Maaperäolosuhteet muuttuvat tontilla ”kovemmiksi” savialueelta siirryttäessä kohti tontin reunoja (etelä ja länsi- sekä itäreunat).

Naapurirakennus (nuorisokoti) etelässä on perustettu jo kovalle pohjalle maanvaraisesti. Tervahaudantien toisella puolella oleva rakennus on paalutettu.

Pohjavedenpinnasta ei ole tietoa.

Maaperätutkimusten mukaan sinkin pitoisuus ylittää VNa 214/2007 alemman ohjearvon yhden näytteen (1/12) osalla. Öljyhiilivetyjen C10-C40 osalta yhdessä koekuopassa on todettu kynnysarvon ylittävä pitoisuus pintanäytteessä. Viidessä näytteessä (5/12) on todettu kynnysarvon ylittävä pitoisuus arseenia ja kolmessa näytteessä (3/12) kynnysarvon ylittävä pitoisuus kobolttia. Nikkeliä ja vanadiinia on todettu yhdessä näytteessä (1/12) juuri kynnysarvon ylittävä pitoisuus.

Maaperätutkimusten raportti valmistuu hankesuunnitelmavaiheeseen.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen paikka on selvillä.

Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Herkän toiminnan kohteissa noudatetaan HSY:n mukaisia ilmanlaatuvohyhkeiden suositusetaisyyskysia. (Vantaan paivakotisuunnitteluohje 15.2.2023, kohta 15. Tonttiolosuhteet).

Joukkoliikenne kulkee Rekolantietä tontin välittömässä läheisyydessä, pysäkit sijaitsevat alle 200 m etäisyydellä tontista. Rekolantien varressa kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä ja pyöräilyn pääreitti. Tonttiliittymä voidaan osoittaa Tervahaudantielle, jonka kautta on sujuva ja turvallinen autoliikenteen yhteys. Tervahaudantielle voidaan tutkia mahdollisuuksia sijoittaa saattoliikenteelle myös kadunvarsipysäköintiä.

5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

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

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

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

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

6. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilatarvetta.

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Matarin päiväkodin uudisrakennukselle laskettu kustannusennuste on 8 920 000 € (alv 0%, KL116) (4/23).

7.2 Tontista aiheutuvat kustannukset

Kustannusennuste sisältää alustavan perustamistapalausunnon mukaisesti rakennuksen osittaisen paalutuksen.

Tontin PIMA-selvitys ei ollut käytettävissä kustannusennustetta laadittaessa. Mahdolliset pilaantuneiden maa-alueiden poisto ja jätteenkäsittelykustannukset eivät sisälly kustannusennusteeseen ja tarkentuvat vasta hankesuunnitteluvaiheessa.

7.3 € / tilapaikka

Kustannukset / tilapaikka ovat 53 095 € (alv 0%, KL116).

7.4 Väistötilakustannukset

Ei väistötilakustannuksia. Nykyinen poistuva paviljonkipäiväkotikatu Ajomiehenkujalla on käytössä uudisrakennuksen valmistumiseen asti.

7.5 Purkukustannukset

Ei purkukustannuksia. Tontilla ei ole olemassa olevia rakennuksia.

7.6 Elinkaarikustannukset

Elinkaarikustannukset tilataan konsultilta suunnitteluvaiheessa.

8. RAHOITUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2023–2032 investointiohjelmassa on varattu Matarin päiväkodin uudisrakennukselle 6 100 000 € (alv 0 %).

Esitetään investointivarausten tarkistamista lähemmäksi nykyistä tarvetta.

8.2 Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet)

Aikataulu investointiohjelmassa 2023-2032

Tarveselvitys	03-06/2023
Hankesuunnittelu	08-11/2023
Suunnittelu	02-11/2024
Hankinnat	12/2024 - 02/2025

Rakentaminen 03/2025 - 05/2026
Käyttöönotto 06/2026

Määrärahavaraus ja vuodet investointiohjelmassa 2023-2032.

2024: 100 000 €
2025: 2 400 000 €
2026: 3 550 000 €
2027: 50 000 €

Seuraavaan investointiojelmaan päivitettävä määrärahavaraus ja vuodet:

2026: 300 000 €
2027: 4 900 000 €
2028: 4 500 000 €
2029: 100 000 €

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

Alustava arvio ylläpitokustannuksista on 82 941 € vuodessa.

9.2 Toimintakustannukset

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle on arviolta 540 000 €.

9.3 Elinkaarikustannukset

Elinkaarikustannukset tilataan konsultilta suunnitteluvaiheessa.

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennustyön turvallisuus

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, joka on tarveselvityksen liitteenä. Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä.

Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

11. RISKIT

11.1 Aikataulu, kustannukset

Globaalin tilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa.

11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös

Kaavaproessin viivästyminen muodostaa riskin hankkeen valmistumisaikataululle.

11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit (työturvallisuustehtävien lista)

Tontin PIMA-tutkimuksen tulokset eivät ole olleet saatavilla tarveselvitysvaiheessa. Mahdollisena kustannusriskinä PIMA-tutkimuksessa todettujen pilaantuneiden maa-alueiden poisto ja jätteenkäsittely.

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA (Kato)

Kiinteistöt ja tilat / Toimitilajohtaminen:

Hankevalmistelu:

- Eija Kivineva, Hankepäälikkö
- Ann-Mari Ståhlberg, Rakennuttaja-arkkitehti

Suunnittelu- ja hankepalvelut:

- Jukka Tuhkanen, Rakenneinsinööri / Työturvallisuuskoordinaattori
- Jonna Rosenblad, Sähköinsinööri
- Ari Hällström, LVI-insinööri
- Tarja Aaltola, Keittiöasiantuntija
- Anne Valkeapää, Puhtauspalveluasiantuntija
- Petri Kokkonen, Kustannusinsinööri
- Anne Papunen, Kustannuslaskennan asiantuntija

Kunnossapito:

- Marika Suotula, Pihavastaava

Kiinteistöjen hoito ja ylläpito:

- Sirpa Eskelinen, Energian erityisasiantuntija

Rakennuttaminen:

- Juha Vuorenmaa, Rakennuttajapäällikkö

Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen:

- Pasi Simola, Isännöitsijä

Kiinteistöt ja tila palvelualue / Mittaus- ja Geopalvelut:

- Kangas Heikki, Geotekniikkapäällikkö/ Mige/ Geotekniikka

Kaupunkirakenne ja ympäristö:

Asemakaavoitus:

- Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti
- Milja Halmkrona, Asemakaava-arkkitehti

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Rakennusvalvonta:

- Ifa Kytösaho, Lupapäällikkö

Kadut ja puistot / Suunnittelu:

- Antti Auvinen, Hulevesiasiantuntija
- Heikki Väänänen, Liikenneinsinööri

KASVATUKSEN JA OPPIMISEN TOIMIALA (Kaso)

Talous ja hallintopalvelut:

- Satu Turunen, Palveluverkkoasiantuntija
- Petra Lehtinen, Kalusteasiantuntija

Varhaiskasvatus:

- Lena Karlsson, Varhaiskasvatuspäällikkö

Työsuojelu:

- Sanna Tilli, Työsuojeluvaltuutettu

KAUPUNKISTARTEGIAN JA JOHDON TOIMIALA (Kajo)

Talous ja strategia palvelualue / Talousohjaus:

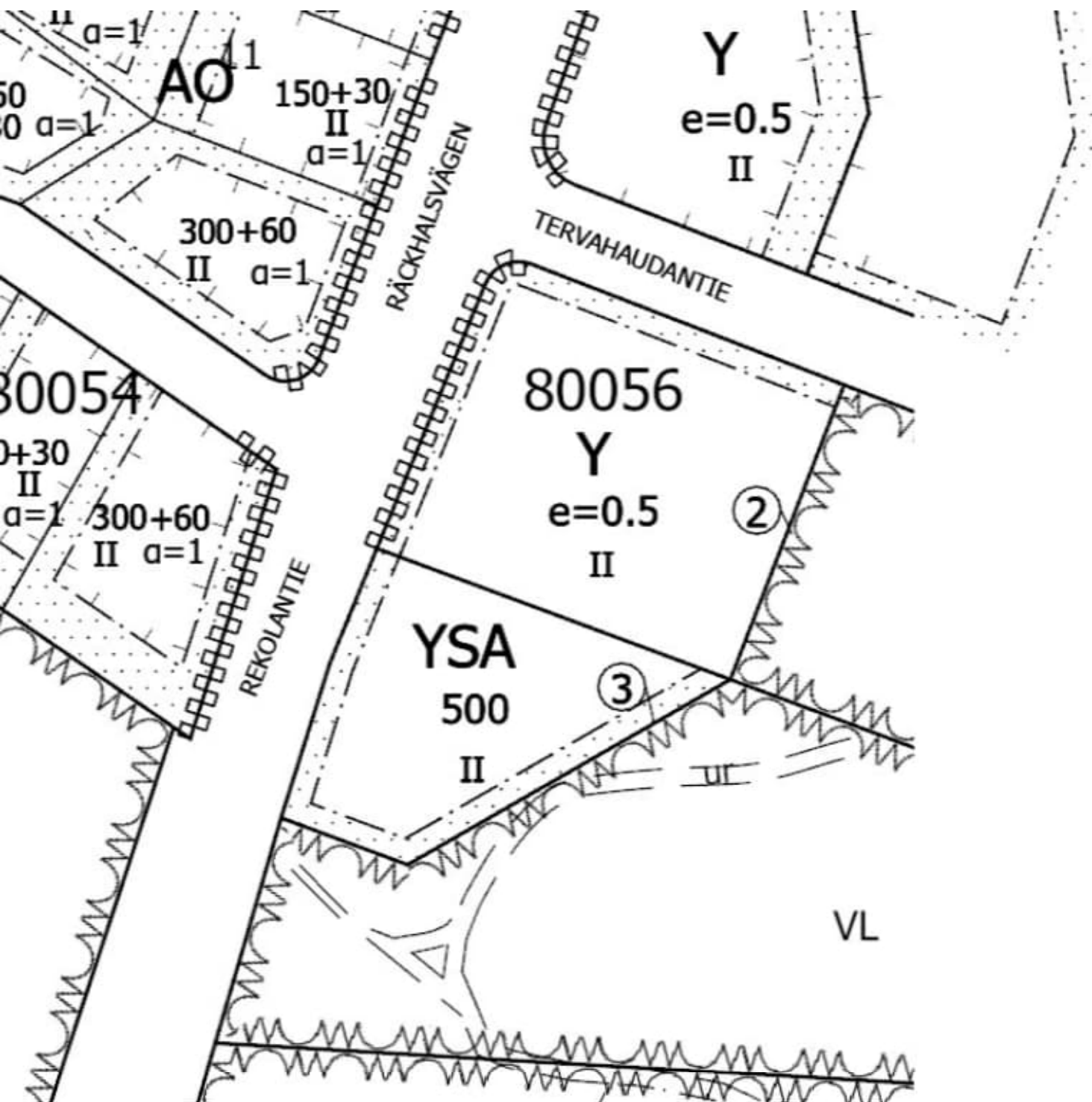
- Päivi Kandolin, Erityisasiantuntija

Henkilöstö ja konsernipalvelut – palvelualue / Hankinta:

- Janne Heikkilä Palveluasiantuntija







Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 80, Matar

MATARINMÄKI

Asemakaavan muutos
(Entinen Rekola -rakennuskaava)
Osa korttelia 80056 sekä katu- ja
virkistysalueet.
(Kumoutuva asemakaavan katu-,
puisto- ja liikennealueet.)

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 80056 sekä virkistysaluetta.

Tonttijako
Osa korttelia 80056.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 80056.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 80, Matar

Kv 19.6.2006

MATARBACKEN

Ändring av detaljplanen
(Den gamla byggnadsplanen Räckhals)
Del av kvarteret 80056 samt
gatu- och rekreationsområden.
(Gatu-, park- och trafikområdena
i den plan som upphävs.)

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 80056 samt rekreationsområde.

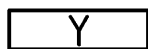
Tomtindelning
Del av kvarteret 80056.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 80056.

1:2000

ASEMAKAAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Yleisten rakennusten korttelialue.

Y-aluetta korttelissa 80056 koskevia määräyksiä:

Tontin rajalle on istutettava pensasaita tai rakennettava
puinen aita.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän
korkea aita.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhtey-
dessä.



Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden
korttelialue.

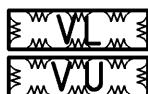
YSA-aluetta korttelissa 80056 koskevia määräyksiä:

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien raken-
nusten korttelialue johon saa sijoittaa nuorisokodin ja
tuetun asumisen yksikön.

Rakentamatta jäävillä tontinosilla, joita ei käytetä oles-
kelualueeksi tai liikennealueeksi, tulee olla puita ja
pensaita.

Tontin rajalle on istutettava pensasaita tai rakennettava
puinen aita.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhtey-
dessä.



Lähivirkistysalue.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

VU-aluetta asemakaavassa 800600 koskevia määräyksiä:

Alueelle tulee laatia erillinen käyttösuunnitelma, jossa
huomioidaan toiminnan edellyttämä pysäköintitarve,
huoltoliikenne sekä läheisen voimalinjan toiminnalle
aiheuttamat rajoitteet.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Bestämmelser som gäller Y-området i kvarter 80056:

På tomtgränsen skall man plantera en häck eller bygga
ett staket av trä.

Mot utomhuslagren skall byggas ett tillräckligt högt staket
som skydd mot insyn.

Behovet av parkeringsplatser fastställs i samband med
bygglov.

Kvartersområde för anstalter och internat för social
verksamhet.

Bestämmelser som gäller YSA-området i kvarter 80056:

Kvartersområde för byggnader som betjänar
socialväsande och hälsovård, där ett hem för ungdomar
och en enhet för stött boende får placeras.

Det skall finnas träd och buskar på de delar av tomten
som förblir obebyggda och inte används som vistelsezoner
eller för trafik.

På tomtgränsen skall man plantera en häck eller bygga
ett staket av trä.

Behovet av parkeringsplatser fastställs i samband med
bygglov.

Område för närrekreation.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Bestämmelser som gäller VU-området i detaljplanen 800600:

För området skall en skild bruksplan uppgöras, i vilken
man beaktar av verksamheten påföljande behov av
parkeringsplatser, servicetrafiken och de begränsningar
som beror på att det ligger en kraftlinje i närheten.

MATARIN PÄIVÄKOTI				ALUSTAVA TILAOHJELMA	
8 ryhmäaluetta					
7.3.2023				168	
Ryhmäalueet A, B, C, D ja E , jossa on á 21 lapsen ryhmä (tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta)					
tilapaikat yhteensä 168 lasta.				21	Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa
	Yhteensä hym2	/ lapsi	Kásin laskettu		
Ryhmäalue A, 21 lasta					muuta
márkáeteinen	8	0,38	7,98		21 lapselle, voi tehdä kahdelle ryhmälle yhteisenä, silloin tila 16m2 (2x8m2)
eteistilat A	13	0,6	12,6		osana toimintatilaa
wc-pesutilat A	10	0,46	9,66		yleisesti wc-tiloihin: 3 wc-istuinta wc tilaa kohden, eriöt, etuhuoneellinen pesutila
toimintatila /suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätalaa/ varastotilat A	79	3,75	78,75		Rauhallista tilaa käytetään myös lepotilana, kooltaan 42 m² (2 m2 / 21 lasta), varastotila 2m2/ryhmä, kaapistoja tai yksittäinen varasto
ryhmäalue A yht	109,0		108,99		
Ryhmäalue B, 21 lasta					
márkáeteinen					21 lapselle
eteistilat B					osana käytävää
wc-pesutilat B					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepoHuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue B yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue C, 21 lasta					
márkáeteinen					21 lapselle
eteistilat C					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepoHuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue C yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue D, 21 lasta					
márkáeteinen					21 lapselle
eteistilat					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepoHuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue D yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue E, 21 lasta					
márkáeteinen					21 lapselle
eteistilat E					osana käytävää
wc-pesutilat E					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepoHuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue E yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue F, 21 lasta					
márkáeteinen					21 lapselle
eteistilat F					osana käytävää
wc-pesutilat F					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepoHuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue F yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue G, 21 lasta					
márkáeteinen					21 lapselle
eteistilat G					osana käytävää
wc-pesutilat G					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepoHuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue G yht	109		108,99		ohjeellinen

Ryhmäalue H, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat H					osana käytävää
wc-pesutilat H					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue H yht	109		108,99		ohjeellinen
wc	2		2		yhdellä ryhmäalueella, helposti ulkoa saavutettava
Ryhmätilat yhteensä	873,9		873,92		
Yhteiset tilat:					
kotikeittiö / neuvottelu	6		6		neuvottelutilan yhteydessä, kotikeittiövarustelu, toimii henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana, lasten tilana, yhteiskäytössä asukkaisten kanssa, salin läheisyyteen.
työpaja	15		15		huom. hiekanerotuskaivo
pienryhmä / kerros	15		15		2-kerroksinen ratkaisu
liikuntasali ja väline/patjavarastovarasto	80		80		toimii myös henkilökunnan koulutustilana, lasten lepotilana, varasto 6 m2, syvyys n.2m, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa
ruokailutila	78	0,3	78		yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, erillinen sis.käynti asukkaille liikuntasaliin ja ruokailutilaan
ruuanjakelulinjaston vaatima tila	6		6		
wc-tila ruokasalin yhteyteen	2		2		
vararuokavarasto	2		2		lukittava kaapisto tai varasto lähelle ruokailutilaa
inva-wc / kerros	16,5		16,5		3-kerroksinen ratkaisu
Yhteiset tilat. yhteensä:	221		220,5		
Lasten toiminta-tilat yhteensä:	1094,4	hym2	1094,42		
	76,6	7 % toiminta	76,6094		
	1171,0		1171,0294		
	6,97		6,9704		toiminta-alaa / tilapaikka
Henkilökunnan tilat, työ- ja sos.tilat					
toimisto / johtaja	12		12		monikäyttöinen toimistotila
neuvottelutila	15		15		kotikeittiön yhteydessä
henkilökunnan työhuone	12		12		
perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10		10		sijoitetaan johtajan huoneen viereen
henk.kunnan wc:t 2kpl	6		6		1 kpl wc/kerros, miehille ja naisille
henk.kunnan suihkutila	3		3		Voi olla yhteinen (mahdollista pukeutumaan, tarvitsee tason vaatteille)
henk.kunnan pukutila, 24h x 0,8m2	19		19		Voi olla yhteinen, sisältää kaksi WC:tä, lisäksi suihkutilassa pukeutumismahdollisuus
Toimintatilat tilat yhteensä:	77,0		77,0		
Huoltotilat					
palvelukeittiö aputiloinen	66	0,34	66		keittiön wc, keittiö aputiloinen poisluk. rullakoiden ja pähvin säilytystilat
siivouskeskus ja vaatelhuoltotila	16		16		yhdistetty tila, huom. likainen ja puhdas puoli
siivouskomero	3		3		
keskusvarasto	10	0,05	10		
Keittiötilat yhteensä	95,0		95,0		
Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:	1266,4			hym2	
			1266,42		
Tekniset tilat					

iv-konehuone 7% bruttoalasta		x			
sähköpääkeskus		x			
Käytävätilat					
Käytävät, poistumistieitit		x			
Porrashuoneet		x			
tuulikaapit		x			
bruttoalataavoite 1645 brm2					
mitoitustavoite 8,5 htm2/lapsi (1360htm2)					
YHTEENSÄ					
Vantaan kaupunki, tilakeskus, hankevalmistelu					
hyötyalasta huoneistoalaksi kerroin:	1,12	1418,3904	1418,39	htm2	RT-kortin mukainen
		8,4428	8,4428		huoneistoalaa/tilapaikka
	1,13	1431,1	1431,1	htm2	Vantaa
					huoneistoalaa/tilapaikka (RT 9 htm2/tilapaikka; RT-taulukossa iso liikuntasali)
hyötyalasta bruttoalaksi kerroin:	1,32	1671,6744	1671,674	brm2	RT-kortin mukainen (1,12 - 1,5)
	1,44	1823,6448	1823,645	brm2	Vantaa

Matarin päiväkoti

Tervahaudantie 1, 01400 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	1 824	brm2
hyötyala	1 266	hym2
huoneistoala	1 431	htm2
tilavuus	6 645	rm3
tehokkuusluku	1,44	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>		1 270 000	696,27	1 003,16	191,12
suunnittelu	750 000				
rakennuttaminen	430 000				
liittymismaksut	90 000				
<u>Rakennustekniset työt</u>		5 390 000	2 955,04	4 257,50	811,14
- sis.pihatyöt					
<u>LVI-työt</u>		1 120 000	614,04	884,68	168,55
LVV-työt	560 000				
IV-työt	520 000				
Säätölaitteet	40 000				
<u>Sähkötyöt</u>		530 000	290,57	418,64	79,76
<u>Erillishankinnat</u>		160 000	87,72	126,38	24,08
Muutos- ja lisätyövaraus		450 000	246,71	355,45	67,72
KUSTANNUSENNUSTE (alv 0%)		8 920 000	4 890,35	7 045,81	1 342,36
KUSTANNUSENNUSTE (alv 24%)		11 060 800	6 064,04	8 736,81	1 664,53

Hintataso KL 116,0 (4/23)

Arvio sisältää:

- Kaksikerroksinen puurunko
- Paalutus (osittainen)
- Väestönsuoja 31 m2
- Työnaikainen sääsuojaus
- Viilennys
- Aurinkosähköpaneelit 35 kW

Arvio ei sisällä:

- Maalämpö 217 000 € (alv 0%)
- Sprinkler
- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 25.4.2023

Anne Papunen
Kustannuslaskennan asiantuntija



10 §

Kivistön päiväkoti II, tarveselvityksen hyväksyminen / PW

VD/1624/10.03.02.01/2023

AK/PW/EK/JH

168-paikkainen uudisrakennus Kivistön päiväkoti II tarvitaan vastaamaan Kivistön kaupunginosan varhaiskasvatuksen tilatarpeita. Investointiohjelmassa päiväkodille on varattu 9,8 milj. euroa. Toimitilajohtamisen kustannusennuste on 9,21 milj. euroa (alv 0 %). Rakentaminen ajoittuu vuosille 2025–2026 ja päiväkoti otetaan käyttöön elokuussa 2026.

Tarveselvitys on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan, kaupunkisuunnittelun ja toimitilajohtamisen kanssa. Uudisrakennuspäiväkoti on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2022–2031 mukainen kohde. Kivistön päiväkoti II on vuonna 2019 valmistuneen 'Kivistön päiväkotiselvitys - päiväkotikiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu' mukainen kohde.

Kivistön alue on voimakkaasti kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa 2022 vuoden virallisen väestöennusteen mukaan Kivistön alueella 910 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Uusi päiväkoti vastaa alueen lapsimäärän kasvuun. Päiväkotihankkeessa ei ole tarvetta väistötilalle, mikäli hanke etenee suunnitellussa aikataulussa ja toiminta saadaan aloitettua loppukesästä 2026.

Päiväkodin tontin sijainti on vielä avoin. Hanke vaatii asemakaavamuutoksen. Kaava-aikataulu ja tontin sijainti tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa.

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

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2023–2032 investointiohjelmassa on varattu Kivistön päiväkoti II:lle määrärahaa yhteensä 9,8 milj. euroa KL 116 (alv 0 %). Tarveselvityksestä laskettu kustannusennuste on 9 210 000 euroa (alv 0 %), KL 116 (4/23).

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on osaltaan hyväksynyt päiväkodin 2.5.2023 päivätyn tarveselvityksen 16.5.2023 § 9.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 30 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hanke-suunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten perusparannushankkeiden tarve-selvitys-hankesuunnitelmia.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 10

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Kivistön päiväkoti II:n 2.5.2023 päivätty tarveselvitys ja kustannusennuste 9 210 000 euroa (alv 0 %, KL 116).

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kivistön päiväkotii II:n tarveselvitys 2.5.2023 liitteineen

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

KIVISTÖN PÄIVÄKOTI II

UUDISRAKENNUS TARVESELVITYS



2.5.2023 Hava/Jussi Hyvärilä



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYSLUETTELO

1. TARVETIETOKORTTI	4
2. YHTEENVETO.....	5
3. PERUSTELUT TARPEELLE	5
3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan	5
3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen	5
3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselitykset)	6
3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset	6
4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET.....	6
4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen	6
4.2 Ateriapalvelun tavoitteet	9
4.3 Puhtauspalvelutavoitteet	9
4.4 Väestönsuoja.....	10
4.5 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatusotavoitteet, piha	11
4.6 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet.....	13
4.7 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite).....	13
4.8 Tilamitoitustavoitteet htm2 / tilapaikka ja tehokkuustavoitteet	13
4.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)	14
4.10 Energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet)	19
4.11 Sisäilmatavoitteet	20
4.12 Muut erilliset tavoitteet.....	20
5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	20
5.1 Sijainti ja hallinta.....	20
5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet	21
5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys	21
5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys	21
5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely	22

6. VÄISTÖTILATARVE	22
7. KUSTANNUKSET	23
7.1 Investointikustannusennuste	23
7.2 tontista aiheutuvat kustannukset.....	23
7.3 €/tilapaikka.....	23
7.4 Purkukustannukset	23
7.5 Elinkaarikustannukset	23
8. RAHOITUS JA AIKATAULU	23
8.1 Rahoitus investointiohjelmassa	23
8.2 Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet)	23
9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET	24
9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto).....	24
9.2 Toimintakustannukset	24
9.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset	24
10.TYÖTURVALLISUUSASIAT	24
11.RISKIT	25
11.1 Aikataulu, kustannukset	25
11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös.....	25
11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit	25
12.TYÖRYHMÄN JÄSENET	26

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /
Toimialajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu
2.5.2023 / rakennuttaja-arkkitehti / Jussi Hyvärilä

Liite: sijaintikartta (viitteellinen)
Liite: ~~asemakaavaote ja määräykset~~ – ei ole
Liite: tilaohjelma
Liite: havat-riskikartta
Liite: kustannusennuste 1
Liite: kustannusennuste 2 (3.krs)

1. TARVETIETOKORTTI

VD/1624/10.03.02.01/2023

Kohteen nimi: Kivistön päiväkoti II						
Tarpeen kuvaus: Päiväkoti tarvitaan vastaamaan Kivistön kaupunginosan varhaiskasvatuksen tilatarpeeseen.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022–2031						
Tarpeen perustelut: Kivistön alue on kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa vuoden 2022 virallisen väestöennusteen mukaan Kivistön alueella 910 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Uudisrakennus tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.						
Käyttäjätöimiala: Kasvatuksen ja Oppimisen toimiala						
Kaupunginosa: 23 Kivistö		Kiinteistötunnus: ei tiedossa			Tontin pinta-ala: ei tiedossa	
Osoite ja tontti: ei tiedossa		Kaavatiedot: ei tiedossa			Rakennusoikeus: ei tiedossa	
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)				brm²	htm²	hym²
				Investointikustannus		
				€	€ / brm²	€ / htm²
Uudisrakennus				1824	1431	1266
				9 210 000	5 049	6 436
Hankkeen tilapaikkamäärä				168		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				54 821 € / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Ei						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 9,8 M€						
Hankkeen toteutusaikataulu: rakentamisaika 2025-2026, käyttöönottotavoite kesä 2026						
Ylläpitokustannukset: 82 941 €/v						
Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle: 1,35 miljoonaa €						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 115 000 €						
Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle:						
Tuleva vuokra 672 804 € / v					39,18 € / htm ² / kk	
Vuokravaikutus	56 067 € / kk				672 804 € / v	
Vuokravaikutus / tilapaikka					334 € / kk	
Laatija(t): Jussi Hyvärilä, Satu Turunen					Päivämäärä: 2.5.2023	

2. YHTEENVETO

KIVISTÖN päiväkoti li uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu toimitilajohtamisessa yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Työntekijöitä on 32. Päiväkodin valmistumistavoite on vuonna 2026.

Päiväkodin tontin sijainti ei ole tiedossa, mutta tavoite / tarve on Kivistössä, Keimolanmäen alue.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022–2031) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna myös uusilla asuinalueilla. Kunnallista palveluverkkoa tukevat yksityiset päiväkodit. Varhaiskasvatuksen strategiana on lisätä yksityisen varhaiskasvatuksen osuutta maltillisesti.

Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 168–210 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella.

Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa laatimaa Vantaan kaupungin päiväkotisuunnitteluohjetta, joka on valmistunut vuoden 2023 alussa.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Kivistön alue on voimakkaasti kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa vuoden 2022 virallisen väestöennusteen mukaan Kivistön suuralueella 910 lapsella ja Keimolan kaupunginosassa 198 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden

aikana. Uudisrakennuspäiväkoti tehdään 168 tilapaikkaiseksi, 8 ryhmän päiväkodiksi.

Kivistön suuralue		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	muutos
Piispankylä	10kk-6v	29	36	34	36	38	40	40	41	45	50	51	21
Keimola	10kk-6v	155	192	246	272	293	334	354	354	355	353	353	198
Kivistö	10kk-6v	802	811	855	952	1033	1125	1220	1299	1361	1423	1491	689
Lapinkylä	10kk-6v	107	104	105	96	99	96	89	83	87	92	93	-14
Myllymäki	10kk-6v	8	10	11	12	13	13	15	16	15	15	14	6
Vestra	10kk-6v	15	18	17	19	18	19	22	23	23	23	23	7
Luhtaanmäki	10kk-6v	8	13	13	13	13	13	12	12	14	14	15	7
Riipilä	10kk-6v	41	39	40	37	34	37	38	39	40	40	40	-1
Seutula	10kk-6v	38	39	40	40	44	43	43	40	38	37	35	-3
Kiila	10kk-6v	21	21	22	20	20	21	19	22	21	22	21	-1
Kivistö yhteensä	10kk-6v	1224	1285	1383	1503	1607	1744	1855	1928	1996	2069	2132	910

Taulukko: Kivistön suuralueen varhaiskasvatusikäisten määrän kehitys Vantaan virallisen väestöennusteen 2022-2032 mukaan.

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

Kivistön suuralueen päiväkotikiinteistöjen tarpeita on selvitetty vuonna 2019 valmis-
tuneessa alueellisessa päiväkotiverkkoselvityksessä (toimitilajohtaminen). Kivistön
alueella ei ole kiinteistöjä, joita voisi hyödyntää riittävästi päiväkotitiloiksi.

3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Kivistön päiväkotitilojen osalta ei ole aiempia päätöksiä / selvityksiä.

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen

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

halua sekä ohjaa leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen, tutkimiseen sekä taiteelliseen ilmaisuun ja kokemiseen. Esteettinen ja viihtyisä oppimisympäristö vaikuttaa myönteisesti oppimiseen ja henkiseen hyvinvointiin.

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

Kivistön päiväkotiin tulee 8 ryhmää, yhteensä 168 tilapaikkaa. Kuhunkin lapsiryhmää kuuluu 3 kasvattajaa ja lapset. Lapsiryhmät voivat toimia 1–6-vuotiaiden lasten ryhminä muuntojoustavasti. Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat kasvun ja kehityksen tukea. Kolme kasvattajaa ja lapset (minimissään 12 lasta, maksimissaan 21 lasta) muodostavat ryhmän, jossa he tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät yhteisesti osaa tiloista. Toiminta järjestetään erikokoisissa pienryhmissä, joille tulee varata tarvittavat tilat. Esiopetuksessa lasten tulee saada kokemuksia myös isommassa ryhmässä toimimisesta. Pienimpien lasten ryhmäalueet pyritään saamaan maantasokerrokseen.

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

Varhaiskasvatuksen tavoitteena on käyttää teknologiaa palvelemaan kasvatuksellisia ja opetuksellisia päämääriä. Lasten käyttöön tarkoitetut tieto- ja viestintäteknikkalaitteet (tv) ovat osa lapsiryhmän oppimisympäristöä. Kasvattajat käyttävät myös sähköisiä järjestelmiä työskennellessään ja yhteydenpidossa eri tahoihin.

Lasten ruokailu pienimpiä lukuun ottamatta järjestetään erillisessä ruokailutilassa. Päiväkodin ytimen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Tilat kokoavat koko päiväkodin lapset ja henkilökunnan ruokailemaan, liikkumaan ja yhteisiin hetkiin. Vararuokavarasto on kasvatuksen ja oppimisen toimialan omistama ja palveluntuottajan ylläpitämä varasto, jota käytetään tarvittaessa erilaisissa kriisitilanteissa tai häiriöissä korvaamaan normaali päivän ateria. Varasto koostuu

hyvin säilyvistä retkievästyypisistä tuotteista, joita kuitenkin aika ajoin joudutaan uusimaan. Päivämääristä huolehtivat sekä päiväkodin kasvattajat että keittiöhenkilökunta.

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

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

Pihaan liittyvät tavoitteet on esitetty kohdassa *4.5 Piha*.

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

Alueellinen sosioekonominen ja etninen segregaatio on tunnistettu Vantaalla haasteeksi. Segregaation vaikutukset varhaiskasvatyksiköille ovat merkittäviä, sillä alueellinen eriytyminen heijastuu suoraan päiväkotien lapsipohjaan. Toisin sanoen, jos hyvä- ja huono-osaisuus kasautuvat alueellisesti, sama tapahtuu myös päiväkotien tasolla. Sellaisten alueiden päiväkodeissa, joihin on keskittynyt paljon huono-osaisuuden riskitekijöitä, kuten pienituloisuutta, työttömyyttä ja vieraskielisiä, lasten ja perheiden tuen tarve on usein suurempi kuin hyväosaisilla alueilla.

Päiväkotisuunnittelun näkökulmasta alueelliset erityispiirteet tulisi huomioida niin, että erityisesti huono-osaisilla alueilla kiinnitetään huomiota tilojen muunneltavuuteen ja taataan rauhallisia tiloja pienryhmätoimintaan, perheiden tapaamiseen sekä moniammatilliseen työskentelyyn. Lisäksi erityisesti huono-osaisilla alueilla tulee kiinnittää huomiota siihen, että päiväkodin sisä- ja ulkotilat ovat alueen asukkaiden käytössä päiväkodin ollessa suljettuna, jotta voidaan lisätä mahdollisuuksia vapaamuotoisille yhteisöllisyyttä lisääville kohtaamisille ja ohjatulle harrastustoiminnalle alueella.

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

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet

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

Huomioitavat ateriapalvelun tilatarpeita suunnitellessa;

- keittiösuunnittelussa käytettävä aina ammattikeittiösuunnittelijaa
- ruokasalin ja keittiön on sijoitettava vierekkäin
- keittiön lukitus oltava vain keittiön sarjaan
- jätehuolto-, rullakko- ja laatikkovarastojen oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä, rullakko- ja laatikkovaraston lukitus vain keittiön sarjaan
- lastauslaiturin alueen tulee olla katettu, tarvittaessa myös suljettavissa
- varattava hygieeninen tila keittiön kuljetuslaatikoille/vaunuille
- pääruokasalin puolella keittiöseinän vieressä tulee olla ateriabuffet (ei avaudu keittiötiloihin), oltava suljettavissa (sähkörulo)
- päiväkärryjä käytetään pienten lasten aterioiden kuljetukseen kerroksissa ja alakerran tiloissa, ryhmien määrä ja sijainti selviävät myöhemmin (maksimi 4 ryhmää)
- sekä ruokasaliin että kerroksien aulatiloihin asennetaan käsipesualtaat, varustetaan elektronisella hanalla
- ruokasalin linjaston yhteyteen varataan kylmäkaappi välipalojen säilytystä varten

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle varhaiskasvatukselle. Puhtaanapidolla ylläpidetään rakennuksen hygieenisyyttä, siellä työskentelevien henkilöiden työturvallisuutta, viihtyisyyttä ja rakennuksen edustavuutta.

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

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

Keskusvarastotavaroiden kuljetukseen ja vastaanottoon tulee olla kulku sisätilojen kautta huoltopihalle.

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

Materiaalien päästöluokka M1. Rakentamisen puhtausluokka P1.

Jätehuollon tavoitteet

Vantaan kaupunki kierrättää jätteistä mahdollisemman paljon. Kivistön alueella on Putkijäte Oy:n jätteenkeräysjärjestelmä. Hankeen edetessä on selvittävä mitä jätteitä putkiston kautta on mahdollisuus kierrättää. Samalla tulee selvittää, tehdäänkö putkistoon varauksia eri jätejakeille (seka-, bio-, kartonki-, muovi- ja metallijäte). Syväkeräyssäiliöitä käytetään sen jätteen keräämiseen, mikä ei mene putkijätteen kautta.

Jätepisteiden tulee sijaita lähellä keittiötä ja kulku jätepiteelle pitää olla sisätilojen kautta kaikilla kiinteistön käyttäjillä, ei kuitenkaan keittiön kautta. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt ja esteetön. Mahdollisten syväsäiliöiden tyhjennyksessä tulee ottaa huomioon jäteauton vaatima kääntösäde, sekä talvilumenpoistoon vaadittava tila.

4.4 Väestönsuoja

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

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

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

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

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

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

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

Tilojen suunnittelussa on huomioitava muuntojoustavuus, jossa eri tilojen avattavuus ja suljettavuus toteutuu. Tilan jakavan seinän tulee olla helposti ja kevyesti avattavissa ja suljettavissa, sekä jakavassa seinässä tulee olla kulkuovi tilasta toiseen. Seinän tulee estää äänen kulkeutumisen tilasta toiseen, jotta toiminnot molemmissa tilassa mahdollistuvat. Tiloja jakavaan seinään olisi hyvä olla mahdollista kiinnittää lasten töitä, käyttää tussitauluna ja heijastaa kuvia esim. projektorilla. Pienryhmätiloja tarvitaan riittävästi ja jokaisen ryhmätilan läheisyyteen. Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienimmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi. Muuntojoustavuus tulee huomioida myös LVI- ja sähkötekniikassa niin, että tilojen seinien siirtäminen suunnitelman mukaan on mahdollista. Rakennuksen ikkunoiden sijainti ja koko tulee myös suunnitella mahdollisia tilajakoja huomioiden.

Lasten leikkipihan tavoitteet

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

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

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

Pihalla on tärkeä merkitys päiväkodin toiminnassa ja sen tulee soveltua varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden mukaiseen toimintaan. Pihan on oltava yhtenäinen, maantasossa, virikkeellinen, turvallinen, tasa-arvoinen, oppimista ja tervettä kasvua tukeva ympäristö. Pihalta edellytetään joustavuutta, jotta tilaa jää lapsen omalle mielikuvitukselle ja leikille. Pihalta tulee löytyä varjoa auringolta ja kuumuudelta, sekä suojaa sateelta. Ympäristön tulee tarjota ja sekä samalla tukea monipuolisesti lapsen liikkumisen taitoja: kävelyä, juoksemista, tasapainoilua, kiipeilyä, roikkumista sekä myös hienomotoriikkaa ja pelaamista (heittäminen, ottaa kiinni, potkaista jne.).

Piha-alueet ovat päiväkodin ollessa kiinni lähialueen asukkaiden käytettävissä. Päiväkodin ulkotilat ovat myös osa laajempaa viherrakenteen verkostoa. Pihan ratkaisulla vaikutetaan mm pienilmaston säätelyyn, hulevesi hallintaan, ekologisiin yhteyksiin, kaupunkikuvaan ja ympäristön kerroksellisuuteen. Ulkotilan sijainti tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä muodostaa erilaiset lähtökohdat pihan suunnittelulle. Päiväkodin ja sen leikkipihan sijoittuminen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen korostaa tarvetta luontokosketukselle ja sen mahdollistavien elementtien säilyttäminen ja tuonti pihan oppimisympäristöön on tärkeää. Ulkotilojen liikennejärjestelyiden tulee olla turvallisia ja tarkoituksenmukaisia maantasoon sijoitettuna. Lapset viettävät paljon aikaa pihalla ja sen oltava paikka, jossa lapsi

tuntee olonsa turvallisiksi. Piha-alueilta tulee olla pääsy päiväkodin toiminta-aikana tähän tarkoitukseen varattuun WC -tilaan.

Pihan toiminnot tulee aina mahtua tontille. Kunnossapitoluokitus pihalle on pääosin R2 Toimintaviheralue ja R3 Käyttöviheralue. Päiväkodin pihasta osa pitää olla viherympäristöä ja siitä osan on oltava luonnontilaista luonnonaluetta. Jos alueella ei ole säilytettävää metsäaluetta tulee pihalle suunnitella metsäinen, luonnonmukainen alue. Näille alueille tulee niiden ominaisuuksien mukainen kunnossapitoluokitus.

4.6 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

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

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

4.7 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikataavoite)

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

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

4.8 Tilamitoitustavoitteet htm2 / tilapaikka ja tehokkuustavoitteet

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen (15.2.2023) sekä tilaohjelman mukaisesti (liite).

Päiväkodin tilat perustuvat päiväkotisuunnitteluohjeen mukaiseen 168-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen.

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

4.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)

Rakennesuunnittelu

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

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten osalta 100 vuotta ja rungon osalta sekä täydentävien osien osilta 50 vuotta. Rakennus on kaksikerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Rakennuksen perustamistapa riippuu rakennuksen sijoittelusta tontille. Savialueella on varauduttava paalutukseen. Lähestyttäessä moreenialueiden rajoja, savialueella perustamistapana voi olla perustaminen massanvaihdon varaan tai ohuehkon savikerroksen alapuolisen tiiviin kitkamaan varaan. Moreenialueille sijoittuvat rakennuksen osat perustetaan maanvaraisina tiiviin kitkamaan varaan.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voitaneen alustavasti perustaa maanvaraisesti tai kevennysratkaisuja käyttäen.

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.

Maanvaraisissa perustuksissa mahdollinen radonin olemassaolo tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Mahdollinen liikennetärinä tulisi ottaa huomioon suunnittelussa.

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

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneelilla. Aurinkosähköjärjestelmän kuormitukset otetaan kantavien rakenteiden mitoituksessa huomioon. Jos aurinkosähkövoimala sijoitetaan vesikatolle, on vedeneristyksessä huomioitava paneelien tukirakenteet ja niiden mahdollisesti vaatimat lisävedeneristykset.

Piharakennusten ja -rakennelmien katot toteutetaan kasvikattoisina.

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

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinän.

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

LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

LVI-teknisten järjestelmien tavoitteena on tuottaa rakennukseen hyvät toimintaolosuhteet lämmityksen ja sisäilman laadun sekä vesi- ja viemäritoimintojen osalta. Olosuhteet luodaan energiatehokkaalla tavalla. Tavoite huomioidaan suunnittelussa, laite- ja järjestelmähankinnoissa sekä laiteasennuksissa. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

Kaikkien LVIA-järjestelmien osien, laitteiden ja komponenttien tulee olla yleisesti käytössä olevia, testattuja ja tyyppihyväksytyjä sekä järjestelmään yhteensopivia tuotteita. Laitteiden ja ohjelmien tulee olla yhteensopivia. Ohjelmien ja toimintojen tulee olla etäohjattavia ja -valvottavia Vantaan mallin mukaisesti. Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1. Suunnittelu ja toteutus Vantaan kaupungin suunnitteluohjeen mukaisesti.

Lämmitys- ja jäähdytyslaitteet

Rakennus liitetään alueen kaukolämpöverkostoon lämmönjakohuoneeseen sijoitettavan alajakokeskuksen välityksellä. Lämmityslaitteille ja ilmanvaihto sekä kiertoilma-kojeille rakennetaan erilliset putkistot. Pääasiallinen lämmönjakotapa on vesikiertoinen matalalämpöinen lattialämmitys. Keittiöön ym. lattialämmityksen ulkopuolelle jätettä-

viin tiloihin asennetaan radiaattoreita termostaattiventtiilein. Lämmönjakokeskuksen pumpput ovat taajuusmuuttajin ohjattuja ja energiatehokkaita tasavirtamoottorein varustettuja EC- tai PM-moottoreita.

Jäähdytys toteutetaan keskitetyn ilmanvaihdon iv-koneiden jäähdytyspattereilla. Viilennys voidaan hoitaa lisäksi myös ilmanvaihdon yöjäähdytyksellä ja rakenteellisin keinoin. Keittiön kylmä- ja pakastustilojen kylmälaitteiden lauhdelämpö hyödynnetään sijoittamalla kompressorilauhduttimet alustatilaa.

Vesijohto- ja viemärlaitteet

Rakennus liitetään alueen vesijohto-, jäte- ja sadevesiviemäriverkostoihin. Päävesimittarin yhteyteen asennetaan paineenalennusventtiili vedenkulutuksen vähentämiseksi. Lämpimän käyttöveden ja keittiön kylmän- sekä kuuman vedenkulutusta seurataan alavesimittarein. Kaikkien vesimittareiden mittaritiedot on oltava luettavissa myös VAK:sta.

Vesikalusteet ovat yleisesti käytössä olevaa vakiolaatua. Sekoittajat ovat vähän vettä kuluttavia vipu- ja termostaattikalusteita. Elektronisia hanoja käytetään keittiössä, ruokalassa, LE-wc:ssä sekä käsienpesualtailla paitsi bide-malliset hanat. Wc- ym. tilojen näkyviin jäävät vesijohdot on kiinnitettävä ruuvikiinnitteisillä kannakkeilla, painettavia kannakkeita ei tule käyttää.

Jätevesiviemärit sijoitetaan rakennuksen alustatiloihin. Keittiölle asennetaan rasvanerotuskaivo hajutiivein kansistoin, joka liitetään pihan jätevesiviemäriin. Hälytin asennetaan keittiön tiloihin. Sadevedet johdetaan räystäskouruin ja syöksytorvin rännikävöihin ja edelleen pihan sadevesiviemäriin. Tilannetta, jossa viemäriveresiä pitää pumpata, tulee välttää.

Sprinkler-järjestelmä rakennetaan, mikäli lupaehdot sitä edellyttävät, esim. jos rakennus on ympärivuorokautinen tai kolmikerroksinen. Sprinkler-järjestelmän tarve ja laajuus selvitetään paloviranomaisten kanssa ehdotussuunnitteluvaiheessa.

Ilmanvaihtolaitteet

Rakennus varustetaan tarkoituksenmukaiset palvelualueet ja tehokkaat lämmöntalteenottolaitteet omaavalla tulo- ja poistoilmanvaihdoilla. Keskeisesti sijoitettuun ilmanvaihtokonehuoneeseen sijoitetaan päiväkotitilojen, keittiön, wc ym. tilojen ja alustatilojen tulo- ja poistokojeet. Ilmanvaihdon suunnittelussa pyritään mahdollisuuksien mukaan siihen, että tilat ovat muunneltavissa muuhun toimintaan soveltuvaksi.

Kohteen iltakäyttö on erityisesti huomioitava ja kojeissa on aikaohjelmien ulkopuolista käyttöä varten lisäaikakytkimet.

Suuret tilat, joiden käyttökuormitus on vaihteleva sekä ryhmä- ja lepohuoneet varustetaan yksinkertaisilla tilakohtaisilla ilmamääräsäätimillä läsnäolo, lämpötila tai hiilidioksidianturein. Tilojen ulkopuolelle asetetaan huonetilaa osoittavan kilven alapuolelle tilan maksimihenkilömäärää osoittava kilpi. Tilojen ilmamäärät määritetään henkilömäärien perusteella 8,0 dm³/s/hlö. Jokaisen tilan henkilömäärä on merkittävä kuviin. Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti jaksottaisella käytöllä.

Iv-kojeet mitoitetaan pienille painehäviöille siten, että puhaltimien ominaissähköteho (SFP-luku) 1/1-teholla on max. 1,7 kW/(m³/s). Puhallinmoottorit ovat taajuusmuuttaja-ohjattuja ja energiatehokkaita tasavirtamoottoreita. Puhaltimet mitoitetaan ja ilmavirrat asetellaan siten, että suunnitelmien mukaiset ilmavirrat saavutetaan puhtailla suodattimilla n. 45 Hz taajuudella. Taajuusmuuttajat ovat automaatiourakassa. Tulo- ja poistoilmakoneet varustetaan näytöllä varustetuilla ilmavirtamittareilla (esim. Centrimeter/FläktWoods).

Ulkoilmasäleiköt varustetaan lumisieppareilla ja kammiot on rakennettava siten, että veden ja lumen pääsy koneisiin estyy. Ulkoilma-aukoissa otsapintanopeus ≤1,0 m/s. Ulko- ja jäteilmakammiot varustetaan kuivakaivoin ja viemäroidään. Rakennuksen ilmanvaihtokanavistot asennetaan lämmöneristyksen sisäpuolelle, ei ullakolle.

Keittiö toimii ammattikeittiönä, jonka ilmanvaihto on mitoitettava lämpökuorman mukaan, minimi mitoitusilmavirtana on kuitenkin käytettävä vähintään 20 dm³/s/m². Keittiön astianpesukone on LTO:lla varustettu malli. Astianpesukone liitetään kylmään veteen. Astianpesukone varustetaan huuvalalla ja kanavat paloeristetään.

Säätö- ja valvontalaitteet

Automaatio, toiminnot, lvi-tekniikan laitteet, varusteet ja ohjelmat suunnitellaan ja rakennetaan Vantaan kaupungin käytössä oleviin järjestelmiin ja toimintoihin yhteensopiviksi. Järjestelmä mahdollistaa laitteiden ja järjestelmien tarpeenmukaisen etäseurannat ja -ohjaukset, hälytystoiminnot siirtoineen, sekä energian ja veden käytön seurannan ja tietojen taltioinnin myöhempää tarkastelua varten, 'pilvitoimintona' verkko-yhteyttä käyttäen.

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

järjestelmätoimittajasta riippumatta. Kiinteistöautiojärjestelmän suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungilla käytössä olevaa suunnitteluohjetta.

Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

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

Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muuntojoustavuus.

Aluesähköistys ja liittymät

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

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

Sähköjärjestelmät (400V)

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

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

Tele- ja turvajärjestelmät

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

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

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

Muut järjestelmät

Rakennuksen pysäköintialue varustetaan sähköajoneuvojen latausasemilla lain 733/2020 mukaisesti.

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

4.10 Energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet)

Uudisrakennus kuuluu "Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energia- tehokkuudesta 1048/2017" mukaisesti sen käyttötarkoitukseluokkaan 6, Opetusrakennukset ja päiväkodit. Asetetaan rakennukselle E-lukutavoitteeksi alle 80 kWhE/m², a Vantaan kaupungin Ohjeita suunnittelijoille yleisohjeen 28.2.2020 mukaisesti. Tavoite tarkentuu suunnittelun edetessä.

Rakennuksen ilmanvuotoluvun q50 saa olla korkeintaan 1 (m³ /hm²), mikä varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.

Varustetaan päiväkotit LED-valaistuksella ja asennetaan sähköautojen latauspisteet lain 733/2020 vaatimusten mukaisesti.

Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen (15.2.2023) mukaisesti rakennus varustetaan jäähdytyksellä.

Tutkitaan mahdollisuutta varustaa päiväkotit maalämpöjärjestelmällä, jolla voitaisiin kattaa myös kesäajan jäähdytystarve. Maalämpöpumpun tehontarve on päiväkodeissa ollut tyypillisesti luokkaa 90 kW.

Mikäli rakennuksen lämmönkulutus (sekä mahdollinen jäähdytys) olisi mahdollista tuottaa maalämmöllä, maalämpöjärjestelmän koko olisi luokkaa 5-7 kpl 300-350 m syviä maalämpökaivoja.

Asennetaan rakennuksen katolle teholtaan luokkaa 35 kWp aurinkosähkövoimala huomioiden lämmitys-, jäähdytys- sekä sähköautojen lataustarve. Varataan aurinkosähkövoimalalle sekä mahdolliselle maalämpöjärjestelmälle sähkökeskuksiin tarvittava/tarvittavat sähkönsyöttö/-syötöt.

Varustetaan päiväkotia puitesopimustoimittajan rakennusautomaatiojärjestelmällä. Liitetään järjestelmään keskeiset talotekniset järjestelmät sekä niiden ohjaukset.

Rakennuksen suunnitteluratkaisut tarkentuvat hankesuunnitteluvaiheessa.

4.11 Sisäilmatavoitteet

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

Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2018 päästoluokan M1 vaatimukset.

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

Auringon lämmitysvaikutusta vähennetään käyttämällä kohteeseen soveltuvia 'passiivisia keinoja'. Rakennus sijoitetaan tontille mahdollisimman hyvin alueen pienilmasto-oloja hyödyntäen. Huonetilat pyritään sijoittamaan niin, että auringonpaisteen aiheuttama lämpötilan nousu voidaan minimoida. Lisäksi hyödynnetään rakennuksen ulkopuolista auringon suojausta.

4.12 Muut erilliset tavoitteet

Äänitekniset tavoitteet

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen sekä Vantaan päiväkotisuunnitteluohjetta (15.2.2023).

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti ja hallinta

Rakennusalue tulee sijaitsemaan Kivistön alueella. Tontti ei ole tiedossa, se on varmistettava hankesuunnitelmavaiheessa.

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

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

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

5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuus selvitys

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

5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

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

Tärkeää on, että saatto- ja huoltoliikenne eivät risteä ja päiväkodin kulkuyhteydet ovat turvalliset. Tontille toteutetaan henkilökunnan pysäköinti, pyöräpaikat katoksineen sekä huollon tarvitsemat riittävät liikennetilat. Tarkemmat kuvaukset Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeessa (15.2.2023).

Päiväkoti tullaan liittämään HSY:n vesihuoltoverkkoon. Päiväkodin sijainnista riippuen verkkoa saatetaan joutua jatkamaan tontille asti. Verkoston jatkaminen ja mitoitus tarkastellaan asemakaavavaiheessa vesihuollon yleissuunnittelun yhteydessä.

Lähin kaukolämpöliittymä tarkistettava hankesuunnitteluvaiheessa, kun tontti on selvillä (voi sijaita melko kaukanakin). Kustannuslaskennassa on huomioitava, että kaukolämpöliittymän hinnoittelu ei tässä tapauksessa noudata listahinnoittelua. Esimerkiksi 200 m liittymäjohdon rakentamiselle VE kaukolämmön laskuri antaa hinnaksi 49 850 € (ilman alv), liittymismaksu on laskurin mukaan 3400 € (ilman alv).

Herkän toiminnan kohteissa eli päiväkodeissa noudatetaan HSY:n mukaisia ilmanlaatuviyöhykkeiden suosituksetäisyyksiä (Vantaan päiväkotisuunnitteluohje 15.2.2023, kohta 15. 'Tonttiolosuhteet').

Tontti saattaa sijaita lentomeluvyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55 dB), eli päiväkodin ulko-kuoren ääneneristävyuden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee tuolloin olla vähintään 32 dB. Asia on tarkistettava hankesuunnittelun yhteydessä.

5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

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

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

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

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

6. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilantarvetta.

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Kustannusennuste on 9 210 000 € (alv 0%) ja se on laskettu kustannusluokassa 116 (04/23).

Lisäksi on laskettu mahdollisen kolmikerroksisen päiväkodin kustannusennuste, joka on 9 660 000 € (alv 0%).

7.2 tontista aiheutuvat kustannukset

Tontista aiheutuvat kustannukset tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa.

7.3 €/tilapaikka

54 821 € / tilapaikka

7.4 Purkukustannukset

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

7.5 Elinkaarikustannukset

Elinkaarikustannukset tilataan konsultilta suunnitteluvaiheessa.

8. RAHOITUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymässä investointiohjelmassa 2023-2032 on Kivistön päiväkotitoimintaan varattu 9,8 M€ (alv 0% KL 116).

8.2 Aikataulu (määrärahavaraus ja vuodet)

Tavoite päiväkodin hankesuunnittelun käynnistämiseksi on heti tarveselvityksen jälkeen, syksyllä 2023 – jos tontti on selvillä. Hankkeen toteutussuunnittelu on vuoden 2024 aikana.

Päiväkodin on suunniteltu valmistuvan kesällä 2026.

Pääosa kustannuksista / rakentaminen on Q2/2025 – Q2/2026.

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

82 941 € / vuosi

9.2 Toimintakustannukset

1,35 miljoonaa €

9.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset

Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut ovat noin 115 000 €.

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennustyön turvallisuus

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

11. RISKIT

11.1 Aikataulu, kustannukset

Hankkeen viivästyminen voi aiheuttaa väistötilojen / paviljonkitilojen tarpeen.

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

Globaalin tilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa.

11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös

Päiväkoti vaatii asemakaavamuutoksen. Rakentamisen kannalta kaavan tulisi olla lainvoimainen Q1/2025. Kaavan myöhästyminen vaikuttaa vastaavasti päiväkodin aikatauluun.

Tontin sijainnin varmistuminen on erityinen riski hankkeelle.

11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit

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

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala

Sanna Korpisalo, varhaiskasvatuspäällikkö

Satu Turunen, palveluverkkoasiantuntija

Kaupunkiympäristön palvelualue, Kiinteistöt ja tilat, Toimitilajohtaminen

Jussi Hyvärilä, rakennuttaja-arkkitehti

Eija Kivineva, hankepäällikkö

Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri, työturvallisuuskoordinaattori

Ari Hällström, LVI-insinööri

Jonna Rosenblad, sähköinsinööri

Sirpa Eskelinen, energia-asiantuntija

Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija

Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija

Petri Kokkonen, kustannusinsinööri

Kaupunkiymp. palvelualue, Kaupunkirakenne ja ympäristö, Asemakaavoitus

Anna-Riitta Kujala, aluearkkitehti

Panu-Petteri Kujala, asemakaava-arkkitehti

Kaupunkiympäristön palvelualue, Kaupunkikuvayksikkö, Rakennusvalvonta

Ifa Kytösaho, lupapäällikkö (va)

Työsuojeluvaltuutettu

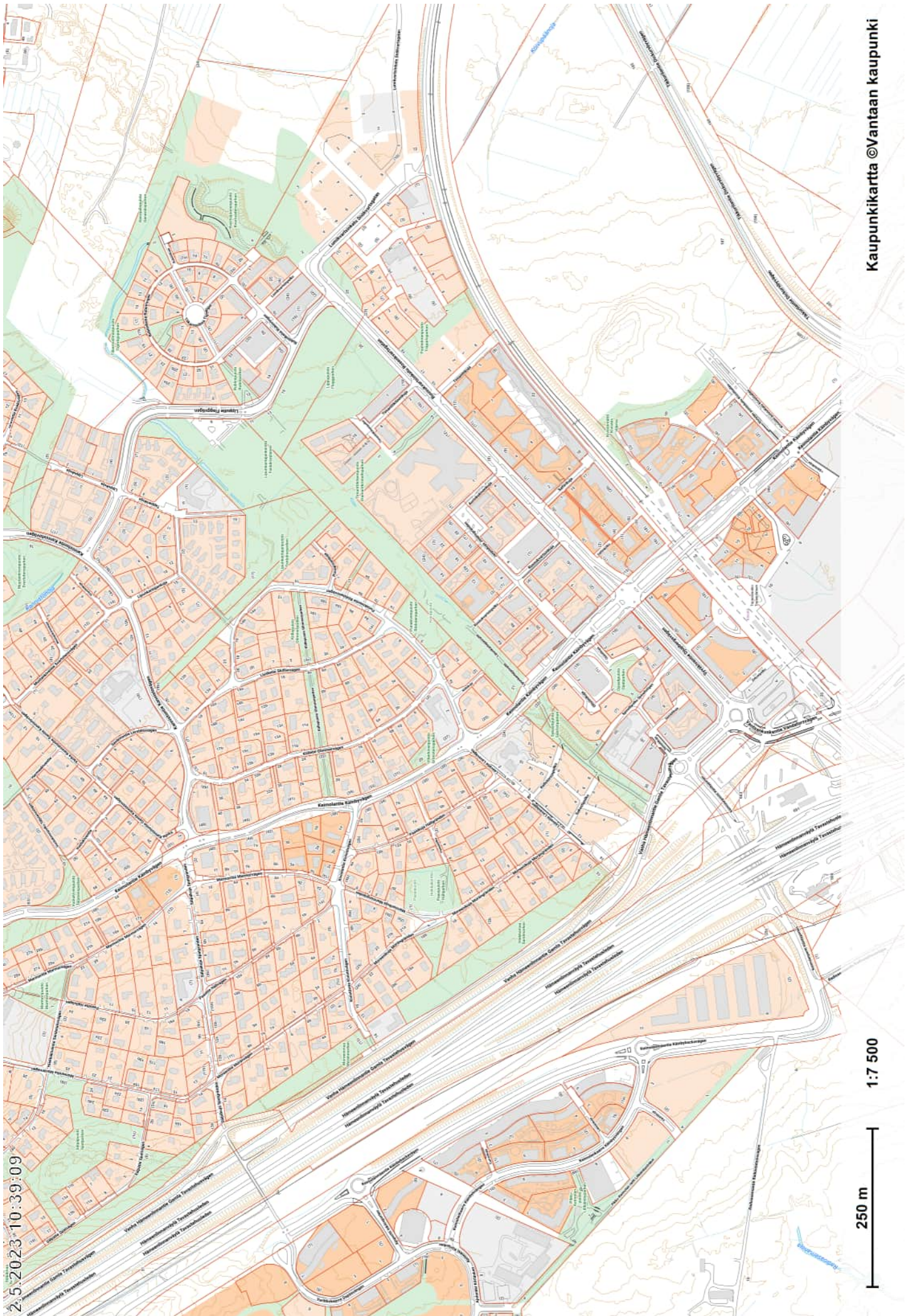
Nina Rintanen, työsuojeluvaltuutettu

Kaupunkistrategia

Päivi Kandolin, talousarviopäällikkö



2.5.2023 10:39:09



9. Tilaohjelma

PÄIVÄKOTISUUNNITTELUOHJE				TILAOhjelma	
8 ryhmäaluetta					
27.1.2023				168	
ryhmäalueet A, B, C, D ja E, jossa on 21 lapsen ryhmä (tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta)					
tilapaikat yhteensä 168 lasta.				21	Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa
	Yhteensä hym2	/ lapsi	Käsin laskettu		
Ryhmäalue A, 21 lasta					muuta
märkäeteinen	8	0,38	7,98		21 lapselle, voi tehdä kahdelle ryhmälle yhteisenä, silloin tila 16m2 (2x8m2)
eteistilat A	13	0,6	12,6		osana toimintatilaa
wc-pesutilat A	10	0,46	9,66		yleisesti wc-tiloihin: 3 wc-istuinta wc tilaa kohden, eriot, etuhuoneellinen pesutila
toimintatila /suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätilaa/ varastotilat	79	3,75	78,75		Rauhallista tilaa käytetään myös lepotilana, kooltaan 42 m² (2 m2 / 21 lasta), varastotila 2m2/ryhmä, kaapistoja tai yksittäinen varasto
ryhmäalue A yht	109,0		108,99		
Ryhmäalue B, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat B					osana käytävää
wc-pesutilat B					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue B yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue C, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat C					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue C yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue D, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue D yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue E, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat E					osana käytävää
wc-pesutilat E					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue E yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue F, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat F					osana käytävää
wc-pesutilat F					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue F yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue G, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat G					osana käytävää
wc-pesutilat G					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepo huone					lepotila suljettavissa

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

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

KOLMIKERROKSIINEN VAIHTOEHTO, lisäneliöt:

- LE-wc 6m2
- siivous 3m2
- porras 25m2
- hissi 3m2
- tekniikka 5m2

= yhteensä noin 42 hym2 (hyötyala)

huoneistoala (hyötyala x 1.13) = 47,5 htm2

bruttoala (hyötyala x 1.44) = 60 brm2

Rakennushankkeen turvallisuusriskit, HAVAT Riskikartta

KOHDE: Kivistön II päiväkot

PÄIVÄYS: 08.03.2023

Rakennushankkeen ominaisuudet

LAATIJAT: Jussi Hyvärilä, Jukka Tuhkanen

- ☐ Koko
 - ☐ Muoto
 - ☐ Suuruus
 - ☐ Mitat
 - ☐ Poikkeuksellisuus
 - ☐ Ainutkertaisuus
 - ☐ Materiaalivalinnat
 - ☐ Tekniset ratkaisut,
 - ☒ Runkoratkaisu, massiivipuurunko
 - ☐ Ajankohta
 - ☐ Suunnitteluratkaisut,
 - ☐ Vaativuus
 - ☐ Rakennuksen kunto
 - ☐ Talotekniikka,
 - ☒ Muu, kustannustason nousu, rakennusmateriaalien saatavuus, kaavoituksen aikataulu, lumenkaatoaikaan läheisyys
- Työturvallisuutta ja terveyttä koskevat tiedot
- ☐ Mikrobit (Home)
 - ☐ Pöly
 - ☐ Kaasut,
 - ☐ Muut ilman epäpuhtaudet,
 - ☐ Melu, värinä,
 - ☐ Kuumuus/kylmyys
 - ☐ Säteily
 - ☐ Häikäisy
 - ☐ Happipitoisuus, hapen puute
 - ☐ Myrkyt
 - ☐ Vaaralliset aineet
 - ☐ Altistuminen
 - ☐ Ergonomia, hankalat työasennot
 - ☐ Vaaralliset työt
 - ☐ Räjähdyt
 - ☐ Syttyminen
 - ☐ Muu

Rakennushankkeen luonne

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

Rakennushankkeen olosuhteet

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

Työhön liittyviä vaaroja

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

Kivistön päiväkotii II

23 Kivistö (tonttia ei ole)

Laajuustiedot :

bruttoala	1 824	brm2
hyötyala	1 266	hym2
huoneistoala	1 431	htm2
tilavuus	6 645	rm3
tehokkuusluku	1,44	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>		1 410 000	773,03	1 113,74	212,19
suunnittelu	800 000				
rakennuttaminen	470 000				
liittymismaksut	140 000				
<u>Rakennustekniset työt</u>		5 600 000	3 070,18	4 423,38	842,74
- sis.pihatyt					
<u>LVI-työt</u>		1 050 000	575,66	829,38	158,01
LVV-työt	500 000				
IV-työt	510 000				
Säätölaitteet	40 000				
<u>Sähköttyt</u>		530 000	290,57	418,64	79,76
<u>Erillishankinnat</u>		160 000	87,72	126,38	24,08
Muutos- ja lisätyövaraus		460 000	252,19	363,35	69,22
KUSTANNUSENNUSTE (alv 0%)		9 210 000	5 049,34	7 274,88	1 386,00
KUSTANNUSENNUSTE (alv 24%)		11 420 400	6 261,18	9 020,85	1 718,65

Hintataso KL 116,0 (4/23)

Arvio sisältää:

- Kaksikerroksinen puurunko
- Tontin sijaintiriski (tontti ei tiedossa)
- Paalutus
- Väestönsuoja 31 m2
- Työnaikainen sääsuojaus
- Viilennys
- Aurinkosähköpaneelit 35 kW

Arvio ei sisällä:

- Maalämpö 217 000 € (alv 0%)
- Sprinkler
- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 25.4.2023

Anne Papunen
Kustannuslaskennan asiantuntija

Kivistön päiväkotii II (3 krs)

23 Kivistö (tonttia ei ole)

Laajuustiedot :

bruttoala	1 884 brm2
hyötyala	1 308 hym2
huoneistoala	1 479 htm2
tilavuus	6 647 rm3
tehokkuusluku	1,44

Rakennuskustannukset	Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>	1 400 000	743,10	1 070,34	210,62
suunnittelu	800 000			
rakennuttaminen	460 000			
liittymismaksut	140 000			
<u>Rakennustekniset työt</u>	5 910 000	3 136,94	4 518,35	889,12
- sis.pihatyöt				
<u>LVI-työt</u>	1 190 000	631,63	909,79	179,03
LVV-työt	640 000			
IV-työt	510 000			
Säätölaitteet	40 000			
<u>Sähkötyöt</u>	520 000	276,01	397,55	78,23
<u>Erillishankinnat</u>	160 000	84,93	122,32	24,07
Muutos- ja lisätyövaraus	480 000	254,78	366,97	72,21
KUSTANNUSENNUSTE (alv 0%)	9 660 000	5 127,39	7 385,32	1 453,29
KUSTANNUSENNUSTE (alv 24%)	11 978 400	6 357,96	9 157,80	1 802,08

Hintataso KL 116,0 (4/23)

Arvio sisältää:

- Kolmikerroksinen puurunko
- Tontin sijaintiriski (tontti ei tiedossa)
- Paalutus
- Väestönsuoja 31 m2
- Työnaikainen sääsuojaus
- Viilennys, sprinkler
- Aurinkosähköpaneelit 35 kW

Arvio ei sisällä:

- Maalämpö
- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

217 000 € (alv 0%)

Suunnittelu ja hankepalvelut 28.4.2023

Anne Papunen
Kustannuslaskennan asiantuntija



11 § Tonttikilpailun järjestäminen Variston asuinpientalotonteista 14130/5, 14131/8 ja 14132/17 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / PW

VD/3513/10.00.02.01/2023

AK/HR/JL

Esitetään Variston asuinpientalotonttien 14130/5, 14131/8 ja 14132/17 luovuttamista laatukilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Kilpailun arviointiryhmä muodostetaan Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan edustajista.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi asuinpientalotontit 14130/5, 14131/8 ja 14132/17. Tontit sijaitsevat Variston kaupunginosassa Luhtitien varressa noin 1,5 km päässä Louhelan juna-asemalta. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä AP (asuinpientalojen korttelialue). Tonteilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta yhteensä 7 000 k-m² ja niiden suurin kerrosluku on kaksi.

Tontti	Kaava-määräys	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Yksikköhinta (€/m ²)	Myyntihinta (€)
92-14-130-5	AP	6368	2700	640	1 728 000 €
92-14-131-8	AP	4870	1600	640	1 024 000 €
92-14-132-17	AP	6523	2700	640	1 728 000 €

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti (KV 10.10.2022) tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat valitaan tarjous- tai laatukilpailulla tai näiden yhdistelmällä. Alueen kaavoituksen tavoitteena on ollut, että Luhtitien varren pohjoisreunan uudet asuinkorttelit muodostavat yhtenäisen, kaarevan ja värikkään ilmeen Pähkinärinteestä Myyrmäkeen, muokaten Luhtitien jatkeen miljöötä kaupunkimaisemmaksi. Kortteleiden townhouse-tyyppisten rakennusten arkkitehtonisena ja kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut Kartanokosken asuinpientalot ja katutilat. Edellä mainitun kaupunkimaisen identiteetin varmistamiseksi Luhtitien varteen, esitetään kilpailu järjestettäväksi laatukilpailuna. Kaupunkikuva, rakennusten ja ympäristön laatu, arkkitehtoninen kokonaisuus sekä suunnitteluhankkeen toteuttamiskelpoisuus arvioidaan kilpailuehdotuksista. Laatukilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttaja, joka rakentaa tonteille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kilpailun arviointiryhmä muodostetaan kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikön, asemakaavoitusyksikön sekä rakennusvalvontayksikön edustajista.

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntotontit myydään käypään hintaan. Hinnaksi esitetään 640 euroa/k-m², mikä on kaupungin tilaaman ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion perusteella käypä hinta kyseisille AP-tonteille. Tonttien kokonaishinnaksi tulisi näin ollen (640 €/k-m² * 7000 k-m²) 4 480 000 euroa. Tontit myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Varausmaksu

Tonttien varausmaksu on 100 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tonttien kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tonttien kauppahinnoissa.



Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A-energialuokkaa.

Vihertehokkuus

Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tonttien kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma asuntohanketta kohden

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Tonttien myyntihinta

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tonteille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikkö. Kilpailu järjestetään vuoden 2023 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 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. Edelleen Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 33 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 11

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan jäsen Topi Liutu esitti asian palauttamista valmisteluun. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

Liite:

- kartta tonteista 14130/5, 14131/8 ja 14132/17

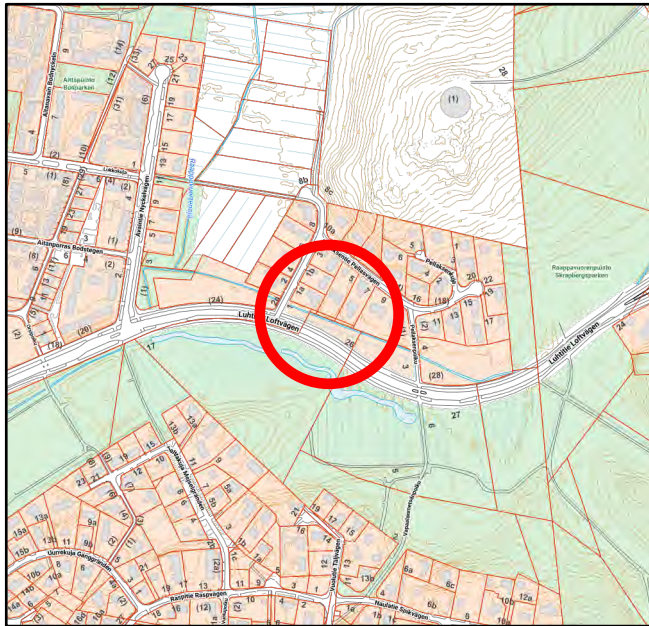
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



LIITEKARTTA TONTTIKILPAILUA VARTEN

14 VARISTO

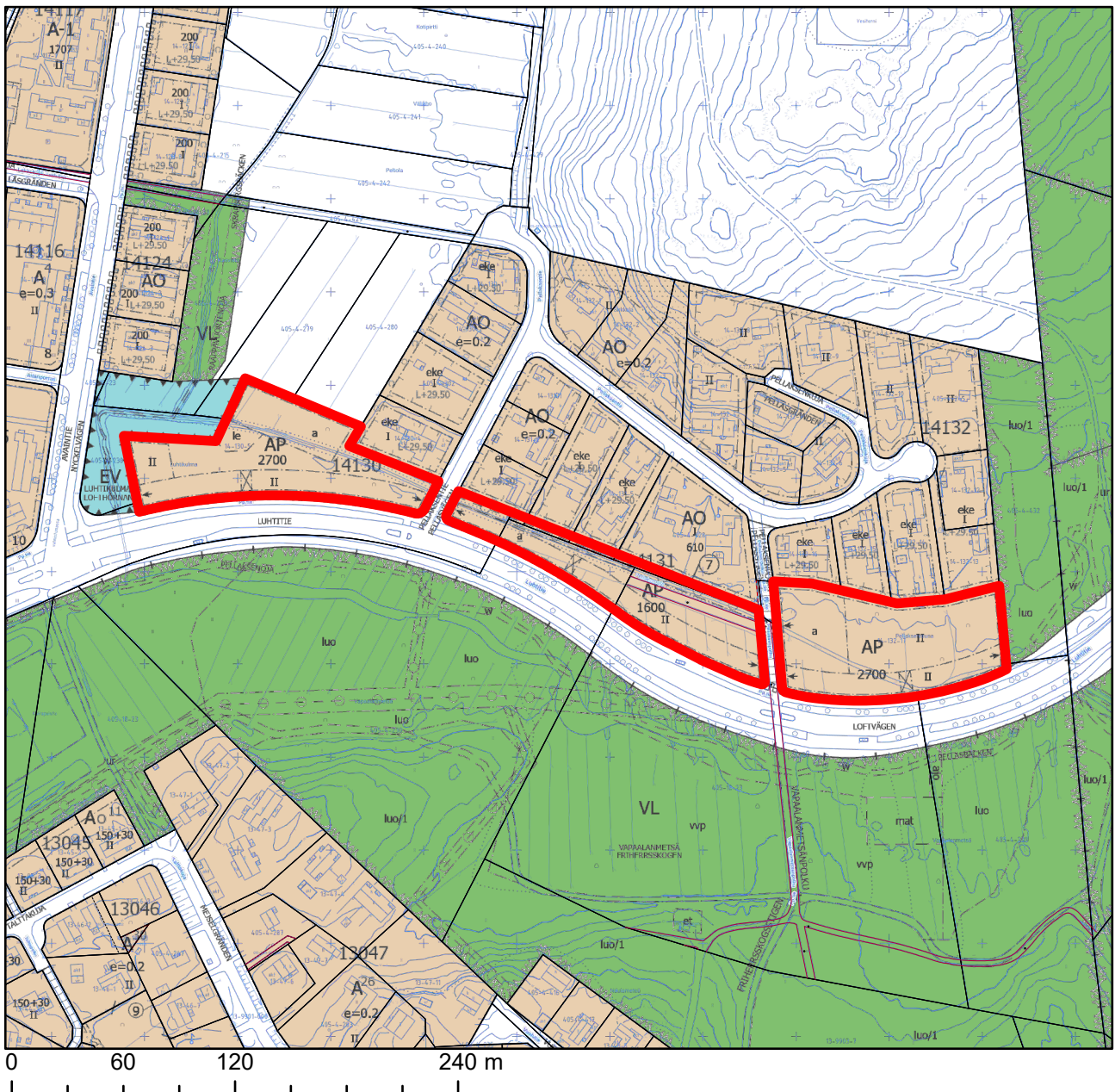
Kiinteistöt:

92-14-130-5
pinta-ala n. 6 368 m², rak.oik. 2 700 k-m²

92-14-131-8
pinta-ala n. 4 870 m², rak.oik. 1 600 k-m²

92-14-132-17
pinta-ala n. 6 523 m², rak.oik. 2 700 k-m²

Vantaan kaupunki





12 §

Kivistön tontin 23056/14 rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoiteaikojen jatkaminen / LähiTapiola Tontit II Ky ja Aura Rakennus Uusimaa Oy / PW

VD/3402/10.00.02.00/2023

AK/HR

Esitetään, että kaupunki myöntää Kivistössä sijaitsevan rakentamatta jääneen tontinosan 23056/14 rakentamisvelvoiteaikoihin jatkoaikaa.

Kaupunki on myynyt 1.7.2013 tontit 23056/12 ja 23056/13 Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnoille valtion tukemaa kehitysvammaisten hoiva-asuntolina sekä valtion tukemaa vuokra-asuntolina toteutettavaksi. Tontit on myöhemmin lohkottu yhdeksi tontiksi 23056/14. Tonttien kauppakirjaan on kirjattu rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaan ostaja on sitoutunut rakentamaan 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tonteille rakennukset, joiden kerrosala on 80 % tonttien rakennusoikeudesta.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on rakentanut tontille kehitysvammaisten hoiva-asunnon, jonka kerrosala on 948 k-m², joka on noin 44 % tontin rakennusoikeudesta. Tontille ei ole rakennettu valtion tukemia vuokra-asuntoja alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti, koska haasteellisen tontinosan rakentamisen kustannustaso on ylittänyt Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) vaatimukset.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot -yhtiön edustajan mukaan tontin vuokra-asuntojen rakentamiseksi järjestettiin urakkakilpailu, mutta rakentamisen kustannustaso ylitti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) vaatimukset. Tämän jälkeen kohde suunniteltiin uudelleen tehostamalla tilojen käyttöä ja muuttamalla rakennusmassoja. Muutokseen haettiin poikkeamislupaa, josta valitettiin hallinto-oikeuteen. Oikeus kumosi valituksen, mutta aikaa oikeuden käsittelyyn kului yli vuosi. Tässä ajassa rakennuskustannukset olivat nousseet ja poikkeamisluvan mukaisen suunnitelman kustannustaso oli ARA-tuotantoon edelleen liian korkea. Rakentamattoman tontinosan rakentamista on vaikeuttanut myös kaavassa oleva johtorasitealue.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot teki kolmannen suunnitelman tontin rakentamisesta ja **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017** päätti myöntää rakennusvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa 31.3.2019 saakka. Lisääjasta ja uudesta yrityksestä huolimatta tontille ei pystytty suunnittelemaan toteuttamiskelpoista ARA-tuotantoa kauppakirjan mukaisesti.

Tämän jälkeen toimijan kanssa käytiin keskusteluja hankalan tilanteen ratkaisemiseksi ja **Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 34** päätti neuvottelujen tuloksena, että Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot vapautettaisiin ARA-velvoitteesta tontin rakentamattoman rakennusoikeuden osalta ja samalla perittäisiin kaupungille lisäkauppahintaa tältä osuudelta, koska tontti on alun perin myyty ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla. Näin ollen tontin 23056/14 käyttämättä oleva rakennusoikeus (1 194 k-m²) voitiin toteuttaa rahoitus- ja hallintamuodon suhteen vapaarahoitteisena omistus- tai vuokra-asuntotuotantona. Lisäkauppahinnan määrä laskettiin kertomalla käyttämättä jätetty rakennusoikeus käyvän hinnan ja alkuperäisen ARA-hinnan erotuksesta eli $1194 \text{ k-m}^2 \cdot (510 - 318) \text{ €/k-m}^2 = 229\,248 \text{ €}$. Lisäkauppahinnan perimisen jälkeen tämä vastasi lopulta sellaista tilannetta, että rakennettu osa tontista olisi myyty yhtiölle ARA-hinnalla ja lopputontti käyvällä hinnalla. Näin ollen Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on maksanut rakentamattomasta tontinosasta kokonaisuudessaan $1194 \text{ k-m}^2 \cdot 510 \text{ €/k-m}^2 = 608\,940 \text{ euroa}$.



Edellisestä päätöksestä huolimatta tontinosaa ei saatu rakennettua, vaikka hanketta on pyritty edistämään ja sille on saatu rakennuslupa. Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot ovat nyt neuvotelleet kohteen myymisestä. Tontista myytäisiin määräosa LähiTapiola Tontit II Ky:lle ja toteuttajana toimisi Aura Rakennus Oy. Tonttirahasto vuokraa tontinosan siihen perustettavalle asunto-osakeyhtiölle ja kohteeseen rakennetaan omistusasuntoja.

Kaupungin kannalta on positiivista, että haasteellinen tontti saataisiin lopulta valmiiksi ja alueelle saataisiin omistusasuntoja. Tontinosan kauppahinta tulee olla sama kuin Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot ovat siitä maksaneet kaupungille eli 608 940 euroa. Kauppakirjaan on lisäksi otettava vanhasta kauppakirjasta edelleen siirrettävät ehdot sopimussakkoineen. Päätöksen liitteenä on kauppakirjaluonnos, joka on kaupungin puolesta tarkistettu ja esitetään tässä hyväksyttäväksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. Lisäksi hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 29 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli vuoden.

Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnolle suostumus myydä rakentamattoman määräosan tontista 23056/14 enintään 608 940 euron kauppahinnalla,
- b) hyväksyä liitteenä oleva kauppakirjaluonnos ja antaa lupa tehdä siihen kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön kirjallisella suostumuksella teknisluonteisia korjauksia,
- c) myöntää alkuperäisiin rakentamisvelvoitteisiin jatkoaikaa liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti,
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä, raukeaa tämä päätös. Lopullinen kauppakirja on toimitettava kaupungille tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on myynyt tontin 23056/14 rakentamattoman tontinosan (määräosa 1220/2142) LähiTapiola Tontit II Ky:lle 25.5.2022 allekirjoitetulla kauppakirjalla, jossa toteuttajaosapuolena on Aura Rakennus Oy. Kyseisen kauppakirjan mukaan toteuttaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen määräosalla yhden (1) vuoden kuluessa Vantaan kaupungin lainvoimaisesta päätöksestä (kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 19, päätös tullut lainvoimaiseksi 8.6.2022). Toteuttaja sitoutuu rakentamaan määräosalle Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan hyväksymien piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % tontin kerrosalasta, 2,5 vuoden kuluessa Vantaan kaupungin lainvoimaisesta päätöksestä. Myyjä on totuttanut tontille rakennukset, joiden kerrosala on 54 % vaaditusta.



Toteuttajaosapuoli Aura Rakennus Oy on siirtänyt kyseisen hankkeen syksyllä 2022 tytäryhtiölleen Aura Rakennus Uusimaa Oy:lle, joka on käynnistänyt operatiivisen toimintansa Uudellamaalla vuoden 2023 alussa. Aura Rakennus Uusimaa Oy on pyytänyt, että edellä viitattua kauppakirjan mukaista rakentamisen aloittamisen määräaika pidennetään vuodella siten, että rakentaminen tulee aloittaa 8.6.2024 mennessä. Vastaavasti myös rakentamisen valmistumisen määräaika pitenisi vuodella ja olisi näin ollen 8.12.2025. Syynä pidennyksen tarpeelle on esitetty se, että Ukrainan sodan myötä seurannut korkojen, rakennuskustannusten ja elinkustannusten nousu on voimakkaasti heikentänyt maamme asuntomarkkinoita ja uudisasuntokauppa on hiljentynyt alkuvuoden 2023 aikana merkittävästi. Kiinteistön 23056/14 asuinrakennushanketta on pyritty edistämään ja kohdentamaan haastavaan markkinaan yhteistyössä mm. kiinteistövälittäjien kanssa, mutta toistaiseksi tuloksetta. Kohde ei ole tällä hetkellä soveltuva vallitsevaan uudisasuntomarkkinaan, eikä optimaalinen taloudellisen yhtälön puolesta tässä suhdanteessa. Lainvoimaiselle rakennusluvalle on saatu rakennusluvan voimassaoloajan pidennys 29.05.2024 saakka.

Edellä mainituista syistä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia 23056/14 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 8.6.2024 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 8.12.2025. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 28 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kiinteistön ja muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä. Edelleen Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 29 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli vuoden.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 12

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään,

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein LähiTapiola Tontit II Ky:lle ja Aura Rakennus Uusimaa Oy:lle tontin 23056/14 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 8.6.2024 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 8.12.2025, ja
- b) että rakentamisvelvoitteen jatkoajalta ei peritä sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 23056/14

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

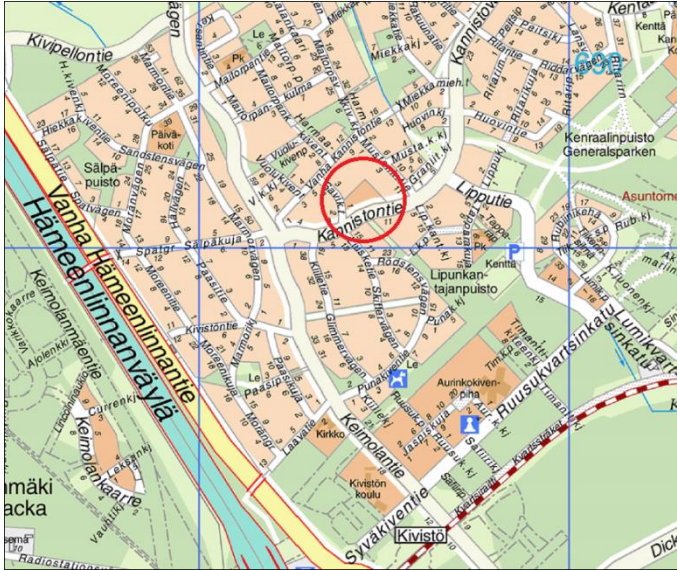
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:



maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 826 9117,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



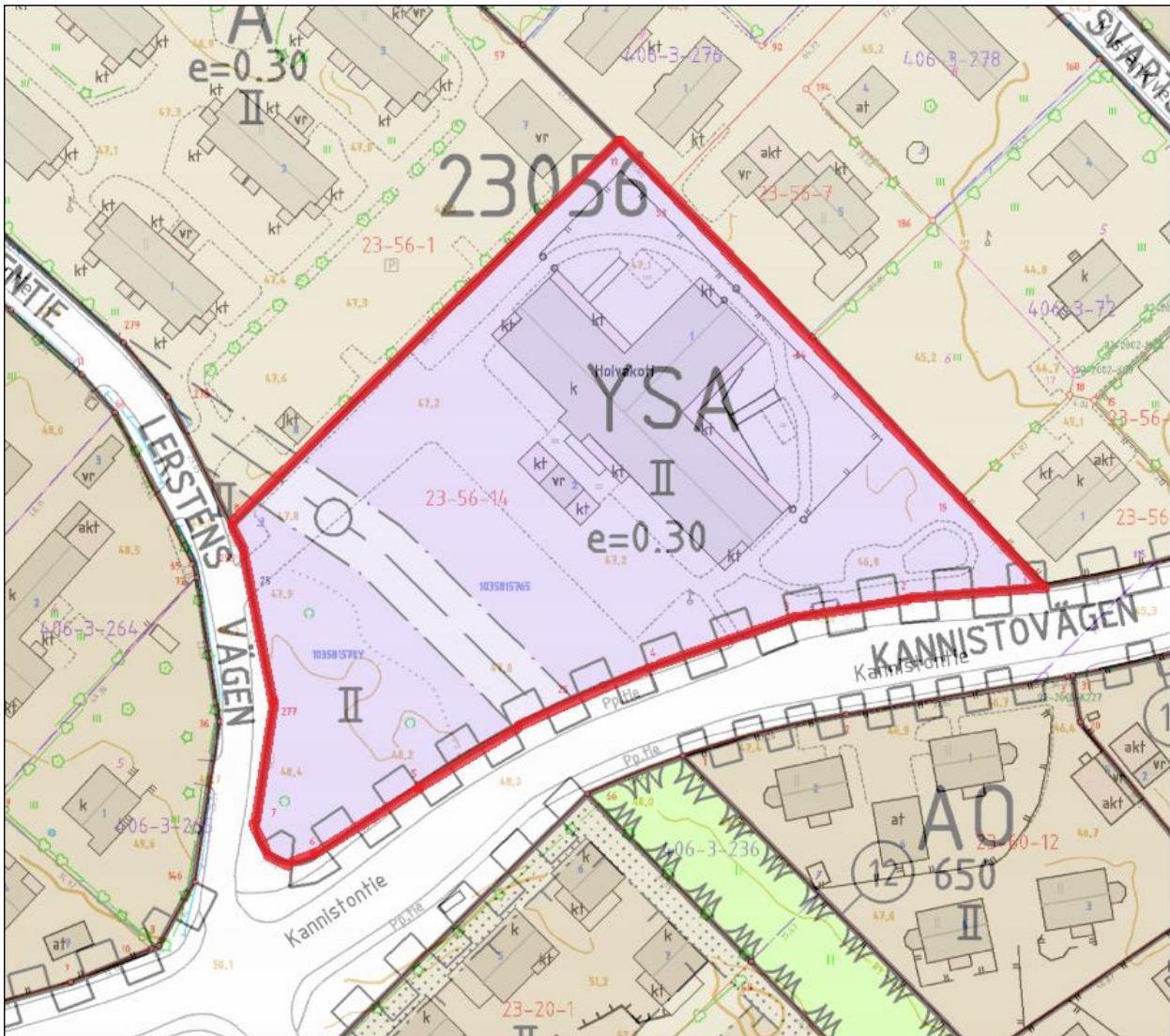
Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kortteli: 23056

Tontti: 14

Pinta-ala 7139 m²

Rakennusoikeus 2142 k-m²





13 §

Keimolanmäen kerrostalotontin 22011/2 varausajan jatkaminen Sakela Rakennus Oy:lle / PW

VD/7301/10.00.02.02/2020

AK/HR

Esitetään Keimolanmäen asuinkerrostalotontin 22011/2 varausajan jatkamista Sakela Rakennus Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 28.2.2024 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.2.2021 § 17 päätti laittaa asuinkerrostalotontit 22011/2, 4 ja 5 ns. jatkuvaan hakuun siten, että tontit on mahdollista myydä tai vuokrata.

Korttelin 22011 tontti 2 luovutetaan ensimmäisenä, koska rakennus toimii korttelin meluesteenä tiemelua vastaan. Tontin yksikköhinta on 380 €/k-m² myytäessä. Vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta. Myyntihinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan arvioon aluekohtaisesta käyvästä hinnasta.

Tontit ovat edelleen tarkoituksenmukaista osoittaa vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, jossa tontin omistaa asunto-osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö vuokraa tontin kaupungilta.

Tontti 22011/2 laitettiin 23.2.2021 jatkuvaan hakuun. Tontille saatiin Sakela Rakennus Oy:ltä tonttivaraus ja yhtiö maksoi kesäkuussa 50 000 euron suuruisen varausmaksun. Varauskassa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli tontti vuokrataan, niin varausmaksua ei hyvitetä vuokran määrässä ja varausmaksun lisäksi tontista maksetaan edellä mainittua vuosivuokraa. Varauskassa ei palauteta, mikäli rakentaja peruu tonttivarauksen tai ei saa suunniteltua kohdetta aikataulussa ja kaupunki ei suostu myöntämään varaukselle lisäaikaa.

Kiinteistöhallinta ja asuminen esittää, että tontti 22011/2 varataan Sakela Rakennus Oy:lle.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla 2 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 5 000 k-m².

Autopaikat

Asuintonttien autopaikat sijoittuvat omalle tontille. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennuksen energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Asuntojen kokonaislukumäärästä

- a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
- b) vähintään 40 % tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja



Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Keimolan korttelin 22011 tontti 2 Sakela Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 28.2.2023 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sakela Rakennus Oy on pyytänyt tontin 22011/2 varausaikaa jatkettavaksi yhdellä (1) vuodella. Perusteluna tonttivarauksen jatkamiselle on esitetty epävakaan maailmantilanteen ja korkojen nousun aiheuttama voimakas kysynnän lasku ja asuntomarkkinoiden taantuminen. Tästä syystä kohteeseen ei ole saatu riittävästi varauksia nykyisillä suunnitelmilla. Sakela Rakennus Oy tulee tarkastelemaan hanketta kokonaisuutena uusiksi, koska hanke on merkittävä Sakela Rakennus Oy:n hankekehityksessä, ja se halutaan näin ollen saattaa tuotantoon.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 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 7.6.2023 § 13

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään jatkaa Keimolanmäen tontin 22011/2 varausaikaa 28.2.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 22011/2 varaus

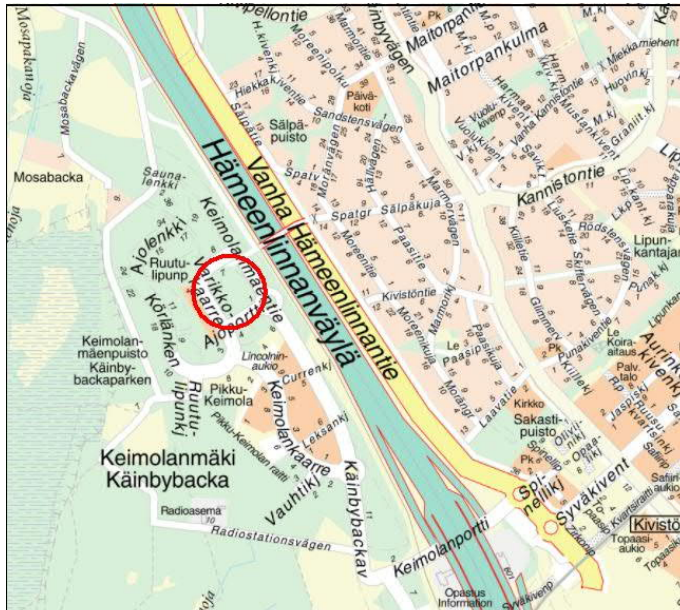
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN VARAAMINEN /
Sakela Rakennus Oy

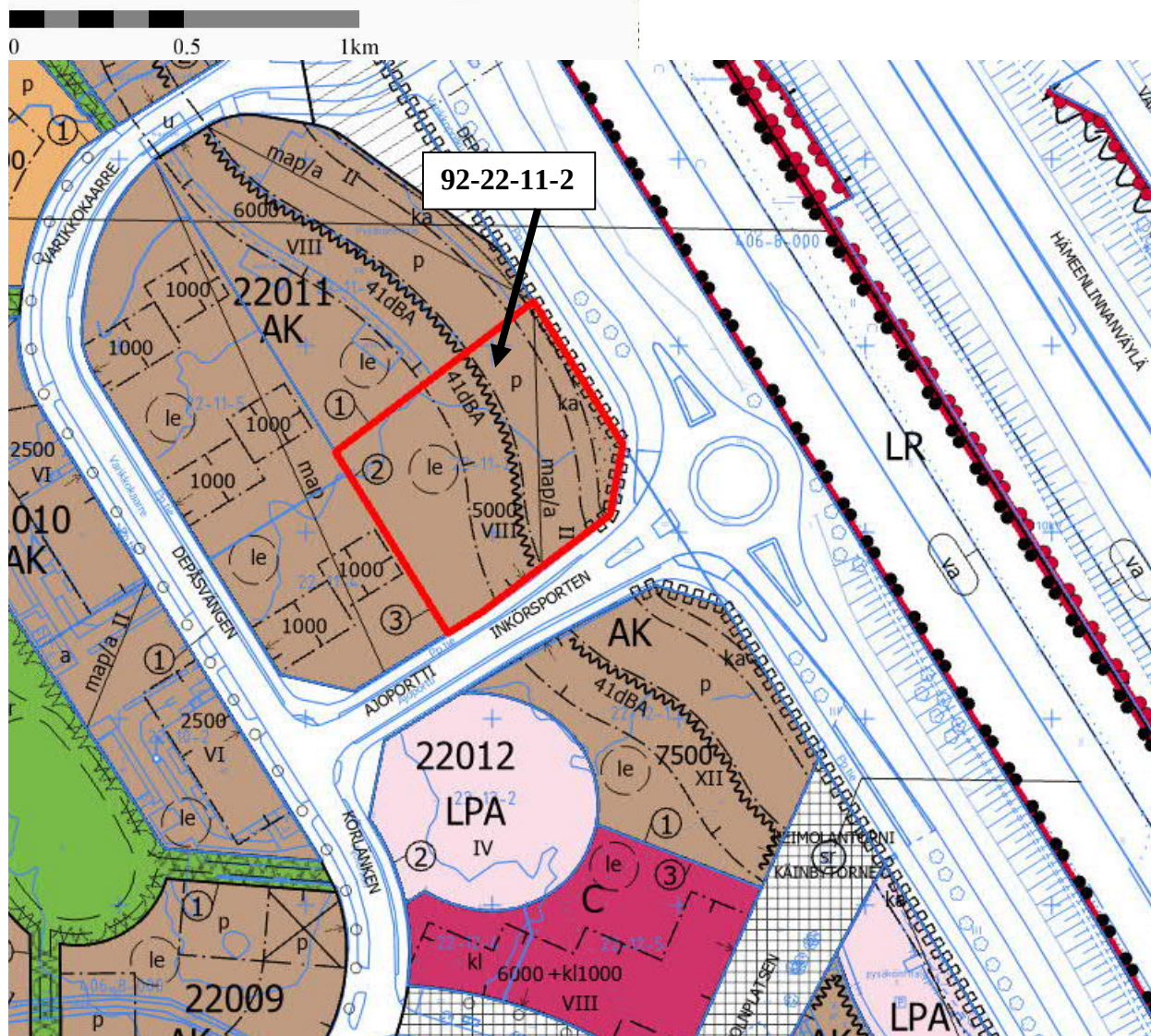
Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22011

Tontti: 2

Pinta-ala 3786 m²

Rakennusoikeus 5000 k-m²





14 §

Puu-Kivistön kerrostalotontin 23141/2 varausajan jatkaminen A-Kruunu Oy:lle / PW

VD/481/10.02.08.01/2018

AK/JL

Esitetään Puu-Kivistön kerrostalotontin 23141/2 varausajan jatkamista A-Kruunu Oy:lle pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon 28.2.2024 saakka.

Kaupunginhallitus 5.2.2018 § 25 päätti järjestää Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 14.2.-31.5.2018 kaikille toimijoille avoimena kilpailuna. Kilpailulla etsittiin puurakentamisen toteuttajia kahdelle Puu-Kivistön asemakaavoitettavalle asuinkorttelille Kivistön keskustassa.

Kilpailun erityisenä tavoitteena oli puurakentamisen edistäminen Vantaalla. Puu-Kivistö on valittu Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi, jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Puurakentamisen edistämisen lisäksi kortteleiden suunnittelulle ja toteutukselle on asetettu ehdottomia sisältövaatimuksia sekä tavoitteita. Ehdottomat sisältövaatimukset koskivat puurakentamista, rakennusoikeiden määrää, asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, huoneistyyppijakaumaa, autopaikkojen ja pyöräpysäköintiä, väestönsuojatiloja, kevyen liikenteen sillan suunnittelua ja kilpailijaryhmän kokoonpanoa. Tavoitteet koskivat puurakentamisen edistämistä, monimuotoista korttelirakennetta, monipuolisia ja toimivia asumisratkaisuja, vehreitä ja yhteisöllisiä korttelipihoja, kiinnostavaa liikkumisympäristöä, värikästä ja leikkisää kaupunkikuvaa sekä taiteen tuomista osaksi korttelia.

Kilpailuehdotuksia saapui määräaikaan mennessä yhteensä kahdeksan kappaletta. Ehdotuksista seitsemän sisälsi kilpailuohjelmassa vaaditut nimimerkki- ja hankesuunnitelmakuoret, joten ne hyväksyttiin mukaan kilpailuohjelman mukaiseen arviointiin. Yhdessä kilpailuehdotuksessa ei ollut nimimerkkikuorta tai hankesuunnitelmakuorta, eikä se täyttänyt kilpailuehdotukselle esitettyjä vaatimuksia, joten ehdotusta ei hyväksytty mukaan arviointiin. Kilpailuehdotuksista 5 kpl koski kilpailukohdetta 1 ja 2 kpl kilpailukohdetta 2.

Kaupunginhallitus 17.9.2018 § 25 valitsi Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailukohde 1:en voittajaksi kilpailuryhmän Sisco Oyj, Sisco Vuokra-asunnot Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Tieno Arkkitehdit Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja taiteilija Osmo Rauhala nimimerkillä "Bosco" ja antoi suunnitteluvarauksen kilpailukohteen 1 voittaneelle kilpailuryhmälle Sisco Oyj, Sisco Vuokra-asunnot Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Tieno Arkkitehdit Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja taiteilija Osmo Rauhala Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueelle (kaavanro 232400) liitteen 1 mukaisesti enintään 31.8.2020 asti.

Kaupunginhallitus päätti myös oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulleiden kilpailuryhmien kanssa, mikäli voittanut kilpailuryhmä päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta. Kaupunki on todennut, että Sisco Oyj:llä ja Zn Vuokra-Asunnot Oy:llä (ent. Sisco Vuokra-asunnot Oy:llä) ei ole edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta, koska Sisco Oyj on asetettu konkurssiin ja Zn Vuokra-Asunnot Oy on taas selvitystilassa.



Puu-Kivistön aloituskorttelit (nro 232400) asemakaava on kuitenkin viety voittajan suunnitelman pohjalta eteenpäin päätöksentekoon. Kaupunginvaltuusto on 16.12.2019 § 15 hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, mutta asemakaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Kaupunki on tarjonnut kohdetta kilpailussa seuraavaksi tulleele ryhmälle Arkta Reponen Oy:lle (ent. Rakennusliike Reponen Oy:lle) ja A-Kruunu Oy:lle, jotka ovat halukkaita rakentamaan voittaneen kilpailuehdotuksen (Bosco) mukaan tehdyn asemakaavan tontit sitoutuen kilpailuohjelmaan. Tonttivaraus on voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta

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 8.9.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 232400 mukaiset tontit 23141/1 ja 2 Arkta Reponen Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon sekä pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Tonttivaraus on voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- b) oikeuttaa kiinteistöt ja tilat -palvelualueen käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulneiden kilpailuryhmien kanssa, mikäli voittanut kilpailuryhmä päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tontin 23141/2 varausaika on päättynyt ja A-Kruunu Oy on pyytänyt tontin varausajan jatkamista. Perusteluna tonttivarauksen jatkamiselle on esitetty seuraavaa:

”Tämänhetkinen suhdanne on hankala myös A-Kruunulle ja se vaikeuttaa hankkeiden rakenteille saamista. Etenkin korkealla olevat korot ja melko nopeasti nousseet rakentamiskustannukset hankaloittavat tilannetta merkittävästi esim. vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna. Hankaloitunut tilanne viivästyttää tällä hetkellä suurinta osaa pääkaupunkiseudun asuinrakennushankkeista.

Kaavan mukaisia rakennuksia ei voida toteuttaa tehokkaasti, koska kaava edellyttää matalia osia/osuuksia taloihin. Korkeiden osuuksien kerrospinta-ala on niin pieni, että yläosiin tulee vain 4 asuntoa per kerros. Kaavan edellyttämät hoikat rakennusmassat nostavat rakennuskustannusta arviolta n. 10 % (tehoton porras, paljon ulkoiseinäpintaa). Lisäksi puukerrostalon toteuttaminen on edelleen hieman kalliimpaa (arviolta 10–15 %) verrattuna betonikerrostaloon, jonka toteuttaminen tontille olisi myöskin haastavaa nykyisessä suhdannetilanteessa.

Tontin sijainti on riittävän lähellä palveluja sekä juna-asemaa, jotta tontti soveltuu hyvin ARA-tuotantoa ja etenkin vuokra-asumista varten. Sijainti on pitkällä tähtäimellä hyvä ja toteutettavat asunnot hyvin vuokrattavissa, eli kysyntäriski on suhteellisen pieni. A-Kruunun keskimääräistä suurempi asuntojen



keskipinta-ala, ja sitä myöten kohteeseen toteutettavat perheasunnot ovat varmasti kysyttyjä, sillä niitä on Kivistössä vähän vapaana/saatavilla. A-Kruunun kohtuuhintaiset asunnot sekä monipuolinen asuntajakauma 1h+k - asunnoista aina 4h+k - asuntoihin soveltuvat mielestämme markkinaa hyvin.”

Ottaen huomioon Kivistön alueen tämänhetkisen markkinatilanteen ja sen, että hanke edistää puurakentamista Vantaalla, pitää Kiinteistönhallinta ja asuminen -yksikkö tonttivarauksen jatkamista perusteltuna. Tonttivarausta esitetään jatkettavaksi 28.2.2024 saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 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 7.6.2023 § 14

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään jatkaa Kivistön tontin 23141/2 varausaikaa 28.2.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista

Täytäntöönpano: Kiinteistönhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

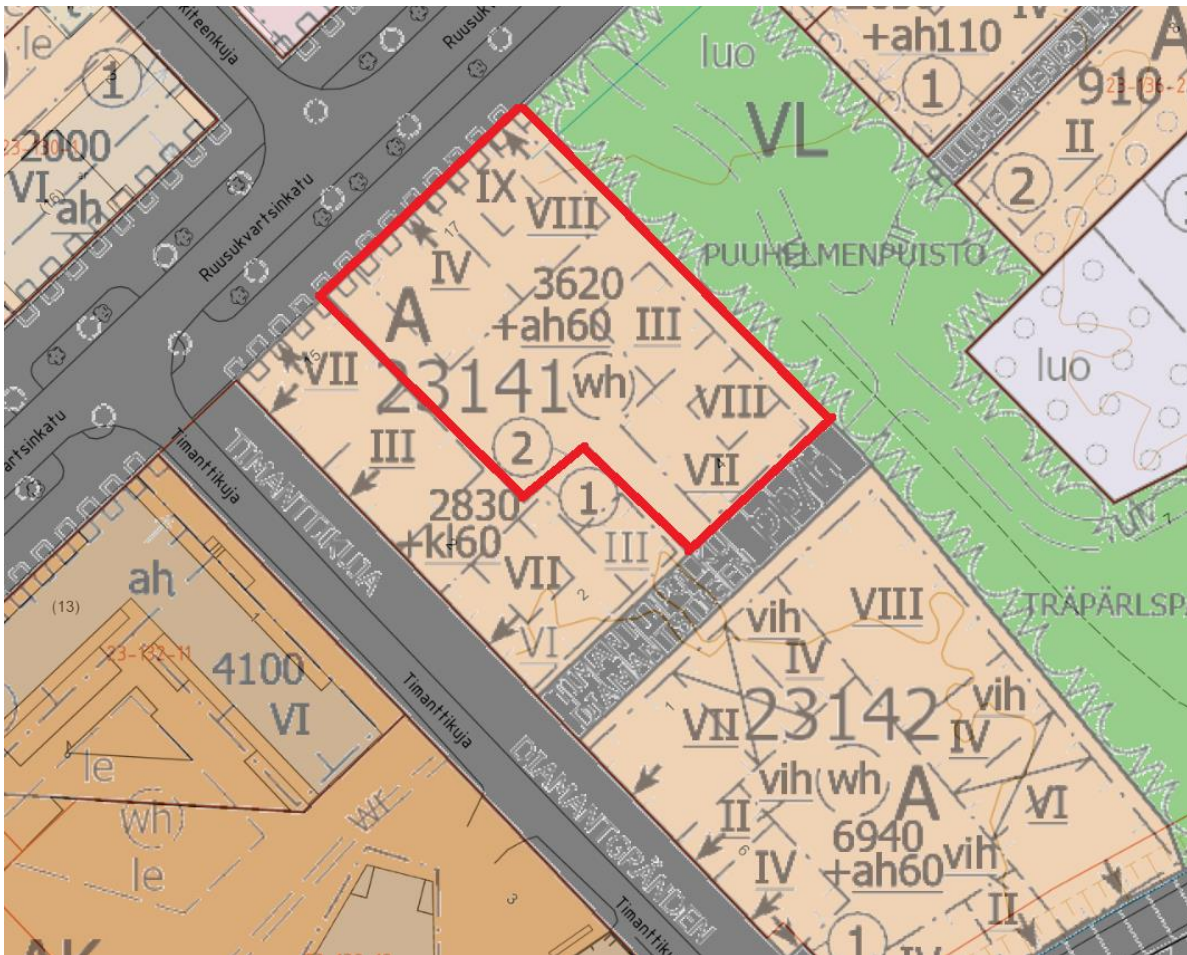
KOHTeen SIJAINTI



**VARAUS /
A-Kruunu Oy**

Kaupunginosa: Kivistö

Kiinteistö: 92-23-141-2





15 §

Katualueen vuokraaminen Viinikankaassa / KWH Freeze Oy / PW

VD/3695/10.00.02.02/2023

AK/TH/AVP/TJ

Esitetään vuokrattavaksi KWH Freeze Oy:lle 10 vuodeksi noin 5335 m2:n suuruinen maa-alue piha-alueeksi katualuekiinteistöstä 92-41-9901-0 Viinikankaassa. Indeksiin sidottu vuosivuokra on 13 300 euroa.

Taustaa

KWH-yhtymä on suomalainen perheyrittys, joka valmistaa ja markkinoi hiomatuotteita ja vesilukkoja sekä tarjoaa logistiikka-alan palveluita ja pakastevarastointia. Se toimii neljänä liiketoimintaryhmänä, jotka ovat hiomatuotteisiin erikoistunut Mirka, logistiikka-alalla toimiva KWH Logistics, pakastevarastoalalla toimiva KWH Freeze sekä KWH Invest.

KWH Freeze Oy (jäljempänä KWH) on pyytänyt Vantaan kaupunkia tutkimaan mahdollisuutta saada käyttää Viinikankaaren katualuetta piha-alueenaan. KWH omistaa vuokrattavaan katualueeseen rajoittuvat kiinteistöt sen molemmin puolin, ja alue palvelee käytännössä vain sen toimintaa. Alueen muuttaminen yksityiseksi piha-alueeksi parantaisi KWH:n toimintaedellytyksiä sekä alueen turvallisuutta. Kiinteistöjen ja tilojen Tontit ja maanhankinta-tiimi sekä Kadut ja puistot-palvelualueen eri tahot ovat neuvotelleet KWH:n kanssa esitetyn järjestelyn toteuttamisesta. Katujen kunnossapito pitää järjestelyä toteuttamiskelpoisena, kunhan kunnossapitokalustolle mahdollistetaan tarkoituksenmukaiset alueet ympäri kääntymiselle. Liikennesuunnittelu puolestaan on laatinut alustavan liikenteenohjaussuunnitelman järjestelyn edellyttämistä muutoksista. Lisäksi KWH hyväksyy sen, että vuokrattavalla alueella on runsaasti eri johtolaitosten putkia ja johtoja, joita pitää tarvittaessa päästä huoltamaan.

Neuvoteltu sopimusratkaisu

Vantaan kaupunki vuokraa KWH:lle noin 5335 m2:n suuruisen maa-alueen kiinteistöstä 92-41-9901-0 piha-alueeksi. KWH aita vuokra-alueen kustannuksellaan ja toisaalta antaa kaupungin kunnossapitokalustolle vastikkeettoman käyttöoikeuden omistamansa tontin 92-41-2-9 alueella ympäri kääntymiseen liikenteenohjaussuunnitelman osoittamalla tavalla.

Vuokra-aika on 1.7.2023-30.6.2033. Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra 13 300 euroa. Vuokran määrä perustuu vakiintuneeseen lisäaluehinnoitteluun, jossa vailla rakennusoikeutta olevan vuokra-alueen hinta on 50 % ympäröivän rakennusmaan hinnasta. Lisäksi KWH korvaa kaupungille liikenteenohjaussuunnitelman osoittamista muutostöistä 3000 euroa. Kaupunki toteuttaa muutostyöt omassa aikataulussaan.

Mikäli järjestely osoittautuu toimivaksi, on mahdollista, että kaupunki ja KWH ryhtyvät asemakaavan muuttamiseen siten, että vuokra-alueesta tulisi korttelialuetta, ja alue voitaisiin myydä KWH:lle. Tästä päätetään myöhemmin kulloinkin voimassa olevan käytännön mukaisesti.

Toimivalta



Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 4 §:n kohdan 26 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokra-aika on yli 5 vuotta.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 15

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa KWH Freeze Oy:lle piha-alueeksi karttaliitteen osoittaman noin 5335 m²:n suuruisen alueen kiinteistöstä 92-41-9901-0. Vuokra-aika on 1.7.2023-30.6.2033. Indeksiiin sidottu vuosivuokra on 13 300 euroa,
- b) vuokraaminen toteutetaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin, ja
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta vuokrattavasta alueesta ja kaupungin kunnossapitokaluston kääntöalueesta
- liikenteenohjaussuunnitelmaluonnos
- vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

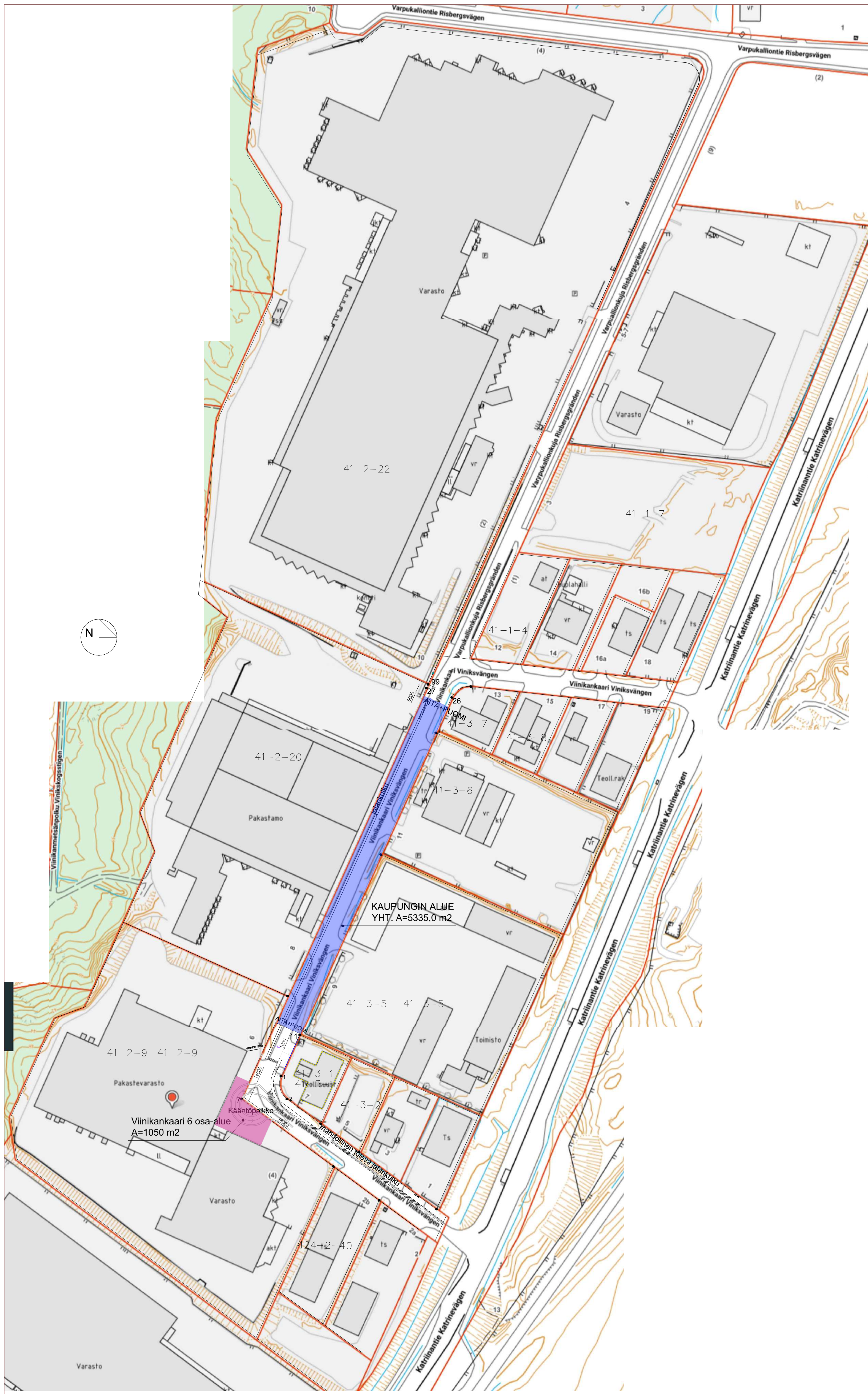
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 7055 145,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KWH FREEZE OY

Rev. 21.12.2022



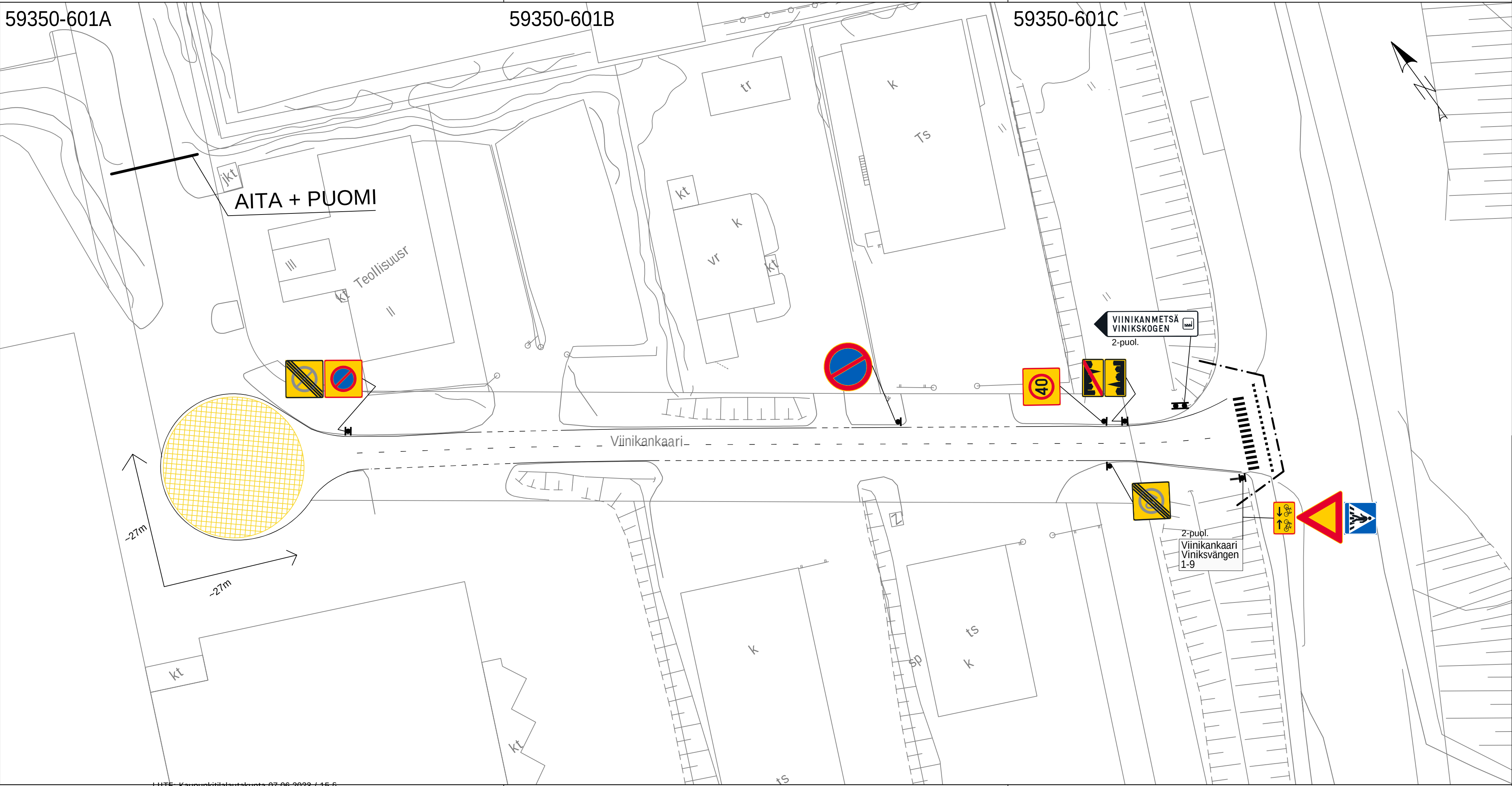
VUOKRATTAVA TIEOSUUS

1:1500

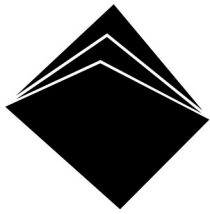
59350-601A

59350-601B

59350-601C



 VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT				30.3.2023	Hyv Susanna Koponen	
				30.3.2023	Tark. Heidi Hellgren-Suomalainen	
				30.3.2023	Suunn. Samuli Haveri	
41 VIINIKKALA VIINIKANKAARI ETELÄOSA ASEMAPIIRUSTUS				Mittakaava 1:500		Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
				Liitt.piiir.nro		
				Piir.nro		
122 LIIKENTENOHJAUSSUUNNITELMAT				59350-601		
GEOTEK- NIIKKA		Hyv.			Tark.	
		Tark.			Suunn.	
 HSY:n vesihuolto PL 300 00066 HSY p. (09) 15611			Nro	Hyv.		
				Tark.		
				Hyv.		
				Tark.		



MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkilautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [**päätösnumero**].

Vuokranantaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä " Kaupunki ")
Vuokralainen	Oy KWH Freeze Ab (Y-tunnus: 0126265-1) PL 92 01531 Vantaa (jäljempänä " Vuokralainen ")
Vuokrauksen kohde	Noin 5335 m ² :n suuruinen maa-alue Viinikankaaren katualuekiinteistöstä 92-41-9901-0 (jäljempänä " Vuokra-alue "). Vuokra-alue on osoitettu karttaliitteessä.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan siihen rajoittuvien kiinteistöjen piha-alueeksi sekä alueen sisäisiä kulkureittejä ja pysäköintiä varten.

1. Vuokra-aika ja irtisanominen

1.1 00000000Vuokra-aika on **1.7.2023–30.6.2033**.

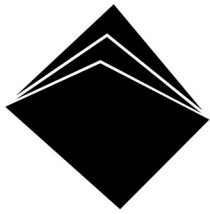
2. Vuokra

2.1 Vuosivuokra on 13 300 euroa.

2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu olennaisia muutoksia.

3. Vuokranmaksu



3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Kunnallistekniikka

4.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.

4.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

4.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

4.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

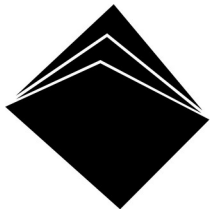
4.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

4.6 Vuokralainen on tietoinen siitä, että Vuokra-alueella runsaasti eri toimijoiden putkia ja johtoja. Vuokralainen sitoutuu huomioimaan toiminnassaan alueella, etteivät johdot ja putket vaurioidu, ja että niitä pääsee kukin toimija tarvittaessa huoltamaan ja uusimaan.

5. Vuokraoikeuden siirtäminen

5.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

5.2 Vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden omistusoikeuden luovuttaminen toiselle on niin ikään kielletty.



5.3 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.

6. Vakuus

6.1 Vuokralainen luovuttaa Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkeineen ja perimiskuluineen vakuuden suuruudeltaan 15 000 euroa.

6.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 7.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

7. Vuokrasuhteen päättymisen

7.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

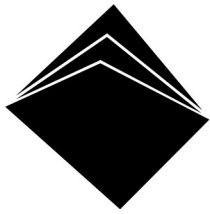
7.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

7.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 7.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

7.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

8. Sopimussakko

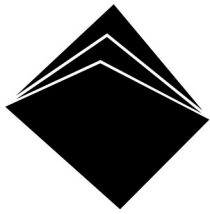
8.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja olennaisella tavalla eikä ole kohtuullisessa ajassa Kaupungin kirjallisen ilmoituksen saatuaan korjannut menettelyään, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, sopimussakkona vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena. Sopimusrikkomuksesta aiheutuneen välittömän vahingon määrän ollessa suurempi kuin edellä sanotuin tavoin määräytyvä sopimussakko, on Vuokralaisen sopimussakon sijaan korvattava kuitenkin tällainen vahinko kokonaisuudessaan.



- 8.2** Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

9. Vuokrasopimuksen muita ehtoja

- 9.1** Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 9.2** Kaupunki on poistanut haluamassaan laajuudessa Vuokra-alueella olleen markkinointikelpoisen puuston. Vuokra-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 9.3** Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 9.4** Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 9.5** Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 9.6** Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 9.7** Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä ajassa.



- 9.8 Vuokralainen antaa kaupungille korvauksettoman oikeuden sijoittaa kiinteistölle 92-41-2-9 tarvittavat ajo-opasteet ja ajoratamaalaukset siten, että piirustuksen nro 59350-601 osoittama käänntöpaikka on toteuttavissa. Lisäksi Vuokralainen korvaa Kaupungille mainitun piirustuksen osoittamien ajo-opasteiden toteuttamisesta 3000 euroa erillistä laskua vastaan.

10. Maaperä ja jätteet

- 10.1 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

11. Purkava ehto

- 11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen toimii kohdan 5 ehtojen vastaisesti tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 9.5 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI

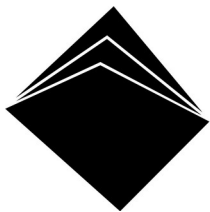
KWH Freeze Oy

[allekirjoittajan nimi]
lakimies

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Liitteet

- kartta vuokrattavasta alueesta ja kaupungin kunnossapitokaluston käänntöalueesta
- liikenteenohjaussuunnitelmaluonnos



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS

[luonnos 24.5.2023]

VD/3695/10.00.02.02/2023



16 §

Vallinojan tontin 88006/2 vuokraus Kiinteistö Oy MHR 26 -nimiselle yhtiölle kehitysvammaisten asumisyksikön toteuttamista varten / Hoivarakentajat Oy / PW

VD/9959/10.00.02.02/2020

AK/WT

Esitetään Vallinojan tontin 88006/2 vuokraamista Hoivarakentajat Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy MHR 26 -nimiselle yhtiölle kehitysvammaisten asumisyksikön toteuttamista varten.

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 autopaidat 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 tulneiden kilpailijoiden kanssa, mikäli kilpailun voittaja päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 8 päätti valita Vallinojan tontin 88006/2 tontinluovutuskilpailun voittajaksi ja tontinsaajaksi Aspa Palvelut Oy:n ja Hoivarakentajat Oy:n muodostaman kilpailuryhmän.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue esittää Vallinojan tontin 88006/2 vuokraamista Hoivarakentajat Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy MHR 26 -nimiselle yhtiölle. Kilpailuohjelman mukaisesti tontinsaaja voi olla myös palveluntuottajan kumppanina toimiva kiinteistösijoittaja. Tällöin kiinteistösijoittaja sitoutuu rakentamaan tontille kilpailuehdotuksen mukaisen asumisyksikön ja vuokramaan sen kilpailun voittaneelle palveluntuottajalle. Näin ollen tontinluovutuksen ehtona on, että tontille toteutettavan kehitysvammaisten asumisyksikön palveluntuottajaksi valitaan Aspa Palvelut Oy tai sen omistama tytäryhtiö.

Tontille on jätetty rakennuslupahakemus 19.5.2023. Rakennuslupa ei ole vielä lainvoimainen ja tontti voidaan vuokrata vasta kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Rakentamisen on tarkoituksena alkaa syksyllä 2023 ja kohteen on tavoitteena valmistua kesällä 2024.

Tontin vuokraus

Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19 päättämien erityispalvelutonttien luovutusperiaatteiden, -ehtojen ja -hintojen mukaisesti. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.

Kaupunki luovuttaa erityispalvelutontit sääntelemättömälle tuotannolle käyvällä hinnalla. Tontin 88006/2 vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta ja vuokra-aika on 40 vuotta. 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. Jos rakennusoikeutta käytetään enemmän kuin asemakaavassa on merkitty, tontin vuokra määräytyy käytetyn rakennusoikeuden mukaan.

Maaperä, johdot ja puusto



Tontinsaajan tulee tutustua huolellisesti tonttiin. Tontilla saattaa olla aikaisempaan rakentamiseen liittyviä rakennelmia, esimerkiksi kaivoja, johtoja, rakennusten perustuksia sekä mahdollisesti rakennusjätettä tai muuta roskaa, joista kaupunki ei vastaa.

Tontinsaajan on selvitettävä ja huomioitava tontilla olevat johdot. Tontinsaajalle on toimitettu tontin johtokartta kilpailumateriaalien ohessa. Mikäli johtoja on siirrettävä, niin tontinsaaja sitoutuu kustannuksellaan siirtämään ne. Kaupunki ei korvaa tästä mahdollisesti aiheutuvia kuluja.

Kaupunki on hoitanut tontin puuston kaadon keväällä 2023 huomioiden hankkeen tontinkäyttösuunnitelmassa säilytettäväksi merkityn luonnontilaisen alueen.

Rakentamisvelvoite

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi (osittainen lopputarkastus) viimeistään kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin vuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia. Tontinsaajan sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä muulle kuin sille, jonka kaupunki hyväksyy.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitalautakunta 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.

Kaupunkitalautakunta 7.6.2023 § 16

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Vallinojan korttelin 88006 tontti 2 Kiinteistö Oy MHR 26 -nimiselle yhtiölle kehitysvammaisten asumisyksikön toteuttamista varten,
- b) edellyttää, että asumisyksikön palveluntuottajaksi valitaan Aspa Palvelut Oy tai sen tytäryhtiö, jonka tarjoama palvelu on tontinluovutuksen ehtona,
- c) tontin 88006/2 vuosivuokraksi 4,5 % tontin käyvästä arvosta, jolloin vuosivuokra on 22 050 euroa. Tontin vuokra-aika on 40 vuotta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee,
- d) oikeuttaa kaupunki korottamaan tontin 88006/2 vuosivuokraa, mikäli tontille rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeudeksi (1400 k-m²),
- e) luovuttaa tontti 88006/2 noudattaen kilpailuohjelmaa ja kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia erityispalvelutonttien luovutusperiaatteita, -ehtoja ja -hintoja,
- f) että maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta kun tonttia 88006/2 koskeva rakennuslupa on lainvoimainen, ja
- g) että tämä päätös raukeaa, mikäli tontin 88006/2 vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- kartta tontista 88006/2 vuokraus

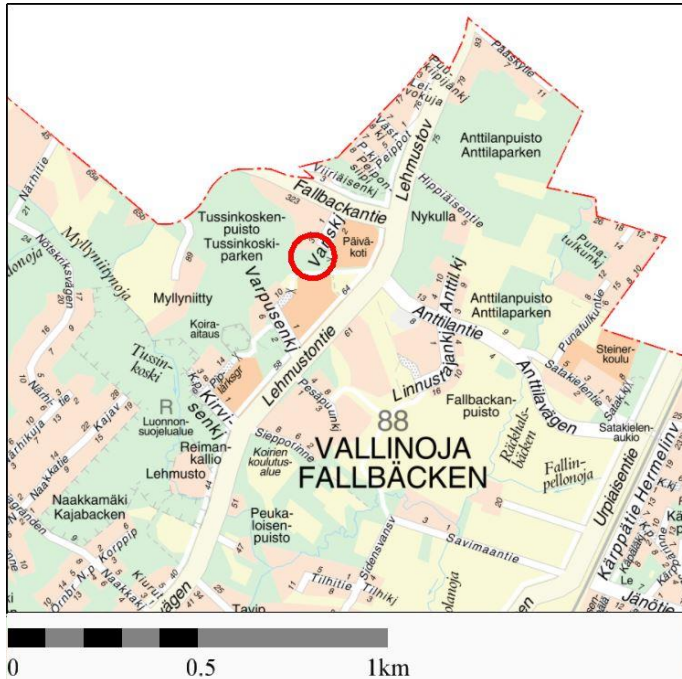
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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

KOHTTEEN SIJAINTI

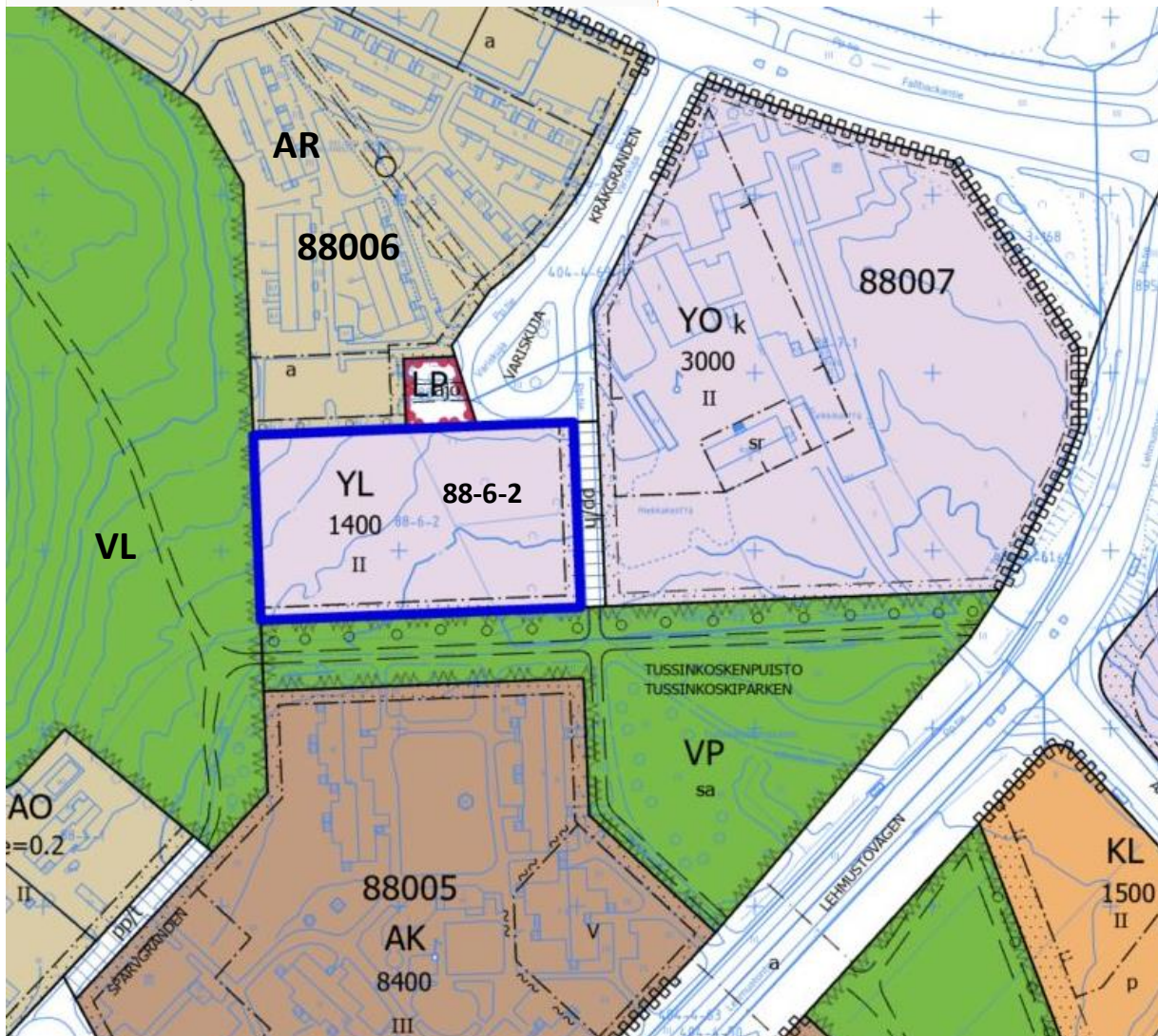


Tontin vuokraus / Kiinteistö Oy MHR 26

Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kortteli: 88006

Tontti: 2 (4691 m²)





17 §

**Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 / Asuinrakennuksen
maanvuokrasopimusehtojen muuttaminen ja kiinteistökaupan esisopimus / SSA
Rakennus Oy / PW**

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK/EJ

Kivistön Colosseumin viimeisen neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 ohjeellisella tontilla 6 on laadittu maanvuokrasopimusmalli SSA Rakennus Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että ohjeellinen tontti 6 jaetaan kolmiulotteisella tonttijaolla useammaksi asunto- ja liikerakennustontiksi. Hybridirakennuksen asutokerrokset 4–11 jakautuvat kolmeksi tontiksi. Kunkin näin muodostettavan tontin osalta on ollut tarkoitus tehdä omat maanvuokrasopimukset, mutta ARA-säädösten takia yksi tontti esitetään kuitenkin myytäväksi.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksen mukaan SSA Rakennus Oy oli esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022. Kiinteistöjohtajan tehtävänä oli hyväksyä SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt tulleen esitellyksi kaupungille 30.6.2022 mennessä.

Investori- ja rahoitussuunnitelma

SSA Rakennus Oy on jättänyt kaupungille 22.6.2022 esityksensä investori- ja rahoitussuunnitelmaksi hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Suunnitelman mukaan se jakaantuu kahteen osaan: liiketilat ja asunnot. Liiketilojen investoriksi on tulossa Kesko Oyj, jonka kanssa SSA Rakennus Oy on allekirjoittanut 14.6.2022 sopimuksen hankkeen kehitysvaiheesta. Sen aikana tehdään tarvittava jatkosuunnittelu, hankkeen taloudellisten reunaehtojen varmistaminen ja investointisopimukset.

Asunto-osa toteutetaan yhteistyössä Titanium Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen kanssa. SSA Rakennus Oy ja Titanium Rahastoyhtiö Oy ovat allekirjoittaneet 17.6.2022 aiesopimuksen asunto-osan vastaavista kehitysvaiheista. Kaupungin kanssa 14.6.2022 käydyn markkinavuoropuhelussa saadun palautteen perusteella asuntojen hallintamuotojakauma on seuraava:

- kolme kerrosta omistusasuntoja ja kaksi kerrosta asumisoikeusasuntoja ja neljä kerrosta muita asuntoja; tai
- neljä kerrosta omistusasuntoja ja viisi kerrosta muita asuntoja.

Muihin kerroksiin toimijat voivat kehittää esimerkiksi hoivapalveluita tai senioreille suunnattuja vuokra-asuntoja. Huoneistohotellin on sijoitettavissa kolmanteen kerrokseen, mutta se katsotaan liikerakennusoikeudeksi. Vaihtoehtojen toteutuminen on riippuvainen ARA:n hyväksymistä lainaehdoista. Omistusasunnot tarjotaan kuluttajien ostettavaksi vähintään kahdeksi vuodeksi.

Kiinteistöjohtaja Antti Kari on hyväksynyt 23.6.2022 SSA Rakennus Oy:n esittämän sijoitus- ja rahoitusjärjestelyn siten, että Kesko Oyj toimii liikerakennuksen sijoittajana ja Titanium Rahastoyhtiö Oy asuntorakennuksen sijoittajana. Edellytyksenä suunnitteluvarauksen jatkumiselle 31.12.2022 asti on, että nämä yhtiöt toimivat hankkeessa yhdessä sijoittajina.

Maanvuokrasopimus



Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet asuinrakennuksen toteuttamisesta niin, että kustakin hallinta- ja rahoitusmuodosta muodostetaan oma tonttinsa ja kunkin tontin kanssa tehdään oma maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimuksella vuokrataan kolmiulotteisella tonttijaolla asemakaavan (no 230800) mukaisen korttelin 23196 ohjeellista tonttia 6, jonka pinta-ala on noin 2200 m², Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (noin 1931 m²) ja 92-409-3-136-M503 (noin 263 m²). Tämä tarkoittaa korttelissa 23196 asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan kolmiulotteinen tonttijako ja sen pohjalta tonttien lohkominen, mikä on uutta Vantaalla. Peruskiinteistönä on maantasossa oleva liikerakennuksen tontti.

Liitteenä on maanvuokrasopimus, jossa nämä kolme asuntotonttia on samassa sopimuksessa eroteltuina kirjaimin D, E ja F silloin, kun ko. kohta koskee vain tuota tonttia. Muuten maanvuokrasopimuksen ehdot ovat yhtäläiset.

Vuokra-aika on 50 vuotta. Maanvuokrasopimukset tehdään SSA Rakennus Oy:n perustamien kiinteistöyhtiöiden nimiin. Vuokra-alueet vuokrataan sille toteutettavaa asuinrakennusta varten.

Tontti D käsittää kerroksen 4–6. Tontin rakennusoikeus on noin 2600 k-m², ja se vuokrataan hoiva-asumista varten.

Tontti E käsittää kerrokset 7–8. Tontin rakennusoikeus on noin 2300 k-m², ja se vuokrataan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten.

Tontti F käsittää kerrokset 9–11. Tontin rakennusoikeus on noin 3200 k-m², ja se vuokrataan vapaarahoitteista omistusasumista varten.

Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:

- hoiva-asumista varten 580 €/k-m²,
- ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten 457,70 €/k-m² ja
- vapaarahoitteista omistusasumista varten 580 €/k-m².

ARA-kohteeseen tehdään tarvittaessa hinnantarkistus, kun on tiedossa ARA:n hyväksymä tontin enimmäishinta.

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden ajan 3 %, ja tämän jälkeen vapaarahoitteisissa kohteissa 4,5 % ja ARA:n kohteessa 4 % Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja 20 vuoden välein vuokra tarkistetaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioinnin pohjalta.

Ensimmäisen vuoden vuokra perustuu nyt tehtyihin luonnossuunnitelmiin. Niiden mukaan tontin D vuotuinen vuokra on noin 45 200 euroa, tontin E noin 31 600 euroa ja tontin F noin 55 700 euroa. 1.1.2014 jälkeen vuokran määrittäminen perustuu rakennuslupapiirustuksiin. Liikerakennuksen tonttien rakennusoikeuden arvo on noin 4,4 milj. euroa.

Maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite. Rakennuslupahakemus on jätettävä 30.9.2023 mennessä. Asuinkerrostalon koko on oltava vähintään 7000 k-m². Erillisessä toteutusopimuksessa on määriteltävä rakentamisen aikataulu ja rakentamisen aikaiset ehdot. Kaupallinen avaus on tarkoitus toteuttaa 2.6.2025 mennessä. Mikäli SSA Rakennus Oy ei täytä rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden



kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty.

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei täytä velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun asuinrakennusta koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan 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. Koska kyseessä olevat asuntorakennuksen maanvuokrasopimukset kuitenkin liittyvät kiinteästi liikerakennuksen maanvuokrasopimukseen, niin on hallinnollisesti perusteltua, että kaupunginhallitus päättää myös näistä maanvuokrasopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 10

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki hyväksyy asuinrakennuksen tonttien D, E ja F maanvuokrasopimusten ehdot,
- b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja vs. muutti esitystään seuraavalla tavalla:

Maanvuokrasopimuksen luvun "Vuokrauksen kohde" toinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokrattava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaisille D, E ja F vuokrattavat kerrokset 4–11 asuintiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontit D, E ja F varataan asemakaavan mukaisesti asumiselle. Rakennusluvan jälkeen tontit ovat lohkoktavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C."

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 27

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että



- a) kaupunki hyväksyy asuinrakennuksen tonttien D, E ja F maanvuokrasopimusten ehdot,
- b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asuinrakennuksen tonttien maanvuokrasopimuksia ei ole vielä allekirjoitettu. SSA Rakennus Oy on kirjeellään 24.4.2023 pyytänyt muuttamaan maanvuokrasopimusehtoja, jotka koskevat tonttia E. Tontille E on tarkoitus rakentaa ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista. SSA Rakennus Oy haluaa ostaa tuon tontin heti ARA-säädösten takia, koska ARA-hakemuksessa on ilmoitettava, onko kyseessä oma tontti vai vuokratontti. Tontin hallintamuotoa ei voi myöhemmin muuttaa ARA-säädösten takia. SSA Rakennus Oy:n tavoitteena on kuitenkin ostaa kaikki asuinkerrostalotontit sen jälkeen, kun asuinrakennus on valmistunut. Muiden tonttien osalta tämä on mahdollista, mutta ARA-tontti jäisi silloin pysyvästi kaupungin vuokratontiksi.

Asemakaavan mukaisen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6 on tarkoitus jakaa kolmiulotteisella tonttijaolla viiteen tonttiin. Tontti 6 jakautuisi kolmeen asuinkerrostalotonttiin sekä kahteen liikerakennuksen tonttiin. Liikerakennusten tonteista toinen on maanpinnalla sijaitseva ns. perustontti. Tonttijaon kolmiulotteisuus luo tontteja, jotka ovat ikään kuin ilmassa ja joiden hallinta tulevaisuudessa mm. rakennuksen purkutilanteessa voi tuottaa ongelmia tonttien omistajille. Myös kolmiulotteisesti jaetun rakennuksen ylläpidosta tarvittavine rakennusrasitteineen ei ole olemassa juurikaan kokemuksia.

Kaupungin kannalta on selkeämpää, että asemakaavan mukaisen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6 on kokonaan joko kaupungin vuokratontti tai ulkopuolisten toimijoiden omistama tontti. Kaupungin ei tule olla mukana ainakaan tässä kolmiulotteisessa kiinteistöjärjestelyssä, johon ei liity mitään kaupungin omia toimintoja. Kaupungin ei ole syytä ottaa tässä tapauksessa riskiä itselleen.

ARA-säädösten takia maanvuokrasopimuksen ehtoja tulisi muuttaa siten, että tontti E poistetaan maanvuokrasopimuksesta, mikäli tontille rakennetaan ARA-rahoitteista asumisoikeusasuntoja. Tällöin tontti E myydään suoraan SSA Rakennus Oy:lle tai sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle. SSA Rakennus Oy siis ostaa tontin E heti, mutta muut asuintontit D ja F on ostettavissa sen jälkeen, kun asuinkerrostalo on valmistunut, ja sillä ehdolla, että kumpikin tontti ostetaan samanaikaisesti. Tällöin kaupungille ei jää mitään asuinkerrostalotonttia kolmiulotteisesti jaettavasta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6.

Tontille E on tarkoitus toteuttaa ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista. Tontti myydään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan, Nykyisillä ARA-hinnoilla kauppahinta olisi 1052710 euroa (457,70 euroa/k-m²). Kauppahinta perustuu hankkeesta tehtyyn viitesuunnitelmaan, jossa tontille E on osoitettu noin 2300 k-m² rakennusoikeutta. Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän 2300 k-m², Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 457,70 euroa/k-m². Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

Mikäli SSA Rakennus Oy ei toteuta tontille E ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, niin tontille E on mahdollista toteuttaa myös yksi kerros vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja toinen kerros



muuta asumista. Tällöin tontin E hinta on 580 euroa/k-m². Tontin E hintaan tehdään vastaava hinnantarkistus. Tällöin tontista E tehdään ensin maanvuokrasopimus. Tontti on mahdollista ostaa sen jälkeen, kun asuinkerrostalo on valmistunut samanaikaisesti tonttien D:n ja F:n kanssa.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 17

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki muuttaa asuinrakennuksen maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta siten, että tonttia E koskevat maanvuokrasopimusehdot poistetaan, mikäli tontti E saa ARA-rahoituspäätöksen asumisoikeusasuntojen rakentamiseksi,
- b) mikäli tontille E toteutetaan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, niin kaupunki myy tontin E luovutushetkellä ARA:n hyväksymään enimmäishintaan (tällä hetkellä 1 052 710 euroa) SSA Rakennus Oy:lle tai sen perustaman yhtiön lukuun,
- c) kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahinta, mikäli tontin kokonaisrakennusoikeus ylittää 2300 k-m², jolloin ylityksen hinnoittelu perustuu ARA:n hyväksymään enimmäishintaan,
- d) mikäli tontille E toteutetaan yksi kerros vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros muuta asumista, niin tontista E tehdään maanvuokrasopimus ja maanvuokra perustuu rakennusoikeuden arvoon 580 euroa/k-m²,
- e) tontin E maanvuokra perustuu rakennusluvan mukaiseen kokonaisrakennusoikeuteen, kuitenkin vähintään asuinkerrostalon luonnossuunnitelman 7.10.2022 mukaiseen rakennusoikeuteen 2300 k-m²,
- f) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan sekä tekemään niihin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- g) kaupunki antaa tontille E maksuaikaa kolme kuukautta kauppakirjan allekirjoittamisesta kuitenkin korkeintaan 31.3.2024 asti kauppahinnan suuruista omavelkaista takausta vastaan, ja
- h) maanvuokrasopimusten ja toteutussopimuksen allekirjoittamiselle annetaan jatkoaikaa siten, että tämä päätös raukeaa, mikäli kiinteistökauppaa tai maanvuokrasopimusta tontista E, maanvuokrasopimusta tonteista D ja F sekä toteutussopimusta tonteista D, E ja F ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 7.6.2023
- Kiinteistökaupan esisopimus

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



**Maa-alueen vuokraaminen /
Asuminen tontilla 6 /
SSA Rakennus Oy**

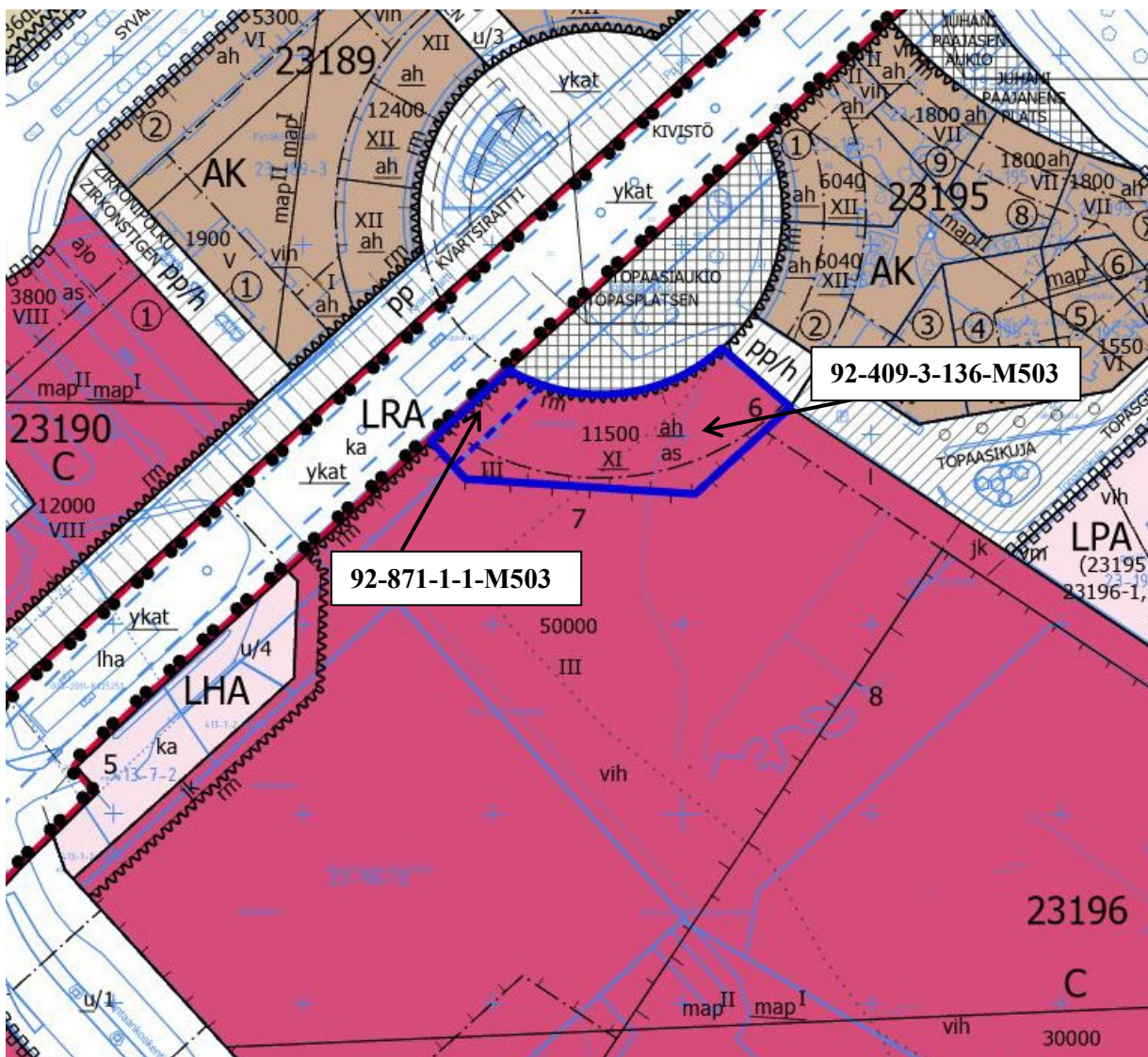
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

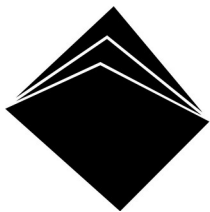
Kylä: LAPINKYLÄ (409)

**n. 1931 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503**

**n. 263 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-871-1-1-M503**

**yhteensä n. 2194 m²
(ohjeellinen tontti 92-23-196-6)**





KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkilautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "**Kaupunki**")

Ostaja

SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)

perustettavan yhtiön lukuun

Äyritie 8 A

01510 Vantaa

(jäljempänä "**Ostaja E**")

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin Kivistö-nimisessä 23. kaupunginosassa sijaitsevasta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 kolmiulotteisen tonttijaon tontti E kerroksissa 7-8. Tontin pinta-ala on noin 2200 m². (jäljempänä "**Tontti E**")

Asemakaavan mukainen ohjeellinen tontti 6 muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (263 m²) ja 92-409-3-136-M503 (1931 m²).

Asemakaavan mukainen ohjeellinen tontin 6 asemakaavamerkintä on keskustatoimintojen korttelialue [C]. Sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11500 k-m². Tontin E rakennusoikeus on noin 2300 k-m².

Tontti E myydään ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten.

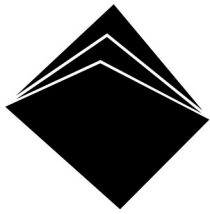
Tontti E on lohkaistavissa tonttijaon voimaantulon jälkeen.

Kaupan kohteen alapuolella on kolmiulotteisella tonttijaolla muodostettava tontti D (kerrokset 4-6), joka on varattu hoiva-asumista varten, ja yläpuolella tontti F (kerrokset 9-11), joka on varattu vapaarahoitteista omistusasumista varten. Asuntotonttien alapuolella on kaksi liikerakentamisen tonttia A (kerrokset 1-2 ja kellarikerros) ja B (3. kerros). Näistä tonteista Kaupunki tekee vuokralaisten kanssa erilliset maanvuokrasopimukset.

Kaupan kohteena oleva Tontti E on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.



1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on 1 052 710 euroa. Kauppahinta maksetaan tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan kahden kuukauden kulutuessa kauppakirjan allekirjoituksesta, kuitenkin viimeistään 31.12.2023. Ostaja E luovuttaa kaupungille kauppahinnan suuruisen omavelkaisen takauksen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa. Takaus vapautetaan, kun kauppahinta on maksettu.

2. Lisäkauppahinta

- 2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän 2300 k-m², Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 457,70 euroa/k-m². Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.
- 2.2 Tontille E on tarkoitus toteuttaa ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista. Mikäli ARA-kohteen tontin enimmäishinta nousee 457,70 eurosta/k-m², Tontin E hintaan tehdään vastaava hinnantarkistus.
- 2.3 Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä ARA:n rahoituspäätöksen ja lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä, ARA:n päätöksestä tontin enimmäishinnasta ja mahdollisesta asumismuodon muutoksesta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta kunkin rakennusluvan myöntämisestä.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

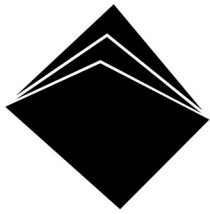
- 3.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

4. Verot ja maksut

- 4.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 4.2 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistön hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

5. Rakentamisvelvoite

- 5.1 Ostaja sitoutuu jättämään asuinkerrostaloa koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Tontille E rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen asuinkerrostalon, josta Tontin E osuus on vähintään 2300 k-m².



- 5.2 Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen Tontilla E vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan Tontille E rakennuksen, joiden kerrosala on vähintään 80 % rakennusoikeudesta kahden ja puolen vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 5.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaika. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 8 mukaan.
- 5.4 Ostaja sitoutuu rakentamaan Tontille E ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista.
- 5.5 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan, Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.
- 5.6 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Tontti E rakennetuksi, kun asuinrakennukseen kuuluvat kerrokset on toteutettu kohdan 5.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

6. Vallintarajoitus

- 6.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Kiinteistöä eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

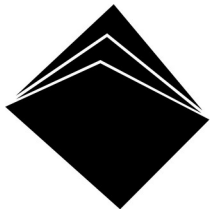
7. Huoneistotyyppijakaumavelvoite

- 7.1 Tontille E rakennettavassa asuinrakennuksessa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

8. Sopimussakko

- 8.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtia 5., 6 tai 7, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 8.2 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 5., 6 tai 7 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta kauppahinnan määrän.
- 8.3 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.
- 8.4 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

9. Kiinnitykset ja rasitukset



- 9.1 Kaupunki luovuttaa Tontin E rasisitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasisituksista vapaana.

TAI

- 9.2 Tonttiin E kohdistuvat rasisitustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset ja muut rasisitukset.

10. Rasisitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 10.1 Asemakaavan mukaisella ohjeellisella tontilla 6 sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).
- 10.2 Asemakaavan mukaiseen ohjeelliseen tonttiin 6 kohdistuvat muut rasisitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

11. Kohteeseen tutustuminen

- 11.1 Ostaja on tarkastanut asemakaavan mukaisen ohjeellisen tontin 6, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Tontista E esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 11.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

12. Asiakirjoihin tutustuminen

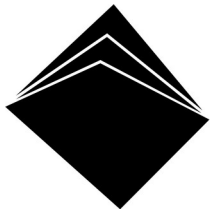
- 12.1 Ostaja on tutustunut Tonttia E koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Kiinteistön luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 12.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

13. Irtaimisto

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

14. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 14.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Tonttia E palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Tontille E sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja

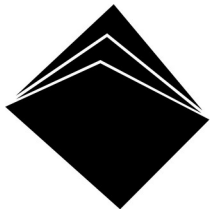


muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Tontin E alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille E.

- 14.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Tontille 6 sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille 6, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 14.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin E sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 14.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 14.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

15. Jätteiden putkikeräysjärjestelmä

- 15.1 Kivistön keskustan alueella on toiminnassa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Vantaan kaupungin konserniyhtiö Kivistön Putkijäte Oy vastaa putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta. Jokaisen putkikeräysjärjestelmään liittyvän kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee Kivistön Putkijäte Oy:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakkeiden merkintäsopimuksen. Samassa yhteydessä allekirjoitetaan myös osakassopimus, suunnittelu- ja toteutussopimus, käyttö sopimus sekä tarvittaessa korttelikohtainen kierrätys huonesopimus.
- 15.2 Kivistön Putkijäte Oy:n osakeannissa merkittävien B-osakkeiden lukumäärä perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan liike-, työ-, palvelu- tai muun vastaavan tilan määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisärakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliometriä (asemakaava + muu tila + poikkeamislupa) kohti merkitään yksi (1) putkijätien B-osake. Yhden osakkeen merkintä maksu vuonna 2023 on 59,92 euroa / k-m². Mikäli Kiinteistölle toteutetaan myöhemmässä vaiheessa lisärakentamista, Ostajalla on velvollisuus merkitä lisää Kivistön Putkijäte Oy:n osakkeita edellä lausutu in periaatte in. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä peritään putkijätien yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.
- 15.3 Ostajan tulee merkitä osakkeita ja liittyä putkikeräysjärjestelmän tulevaksi käyttäjäksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun rakennustyöt on aloitettu kaupan kohteella. Rakentamisen aloittamishetkeksi katsotaan tässä tapauksessa rakennusvalvonnan ensimmäisen aloituskokouksen päivämäärä. Osakasyhteisön tulee aloitettuaan kiinteistöllään ensimmäisen rakennuksen rakentamisen merkitä B-osakkeita samalla kertaa määrä, joka vastaa ko. yhteisön hallinnassa olevan kiinteistön asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan tilan kokonaismäärää riippumatta siitä, käytetäänkö kiinteistön rakennusoikeus ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettava tila rakentamisen tässä vaiheessa täyteen määrään asti vai ei.



- 15.4 Vantaan kaupunki on ennen kaupantekoa toimittanut Ostajalle tiedoksi kaikki edellä mainitut Kivistön Putkijäte Oy:n sopimukset. Ostaja on ennen kaupantekoa vastaanottanut ja tutustunut kaikkiin sopimuksiin ja tarvittaessa selvittänyt putkikeräysjärjestelmän kaupallisia ja teknisiä lisätietoja Kivistön Putkijäte Oy:ltä.
- 15.5 Ostajan luovuttaessa Kiinteistön kolmannelle, sitoutuu Ostaja siirtämään putkijätekeräysjärjestelmästä Ostajalle tällä kauppakirjalla asetetut velvoitteet luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksiin.

16. Muut ehdot

- 16.1 Ostaja vastaa Tontin E lohkomiskustannuksista Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.
- 16.2 Tonttia E ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Tontilla E saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 16.3 Ostaja sitoutuu liittämään Tontin E sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.
- 16.4 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Tonttia E tai sen osaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

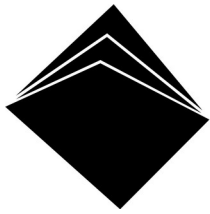
Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki

[ostajan nimi]

[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

[ostajan allekirjoittajan nimi]



Vantaa

KIINTEISTÖKAUPAN KAUPPAKIRJA

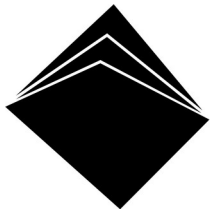
LUONNOS 7.6.2023

VD/10924/10.00.02.00/2021

Liitteet

Liite 1	Kiinteistön kartta
Liite 2	Johtokartta





MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2022 § xx.

Vuokranantaja/myyjä

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

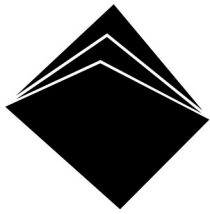
Vuokralaiset/ostaja

Tontti D, kerrokset 4-6
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”Vuokralainen D”)

Tontti E, kerrokset 7-8, mikäli Tontille E toteutetaan muuta kuin ARA-
rahoitteista asumisoikeustuotantoa.
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”Vuokralainen E”)

Tontti F, kerrokset 9-11
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”Vuokralainen F”)

SSA Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Vuokralaisten kanssa kaikkien tämän sopimuksen Vuokralaista koskevien sopimusvelvoitteiden täyttämisestä, kunnes kohdan 4. mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Edellä todetusta huolimatta, SSA Rakennus Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista Vuokralaista koskevista Vuokra-alueen (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista Toteutussopimuksen (liite A) (määritelty jäljempänä) mukaisesti riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet SSA Rakennus Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiölle.



Vuokrauksen kohde

Osa noin 2200 m²:n suuruisesta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö). Asemakaavan mukainen ohjeellinen tontti 6 muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (263 m²) ja 92-409-3-136-M503 (1931 m²).

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennusluvan pohjalta kolmiulotteinen tonttijako, jonka pohjalta kolme tonttia varataan asemakaavan mukaisesti asumiselle. Alustava tonttijako on liitteenä 1C.

Peruskiinteistönä on liikekeskusta varten erillisellä maanvuokrasopimuksella vuokrattava asemakaavan mukainen ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti 6, joka käsittää kellarikerroksen sekä kerrokset 1-2. Lisäksi kolmiulotteisen tonttijaon pohjalta erillinen maanvuokrasopimus tehdään kolmannesta kerroksesta, johon on tulossa huoneistohotelli.

Vuokrauksen kohteet D, E ja F ovat peruskiinteistön yläpuolella. Tarkka korkeustaso määritellään tonttijaossa.

Vuokrauksen kohteet (jäljempänä **"Vuokra-alue"**) on esitetty liitteessä 8.

Tontin D rakennusoikeus on noin 2600 k-m².

Tontin E rakennusoikeus on noin 2300 k-m².

Tontin F rakennusoikeus on noin 3200-k-m².

Tontti on lohkaistavissa tonttijaon voimaantulon jälkeen.

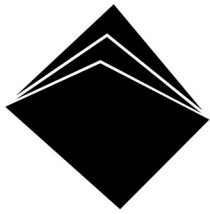
Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alueet vuokrataan sille toteutettavaa asuinkerrostalon kerrosten 4-11 rakentamista varten. Vuokra-alueen alapuolella on samassa rakennuksessa (asuintiloja), liiketiloja ja kellaripysäköintitiloja.

Asuinrakennusta koskeva ohjeellinen suunnitelma on tämän sopimuksen liitteenä 8.

Vuokra-alue D vuokrataan hoiva-asumista varten.

Mikäli Vuokra-alueelle E toteutetaan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten, siitä ei tehdä tämän sopimuksen mukaista maanvuokrasopimusta, vaan siitä tehdään erillinen kiinteistökauppa. Mikäli Vuokra-alueelle E rakennetaan yksi kerros vapaarahoitteista omistusasumistuotantoa ja yksi kerros muuta asumista, niin Vuokra-alueesta E tehdään tämän sopimuksen mukainen maanvuokrasopimus.



Vuokra-alue F vuokrataan vapaarahoitteista omistusasumista varten.

Osapuolet toteavat, että SSA Rakennus Oy:n velvollisuudesta toteuttaa Vuokra-alueelle edellä mainittu asuinrakennus on laadittu erillinen tämän sopimuksen liitteenä A oleva toteutussopimus ("**Toteutussopimus**"), jonka Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet samassa yhteydessä tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Vuokra-alueen asemakaava

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille 6 saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa ja erikoiskaupan suuryksiköitä), sekä asumista erikseen osoitetuille rakennusaloille. Asemakaavassa on erikseen osoitettu ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille 6 rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille 6 saa rakentaa kaupakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

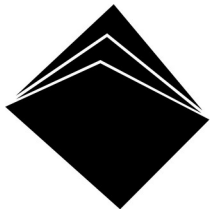
Asemakaavan mukaisen ohjeellisen tonttijaon mukaisen tontin 6 as-merkinnällä osoitetulla rakennusosalalla saa maantasokerrokseen rakentaa asumisen yhteyteen sopivia liike-, työ-, palvelu-, harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

1. Vuokra-aika

- 1.1 00000000Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.1.202x ja päättyy 31.12.210x.

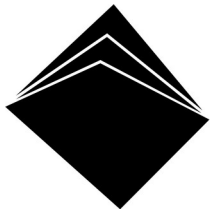
2. Vuokra

- 2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden ($k\text{-m}^2$) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:



- hoiva-asumista varten 580 (viisisataakahdeksankymmentä) euroa/k-m²; ja
- vapaarahoitteista omistusasumista tai muuta asumista varten 580 (viisisataakahdeksankymmentä) euro/k-m².

- 2.2** Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden (1.1.2023-31.12.2025) ajan 3 % (kolme prosenttia), ja tämän jälkeen vapaarahoitteisissa kohteissa 4,5 % (neljä ja puoli prosenttia) Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta.
- 2.3** Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4. mukaista rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä korotetaan kolmen vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosentilla, neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosentilla ja viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosentilla Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista, Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä tai muusta seikasta, jota Vuokralainen ei ole voinut välttää taikka voittaa.
- 2.4** Ensimmäisen vuoden vuokra (1.1.2023-31.12.2023) perustuu tämän sopimuksen liitteenä 8 olevan asuinkerrostalon luonnossuunnitelman 7.10.2022 mukaisiin kerros- ja tilakohtaisiin kerrosneliömetrimääriin. Vuoden 2023 vuokra on siten 100 920 €, mikäli vain Vuokra-alueet D ja F vuokrataan, tai 140 940 €, mikäli kaikki Vuokra-alueet D, E ja F vuokrataan.
- 2.5** Vuotuinen vuokra on 1.1.2024 lukien 151 380 €, mikäli vain Vuokra-alueet D ja F vuokrataan, tai 211 410 €, mikäli kaikki Vuokra-alueet D, E ja F vuokrataan. Vuokran määrityksen perusteina käytetään asuinkerrostalon rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta sekä asuinkerrostalon rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutettavia kerrosneliömetrimääriä.
- 2.6** Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.7** Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien 20 (kahdenkymmenen) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä



antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.2.2041 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

2.8 Kaupungilla on oikeus periä 1.1.2024 lähtien Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli Vuokrauksen kohde -kappaleessa mainittu rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

2.9 Kaupunki on perinyt kaupunginhallituksen 17.1.2022 § 31 päätöksen mukaisesti varausmaksua SSA Rakennus Oy:ltä 1.7.2022 lähtien. Varausmaksu on ollut 2,5 % (kaksi ja puoli prosenttia) Vuokra-alueen markkina-arvosta, kunnes Vuokra-alue on vuokrattu. Varausmaksu palautetaan, mikäli Vuokra-alue vuokrataan. Kaupunki palauttaa varausmaksun SSA Rakennus Oy:lle, kun asemakaavan mukaista ohjeellista tonttia 23196/6 ja osaa tonttia 23196/7 asunto- ja liikerakentamista koskevat maanvuokrasopimukset ovat tulleet voimaan.

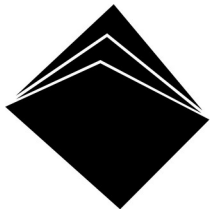
3. Vuokranmaksu

3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollinen kulloinkin yleisesti käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

4.1 Vuokralainen sitoutuu jättämään asuinkerrostaloa koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan



muutoksen mukaisen asuinkerrostalon, jonka kerrosala on vähintään 7 000 k-m².

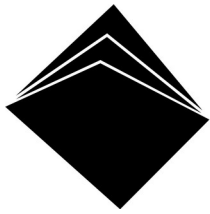
- 4.2** Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun asuinrakennukseen kuuluvat kerrokset on toteutettu kohdan 4.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

- 5.1** Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Vuokra-alue, kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun asuinrakennuksen osan rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.
- 5.2** Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään 31.1.2029, tai Vuokralaisen kohdan 5.1 mukainen oikeus raukeaa.
- 5.3** Asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6, josta Vuokra-alueen mukainen tontti on lohkaistu, on kuitenkin kaikkien Vuokralaisten kunkin ostettava oma tonttinsa samanaikaisesti. Vuokra-alueen kiinteistökaupat tehdään kunkin Vuokralaisen osalta erikseen.
- 5.4** Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen asuinkerrostalon rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään, kohdissa 2.1 ja 2.2 määriteltyihin rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisiin kerrosneliömetrihintoihin maanvuokrasopimuksen kohtien 2.6 ja 2.77 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä ja käypään arvoon määräajoin tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin.
- 5.5** Kauppahinnan käypään arvoon yllä mainitulla tavalla tarkistettu hinta lasketaan ostajan ilmoituksesta käyttää oikeuttaan, jolloin myös kaupan pitää kohtuullisessa ajassa toteutua.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

- 6.1** Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 6.2** Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

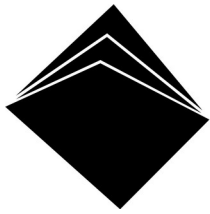


7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1** Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

- 8.1** Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.
- 8.2** Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 8.3** Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana Kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4** Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5** Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti häiritsevät Vuokra-alueen käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokra-alueella harjoittavaa normaalia toimintaa.
- 8.6** Mikäli katualueelle rakennetaan kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit, ne jäävät kaikilta osin Vuokralaisen hallintaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien sen toteuttamien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kanssa.
- 8.7** Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 8.8** Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen

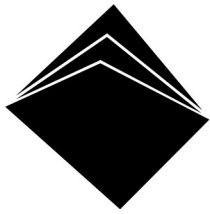


ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.

- 8.9** Vuokralainen vastaa asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan korttelin sisäisen kulkuyhteyden ylläpidosta parhaaksi katsomallaan tavalla ja siltä osin, kuin kulkuyhteys sijoittuu Vuokra-alueelle.

9. Jätteiden putkikeräysjärjestelmä

- 9.1** Kivistön keskustan alueella on toiminnassa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Vantaan kaupungin konserniyhtiö Kivistön Putkijäte Oy vastaa putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta. Jokaisen putkikeräysjärjestelmään liittyvän kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee Kivistön Putkijäte Oy:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakkeiden merkintäsopimuksen. Samassa yhteydessä allekirjoitetaan myös osakassopimus, suunnittelu- ja toteutussopimus, käyttösopimus sekä tarvittaessa korttelikohtainen kierrätyshuonesopimus.
- 9.2** Kivistön Putkijäte Oy:n osakeannissa merkittävien B-osakkeiden lukumäärä perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan liike-, työ-, palvelu- tai muun vastaavan tilan määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisärakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliometriä (asemakaava + muu tila + poikkeamislupa) kohti merkitään yksi (1) putkijätien B-osake. Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2022 on 59,92 euroa / k-m². Mikäli Kiinteistölle toteutetaan myöhemmässä vaiheessa lisärakentamista, Vuokralaisella on velvollisuus merkitä lisää Kivistön Putkijäte Oy:n osakkeita edellä lausutuin periaattein. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä peritään putkijätien yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.
- 9.3** Vuokralaisen tulee merkitä osakkeita ja liittyä putkikeräysjärjestelmän tulevaisuudelle käyttäjäksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun rakennustyöt on aloitettu kaupan kohteella. Rakentamisen aloittamishetkeksi katsotaan tässä tapauksessa rakennusvalvonnan ensimmäisen aloituskokouksen päivämäärä. Osakasyhteisön tulee aloitettuaan kiinteistöllään ensimmäisen rakennuksen rakentamisen merkitä B-osakkeita samalla kertaa määrä, joka vastaa ko. yhteisön hallinnassa olevan kiinteistön asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan tilan kokonaismäärää riippumatta siitä, käytetäänkö kiinteistön rakennusoikeus ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettava tila rakentamisen tässä vaiheessa täyteen määrään asti vai ei.
- 9.4** Vantaan kaupunki on ennen kaupantekoa toimittanut Vuokralaiselle tiedoksi kaikki edellä mainitut Kivistön Putkijäte Oy:n sopimukset. Vuokralainen on ennen kaupantekoa vastaanottanut ja tutustunut kaikkiin sopimuksiin ja tarvittaessa selvittänyt



putkikeräysjärjestelmän kaupallisia ja teknisiä lisätietoja Kivistön Putkijäte Oy:ltä.

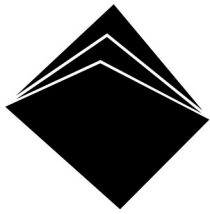
- 9.5** Vuokralaisen luovuttaessa Kiinteistön kolmannelle, sitoutuu Vuokralainen siirtämään putkijätekeräysjärjestelmästä Ostajalle tällä kauppakirjalla asetetut velvoitteet luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksiin.

10. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

- 10.1** Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin asuin-, liike- ja toimitilarakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 10.2** Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 11.1** Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyiden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Toteutussopimuksen mukaiseen Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta.
- 11.2** Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti. Selvyiden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä.
- 11.3** Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.
- 11.4** Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.



13. Vakuus

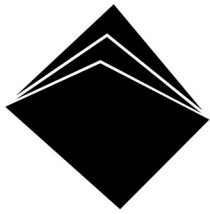
- 13.1 Vuokralainen luovuttaa 140 940 euron suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 15.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

14. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 14.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 14.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 14.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

15. Vuokrasuhteen päättymisen

- 15.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 4.2 mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 15.2 Mikäli Vuokra-alueen kauppa ei toteudu kohdan 4.2 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.
- 15.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen, on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen

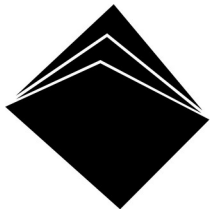


alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.

- 15.4** Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen), on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 15.5** Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 15.3 on edellytetty ja Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 15.6** Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 15.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu, tai kun Vuokralainen ostaa Vuokra-alueen.
- 15.7** Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

16. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 16.1** Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.
- 16.2** Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.
- 16.3** Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 16.4** Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.



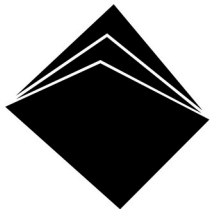
- 16.5** Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen Toteutus sopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.
- 16.6** Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 16.7** Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 16.8** Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.

17. Sopimussakko

- 17.1** Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 4,5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 17.2** Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 15.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineiden vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 15.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 15.4 tai 15.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.
- 17.3** Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

18. Sopimuksen purkaminen

- 18.1** Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai, mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun asuin- liike- ja toimitilarakennusta koskeva rakennuslupa on saanut



lainvoiman.

- 18.2** Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.2 **Error: Reference source not found** vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 16.5 vastaisesti.
- 18.3** Jos tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa, Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 17.1, 17.2 ja 17.3 mukaisesti

19. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxxxxkuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI

SSA RAKENNUS OY, omasta puolestaan sekä
perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun

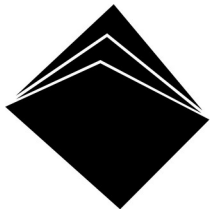
xxxxxxx xxxxxxxxxx
valtuutettuna

Hannu Riikola
valtakirjalla

Liitteet

Liite A Toteutus sopimus

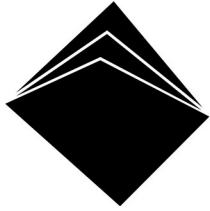
- Liite 1A Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C Tonttijaon luonnos



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS JA
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS
ASUINRAKENNUS
7.6.2022

Liite 2	Alustava hankeaikataulu
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 6	Hankkeen rajapinnat katuverkkoon
Liite 8	Asuintornin luonnossuunnitelmat 07.10.2022



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS JA
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS
ASUINRAKENNUS
7.6.2022

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies xxxxxx valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana/myyjänä ja Hannu Riikola valtakirjalla SSA Rakennus Oy:n puolesta vuokralaisena/ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxxxxkuuta 2023



18 § **Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 ja osa tonttia 7/ Liikerakennuksen maanvuokrasopimuksen allekirjoitukselle jatkoaika / SSA Rakennus Oy / PW**

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK/EJ

Kivistön Colosseumin viimeisen neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 ohjeellisilla tontilla 6 ja osalla tonttia 7 on kaupunginhallituksessa 28.11.2022 hyväksytty liikerakennuksen maanvuokrasopimukset. Maanvuokrasopimusten allekirjoitukselle annetaan jatkoaikaa 31.12.2023 asti, koska hybridirakennuksen asuinrakennusosion luovutussopimusten allekirjoittamiselle myös annetaan jatkoaikaa 31.12.2023 asti, jotta tarvittavat ARA-päätökset ehditään saamaan.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksen mukaan SSA Rakennus Oy oli esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022. Kiinteistöjohtajan tehtävänä oli hyväksyä SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt tulleen esitellyksi kaupungille 30.6.2022 mennessä.

Investori- ja rahoitussuunnitelma

SSA Rakennus Oy on jättänyt kaupungille 22.6.2022 esityksensä investori- ja rahoitussuunnitelmaksi hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Suunnitelman mukaan se jakaantuu kahteen osaan: liiketilat ja asunnot. Liiketilojen investori on tulossa Kesko Oyj, jonka kanssa SSA Rakennus Oy on allekirjoittanut 14.6.2022 sopimuksen hankkeen kehitysvaiheesta. Sen aikana tehdään tarvittava jatkosuunnittelu, hankkeen taloudellisten reunaehtojen varmistaminen ja investointisopimukset.

Asunto-osa toteutetaan yhteistyössä Titanium Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen kanssa. SSA Rakennus Oy ja Titanium Rahastoyhtiö Oy ovat allekirjoittaneet 17.6.2022 aiesopimuksen asunto-osan vastaavista kehitysvaiheista.

Kiinteistöjohtaja Antti Kari on hyväksynyt 23.6.2022 SSA Rakennus Oy:n esittämän sijoitus- ja rahoitusjärjestelyn siten, että Kesko Oyj toimii liikerakennuksen sijoittajana ja Titanium Rahastoyhtiö Oy asuntorakennuksen sijoittajana. Edellytyksenä suunnitteluvarauksen jatkumiselle 31.12.2022 asti on, että nämä yhtiöt toimivat hankkeessa yhdessä sijoittajina.

Maanvuokrasopimus

Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet liikerakennuksen toteuttamisesta niin, että asemakaavan mukaisesta ohjeellisen tontin 6 kolmannesta kerroksesta muodostetaan oma liikerakennuksen tontti ja sen alapuolisista kerroksista oma liikerakennuksen tontti. Näiden lisäksi osasta tonttia 7 muodostetaan oma tonttinsa. Kunkin kolmen tontin kanssa tehdään oma maanvuokrasopimus.

Maanvuokrasopimuksella vuokrataan kolmiulotteisella tonttijaolla asemakaavan (no 230800) mukaisen korttelin 23196 ohjeellista tonttia 6, jonka pinta-ala on noin 2200 m², Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (1931 m²) ja 92-409-3-136-M503 (263 m²). Tämä tarkoittaa korttelissa 23196 asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6



laaditaan kolmiulotteinen tonttijako ja sen pohjalta tonttien lohkominen, mikä on uutta Vantaalla. Peruskiinteistönä on maantasossa oleva liikerakennuksen tontti A käsittää kellarikerroksen ja kerrokset 1–2. Tontin A rakennusoikeus on noin 1498 k-m². Tontti B käsittää kolmannen kerroksen. Tontin B rakennusoikeus on noin 1275 k-m².

Tämän lisäksi vuokrataan osa asemakaavan (no 230800) mukaisen korttelin 23196 ohjeellisesta tontista 7 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa tonttia C varten. Määräalan pinta-ala on noin 6200 m². Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (noin 315 m²), 92-409-3-136-M503 (noin 6225 m²) ja 92-409-3-131-M501 (noin 1005 m²). Tontin C rakennusoikeus on noin 11 322 k-m².

Liitteenä on maanvuokrasopimus, jossa nämä kolme liikerakennuksen tonttia on samassa sopimuksessa eroteltuina kirjaimin A, B ja C silloin, kun ko. kohta koskee vain tuota tonttia. Muuten maanvuokrasopimuksen ehdot ovat yhtäläiset.

Vuokra-aika on 50 vuotta. Maanvuokrasopimukset tehdään SSA Rakennus Oy:n perustamien kiinteistöyhtiöiden nimiin. Vuokra-alueet vuokrataan sille toteutettavaa liikerakennusta varten.

Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k- m²) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:

- 1. krs:n liiketilat 500 €/k- m²
- 2. krs:n liiketilat 250 €/k- m²
- 3. krs:n huoneistohotelli ja muut liiketilat sekä kellarikerroksen liiketilat 125 €/k-m²

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden ajan 3 %, ja tämän jälkeen 5 %. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja 20 vuoden välein vuokra tarkistetaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioinnin pohjalta.

Ensimmäisen vuoden vuokra perustuu nyt tehtyihin luonnossuunnitelmiin. Niiden mukaan tontin A vuotuinen vuokra on noin 18 700 euroa, tontin B noin 4 800 euroa ja tontin C noin 112 000 euroa. 1.1.2014 jälkeen vuokran määrittäminen perustuu rakennuslupapiirustuksiin. Liikerakennuksen tonttien rakennusoikeuden arvo on noin 4,5 milj. euroa.

Maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite. Rakennuslupahakemus on jätettävä 30.9.2023 mennessä. Liikerakennuksen koko on oltava yhteensä vähintään 13 600 k- m². Erillisessä toteutussopimuksessa on määriteltävä rakentamisen aikataulu ja rakentamisen aikaiset ehdot. Kaupallinen avaus on tarkoitus toteuttaa 2.6.2025 mennessä. Mikäli SSA Rakennus Oy ei täytä rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty.

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontit, kun vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen rakennusoikeudesta. Tontit A ja B on ostettava samanaikaisesti.

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei täytä velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun liikerakennuksen koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja.



Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 32 mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 9

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki hyväksyy liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimusten ehdot,
- kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutusopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja vs. muutti esitystään seuraavilla tavoilla:

Maanvuokrasopimuksen luvun "Vuokrauksen kohde" osion A kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokrattava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaiselle A vuokrattava kellarikerros varataan pysäköintitiloja, huoltopihan, teknisiä tiloja, liikekerrosten varastotiloja ja jätehuollon tiloja sekä asuinkerrosten tarvitsemia väestönsuojia ja varastotiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontti varataan asemakaavan mukaisesti liikerakentamiselle. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C."

Maanvuokrasopimuksen luvun "Vuokrauksen kohde" osion B kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten vuokrattava tontti A. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella Vuokralaiselle B vuokrattava Tontti B kolmannesta kerroksesta varataan asemakaavan mukaisesti huoneistohotellia varten. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C."

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Kaupunkitilalautakunnan 16.11.2022 § 9 päätöksen jälkeen on havaittu, että tonttien A, B ja C rakennusoikeuksien määrät oli kirjattu virheellisesti esittelytekstin luvun "Maanvuokrasopimus" toiseen ja kolmanteen kappaleeseen. Tontin A rakennusoikeus on tosiasiallisesti noin 1498 k-m², tontin B rakennusoikeus noin 1275 k-m² ja tontin C rakennusoikeus noin 11 322 k-m². Tonttien A, B ja C rakennusoikeuksien määrät on korjattu esittelytekstiin.



Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 26

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- kaupunki hyväksyy liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimusten ehdot,
- kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

SSA Rakennus Oy on sähköpostitse 24.4.2023 pyytänyt muuttamaan maanvuokrasopimusehtoja, mitkä koskevat tonttia E. Asuinrakennusten luovutuskirjojen allekirjoituksille esitetään jatkoaikaa 31.12.2023 asti ARA-päätösten odottamisen takia.

SSA Rakennus Oy on pyytänyt sähköpostitse 25.5.2023 myös liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimusten allekirjoitukselle tulisi antaa vastaava jatkoaika 31.12.2023 asti. Liikerakennuksen investointipäätös ja maanvuokrasopimusten allekirjoitus on sidoksissa asuinrakennuksen tonttien D ja F maanvuokrasopimusten ja tontin E kauppakirjan allekirjoitusajankohtaan. Hybridirakennuksen toteutuksessa kaikkien osapuolten on tehtävä tarvittavat investointipäätökset ja tonttien luovutussopimusten allekirjoitus samanaikaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 32 mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 18

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- hyväksytään liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimusten ehdot,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 16.11.2022 (II)



Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

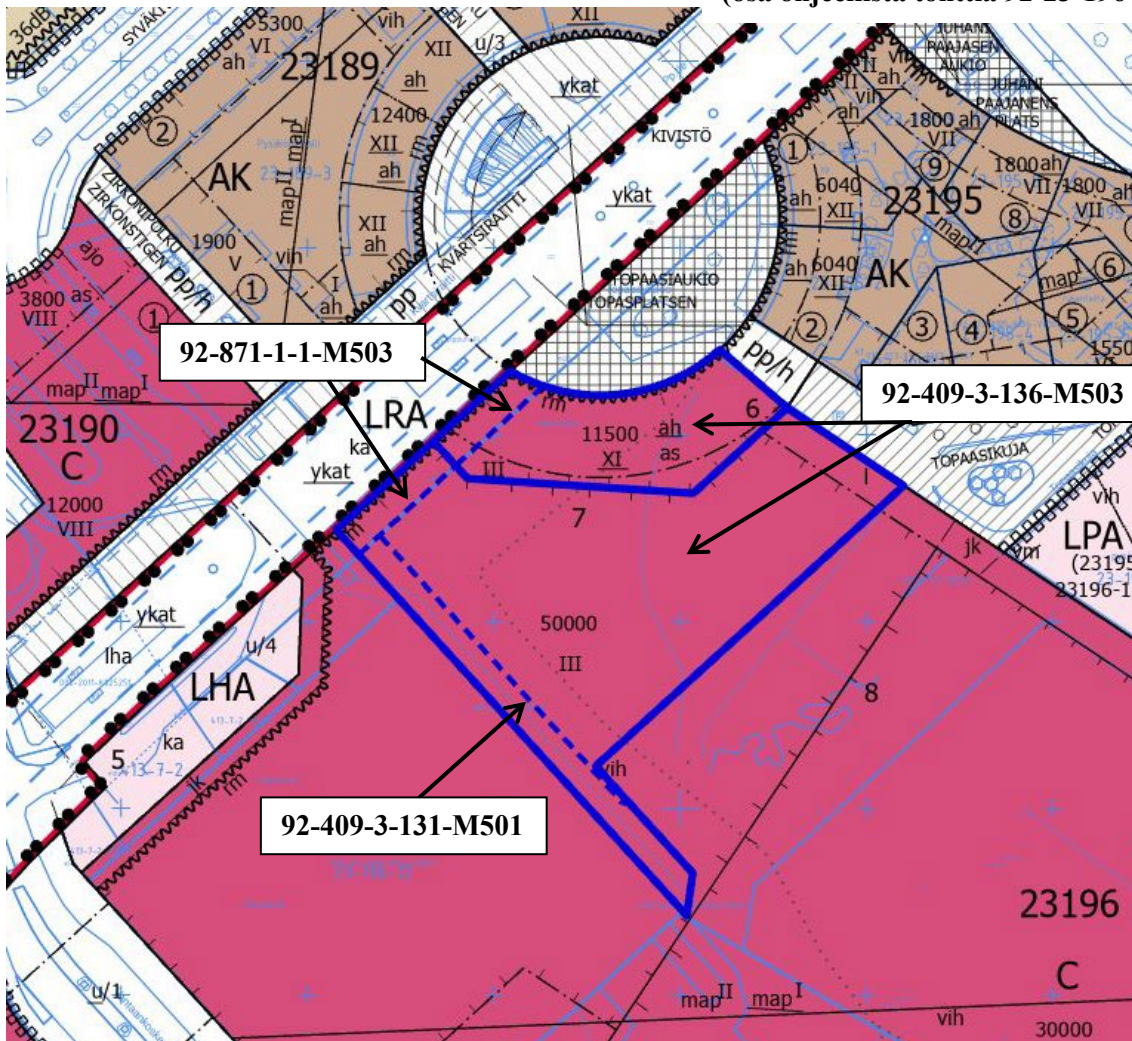


**Maa-alueen vuokraaminen /
Liikerakennus tontilla 6 ja 7 /
SSA Rakennus Oy**

**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: LAPINKYLÄ (409)**

n. 1931 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503
n. 263 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-871-1-1-M503
yhteensä n. 2194 m²
(ohjeellinen tontti 92-23-196-6)

n. 6225 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503
n. 315 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-871-1-1-M503
n. 1005 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
yhteensä n. 7545 m²
(osa ohjeellista tonttia 92-23-196-7)





MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2022 § xx.

Vuokranantaja/myyjä

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Vuokralainen/ostaja

Tontti A, kerrokset 1-2 ja kellarikerros
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden lu-
kuun

Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen A**")

Tontti B, kerros 3
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden lu-
kuun

Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen B**")

Tontti C
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden lu-
kuun

Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen C**")

SSA Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Vuokralaisen kanssa kaikkien tämän sopimuksen Vuokralaista koskevien sopimusvelvoitteiden täyttämisestä, kunnes kohdan 4 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Edellä todetusta huolimatta, SSA Rakennus Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista Vuokralaista koskevista Vuokra-alueen (määritelty jäljempänä)



rakentamisvelvoitteista Toteutus sopimuksen (määritelty jäljempänä) mukaisesti riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet SSA Rakennus Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistösaakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

- A. Osa noin 2194 m²:n suuruisesta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö). Vuokra-alue muodostuu osasta määräaloja 92-409-3-136-M503 (noin 1931 m²) ja 92-871-1-1-M503 (noin 263 m²).

Vuokrauksen kohteesta muodostuu kolmiulotteisen tonttijaon peruskiinteistö. Vuokrauksen kohde käsittää ensimmäisen ja toisen kerroksen sekä kellarikerroksen. Vuokrauksen kohde (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”) on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Vuokra-alueen rakennusoikeus on noin 1498 k-m².

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokratava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaiselle A vuokrattava kellarikerros varataan pysäköintitiloja, huoltopihan, teknisiä tiloja, liikekerrosten varastotiloja ja jätehuollon tiloja sekä asuinkerrosten tarvitsemia väestönsuojia ja varastotiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontti varataan asemakaavan mukaisesti liikerakentamiselle. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C.

- B. Osa noin 2194 m²:n suuruisesta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö). Vuokra-alue muodostuu osasta määräaloja 92-409-3-136-M503 (noin 1931 m²) ja 92-871-1-1-M503 (noin 263 m²).

Vuokrauksen kohde käsittää kolmannen kerroksen. Vuokrauksen kohde (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”) on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Vuokra-alueen rakennusoikeus on noin 1275 k-m².



Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslu-pahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten vuokrattava tontti A. Tont-tijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella Vuokralaiselle B vuokrattava Tontti B kolmannelta kerroksesta vara-taan asemakaavan mukaisesti huoneistohotellia varten. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C.

- C. Noin 7545 m²:n suuruinen määräala asemakaavan mukaisesta ohjeelli-sesta tontista 7 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupungin-osassa (Kivistö). Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-409-3-136-M503 (noin 6225 m²), 92-871-1-1-M503 (noin 315 m²) ja 92-409-3-131-M501 (noin 1005 m²).

Vuokrauksen kohde käsittää koko tontin. Vuokrauksen kohde (jäljem-pänä **"Vuokra-alue"**) on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Vuokra-alueen ra-kennusoikeus on noin 11322 k-m².

Alustava tonttijako on liitteenä 1C. Tontti on lohkaistavissa tonttijaon voimaantumisen jälkeen.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa liike- ja toimitilarakennusta (jäl-jempänä **"Liikekeskus"**) varten. Liikekeskustaa koskevat Vantaan kaupungin-hallituksen esityksen xx.xx.202x § xx liitteenä olleet 7.10.2022 päivätyt oh-jeelliset suunnitelmat ovat tämän sopimuksen liitteenä 7.

Kohde A vuokrataan liikekeskuksen rakentamista varten. Ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sijoittuvat varsinaiset liiketilat sekä kellarikerrokseen py-säköinti-, huolto- sekä tekniset tilat.

Kohde B vuokrataan huoneistohotellia varten. Kohde B sijoittuu kolmanteen kerrokseen.

Kohde C vuokrataan liikekeskuksen rakentamista varten, joka sisältää kella-rikerroksen ja maanpäälliset kerrokset. Liikekeskus rajoittuu Topaasiaukioon ja asemakaavan mukaiseen ohjeelliseen tonttiin 6.

Osapuolet toteavat, että SSA Rakennus Oy:n velvollisuudesta toteuttaa



Vuokra-alueelle edellä mainittu Liikekeskus on laadittu erillinen tämän sopimuksen liitteenä A oleva toteutussopimus (jäljempänä ”**Toteutussopimus**”), jonka Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet samassa yhteydessä tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen, asuinkerrostalon maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen, maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimuksen ja väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Asemakaava

Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa ja erikoiskaupan suuryksiköitä). Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

A ja B Erikseen todetaan, että asemakaavan mukainen as-rakennus-ala ei koske tämän maanvuokrasopimuksen mukaista Vuokra- aluetta. Vuokra-alueelle ei siis saa rakentaa asuntoja. Asemakaavamääräysten mukaisesti maantasokerrokseen saa rakentaa kuitenkin asumisen yhteyteen sopivia harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa xx.xx.2023 ja päättyy xx.xx.2073.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:
- 1. krs:n tilat 500 €/k-m² (viisisataa euroa kerrosneliometriä kohti)
 - 2. krs:n tilat 250 €/k-m² (kaksisataaviisikymmentä euroa kerrosneliometriä kohti)
 - 3. krs:n huoneistohotelli ja muut liiketilat sekä kellarikerroksen liiketilat 125 €/k-m² (satakaksikymmentäviisi euroa kerrosneliometriä kohti).



Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun asti (1.x.2023-31.12.2025) ajan 3 % (kolme prosenttia) ja tämän jälkeen 5 % (viisi prosenttia) edellä mainitusta rakennusoikeuden arvosta.

- 2.2 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4 mukaista rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä korotetaan kolmen vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosentilla, neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosentilla ja viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosentilla edellä mainitusta rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista, Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä tai muusta seikasta, jota Vuokralainen ei ole voinut välttää taikka voittaa.
- 2.3 Yllä todetusta huolimatta, ensimmäisen vuoden vuokra (1.2.2023-31.1.2024) perustuu tämän sopimuksen liitteenä 7 olevan Liikekeskuksen luonnossuunnitelman 7.10.2022 mukaisiin Liikekeskuksen kerros- ja tilakohtaisiin kerrosneliömetrimääriin.
- A. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 18725 euroa (kahdeksantoistatuhatta seitsemänsataakaksikymmentäviisi euroa).
- B. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 4781 euroa (neljätuhatta seitsemänsataakahdeksankymmentäyksi euroa).
- C. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 112131 euroa (satakaksitoistatuhatta satakolmekymmentäyksi euroa).
- 1.1.2024 lukien vuokran määrityksen perusteina käytetään Liikekeskuksen rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta kohdan 2.1 mukaisin periaattein.
- 2.4 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokra-ajan alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.5 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut



elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2043 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

- 2.6 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli Vuokrauksen kohde -kappaleessa mainittu rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.
- 2.7 Kaupunki on perinyt kaupunginhallituksen 17.1.2022 § 31 päätöksen mukaisesti varausmaksua SSA Rakennus Oy:ltä 1.7.2022 lähtien. Varausmaksu on ollut 2,5 % Vuokra-alueen markkina-arvosta, kunnes Vuokra-alue on vuokrattu. Varausmaksu palautetaan, mikäli Vuokra-alue vuokrataan. Kaupunki palauttaa varausmaksun SSA Rakennus Oy:lle, kun asemakaavan mukaista ohjeellista tonttia 23196/6 ja osaa tonttia 23196/7 asunto- ja liikerakentamista koskevat maanvuokrasopimukset ovat tulleet voimaan.

3. Vuokranmaksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollinen kulloinkin yleisesti käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1 Vuokra-alue A: Vuokralainen sitoutuu jättämään Liikekeskusta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen Liikekeskuksen kellaritiloineen, jonka kerrosala on vähintään 1 400 k-m². Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja



mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti liikekeskuksen, jonka kerrosala on vähintään 1 400 k-m². Vuokralainen sitoutuu rakentamaan liikekeskuksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Vuokra-alue B: Vuokralainen sitoutuu jättämään Liikekeskusta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen huoneistohotellin kolmanteen kerrokseen, jonka kerrosala on vähintään 1 200 k-m². Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti huoneistohotellin, jonka kerrosala on vähintään 1 200 k-m². Vuokralainen sitoutuu rakentamaan huoneistohotellin niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Vuokra-alue C: Vuokralainen sitoutuu jättämään Liikekeskusta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen Liikekeskuksen, jonka kerrosala on vähintään 11 000 k-m². Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti liikekeskuksen, jonka kerrosala on vähintään 11 000 k-m². Vuokralainen sitoutuu rakentamaan liikekeskuksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

- 4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Liikekeskukseen kuuluvat rakennukset on toteutettu kohdan 4.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

- 5.1 Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Liikekeskuksen Vuokra-alueet, kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun Liikekeskuksen rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.



- 5.2 Asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6, josta Vuokra-alueen mukainen tontti on lohkaistu, on kuitenkin Vuokralaisten A ja B kummankin ostettava oma tonttinsa samanaikaisesti. Vuokra-alueen kiinteistökaupat tehdään kummankin Vuokralaisen osalta erikseen.
- 5.3 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan Liikekeskuksen rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään ja kohdassa 2.1 määriteltyihin kerrosneliömetrihintoihin maanvuokrasopimuksen kohtien 2.4 ja 2.5 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä ja 20 vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioimiin tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

- 6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

- 8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.
- 8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana Kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuk-



siin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluisikat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokra-alueella harjoittavaa normaalia toimintaa.

- 8.6 Mikäli katualueelle rakennetaan kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit, ne jäävät kaikilta osin Vuokralaisen hallintaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien sen toteuttamien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kanssa.
- 8.7 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 8.8 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.
- 8.9 Vuokralainen vastaa asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan korttelin sisäisen kulkuyhteyden ylläpidosta parhaaksi katsomallaan tavalla ja siltä osin, kuin kulkuyhteys sijoittuu Vuokra-alueelle.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

- 9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset naapurikiinteistöjen kanssa ennen kuin Liikekeskus otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 9.2 Vuokra-alueen oikeudeksi muodostettavia rasitteita ja tehtäviä rasitesopimuksia voivat olla erityisesti anturoiden ja perustusten naapuritonteille sijoittamiseen sekä vesiliittymän johtamiseen liittyvät rasitteet, joihin Kaupunki sitoutuu asemakaavan mukaisen ohjeellisen naapuritontin 7 omistajana myötävaikuttamaan.
- 9.3 Osapuolet sitoutuvat tekemään Liikekeskuksen huoltoliikennettä varten rasitesopimuksen



Kaupungin omistaman asemakaavan mukaisen ohjeellisen tontinosan 7 kanssa niin, että Liikekeskuksen huoltoliikenne järjestetään ensisijaisesti rajoituksetta Kaupungin omistukseen jäävän ohjeellisen tontinosan 7 kautta liitteen 5 mukaisesti.

- 9.4 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

10. Maaperä

- 10.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 10.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jätemaan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokrakauden aikana harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 11.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Toteutussopimuksen mukaiseen Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita Vuokra-alueita.
- 11.2 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, kun kappaleen 4.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty. Vuokra-alueella olevien rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä.



- 11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.
- 11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokra-ajan vakuus

- 12.1 Vuokralainen luovuttaa 135 637 € (sadankolmenkymmenenviidentuhannen kuudensadan kolmenkymmenenseitsemän euron) suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 15.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 12.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 15.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu, tai kun Vuokralainen ostaa Vuokra-alueen.

13. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 13.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 13.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 13.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi



katsomallaan tavalla.

14. Vuokrasuhteen päättyminen

- 14.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 6 mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 14.2 Mikäli Vuokra-alueen kauppa ei toteudu kohdan 5 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määrälläisen vuokrasopimuksen vuokratukauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.
- 14.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen, on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.
- 14.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen), on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 14.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 14.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 14.11 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.



15. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 15.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.
- 15.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.
- 15.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 15.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 15.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen Toteutussopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.
- 15.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 15.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 15.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.



16. Sopimussakko

- 16.1 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 16.2 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 15.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 15.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 15.4 tai 15.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.
- 16.3 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

17. Sopimuksen purkaminen

- 17.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai, mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun Liikekeskustaa koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.
- 17.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.** vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 15.5 vastaisesti.
- 17.3 Mikäli tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa neuvotteluissa määrättyyn päivämäärään mennessä, Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 17.1 ja 17.2 mukaisesti.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



Tätä sopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI

SSA RAKENNUS OY, omasta puolestaan sekä perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun

arvoisa lakimies
valtuutettuna

Hannu Riikola
valtakirjalla

Liitteet

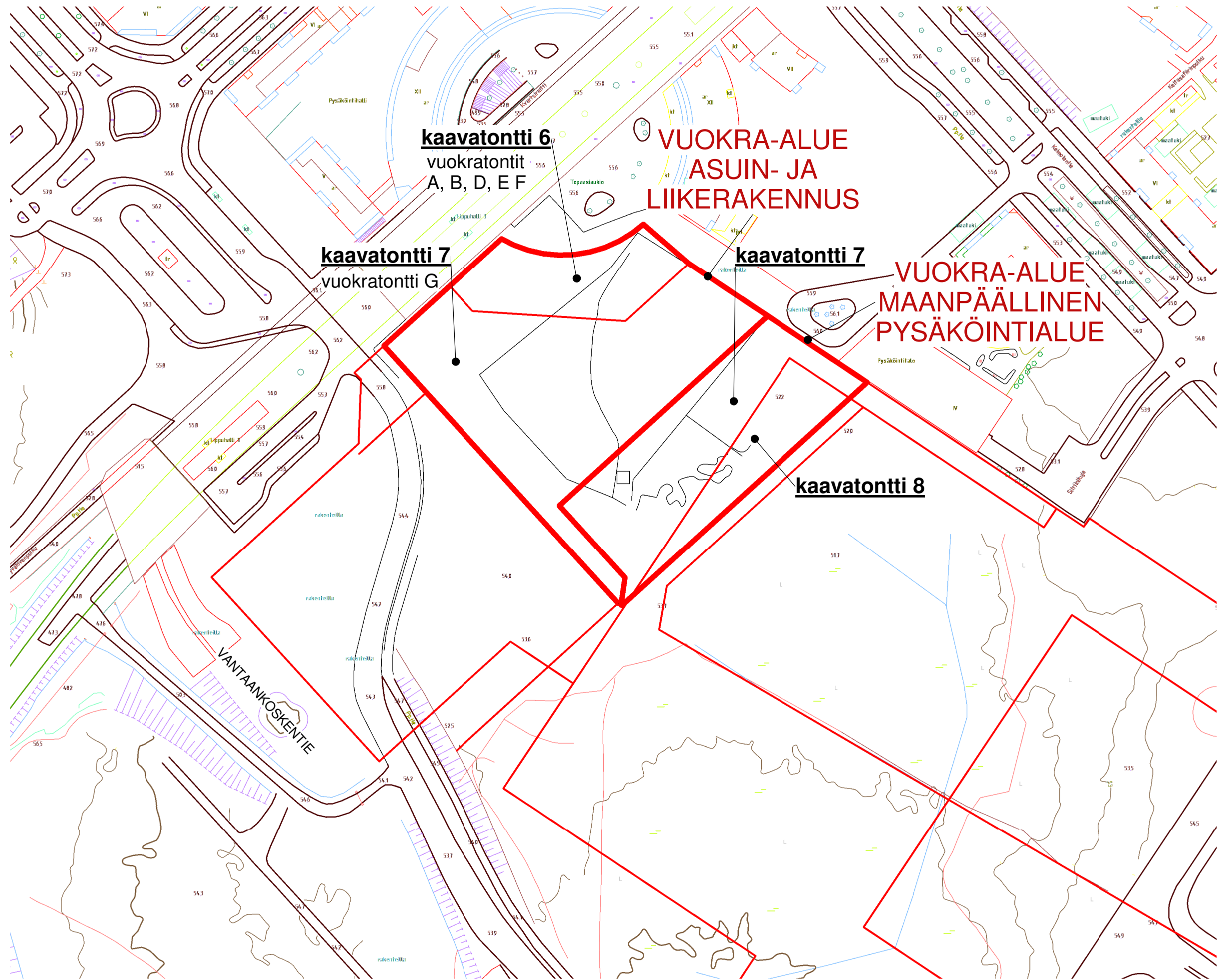
Liite A Toteutus sopimus

Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijaon luonnos
Liite 2	Alustava hankeaikataulu
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 6	Hankkeen rajapinnat katuverkkoon
Liite 7	Liikekeskuksen luonnossuunnitelmat 07.10.2022

KAUPANVAHVISTUS

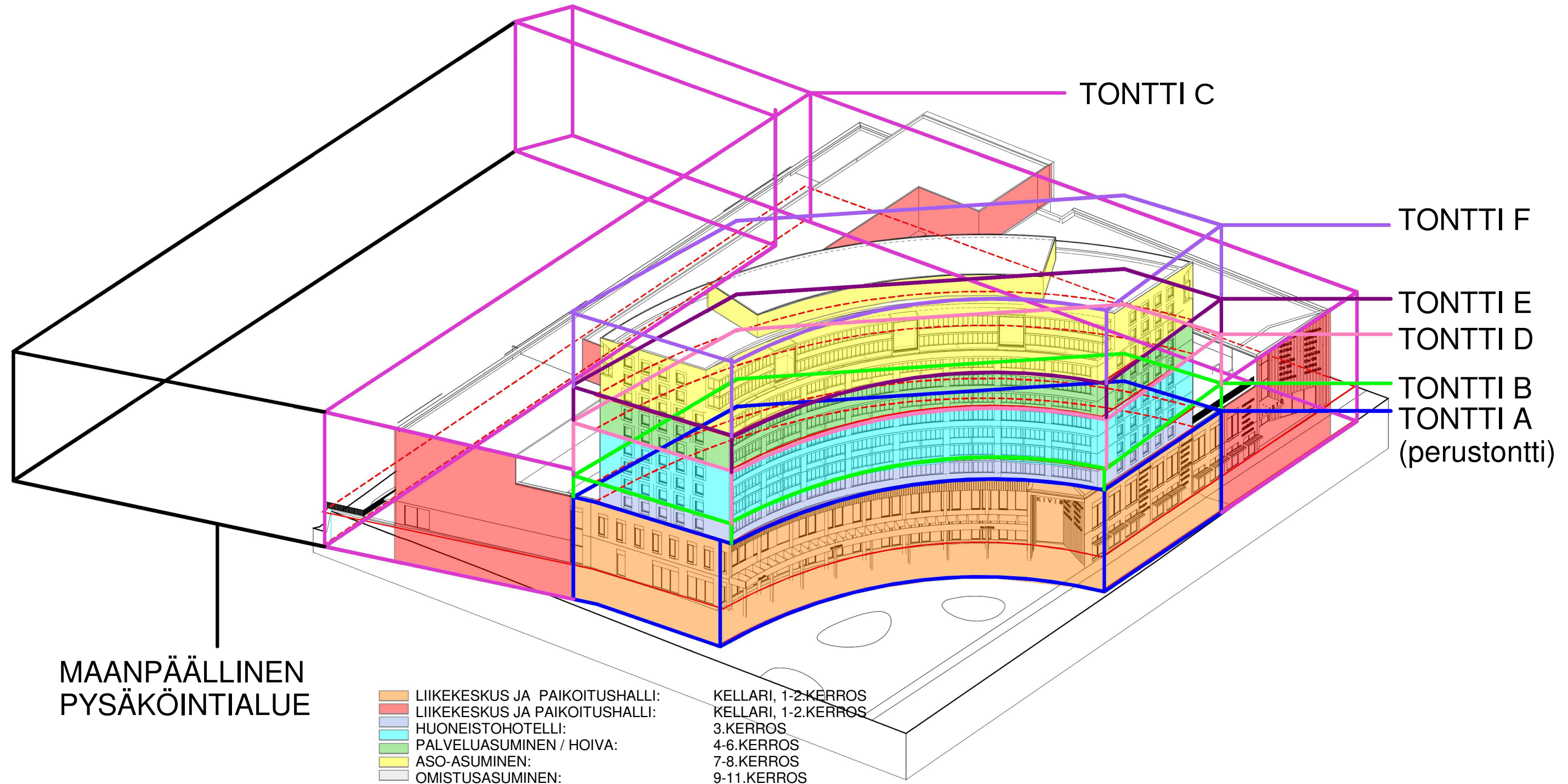
Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies xxx xxxxxx valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana/myyjänä ja Hannu Riikola valtakirjalla SSA Rakennus Oy:n puolesta vuokralaisena/ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 2022



ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
vuokra-alue pohjakartalla 1:1500

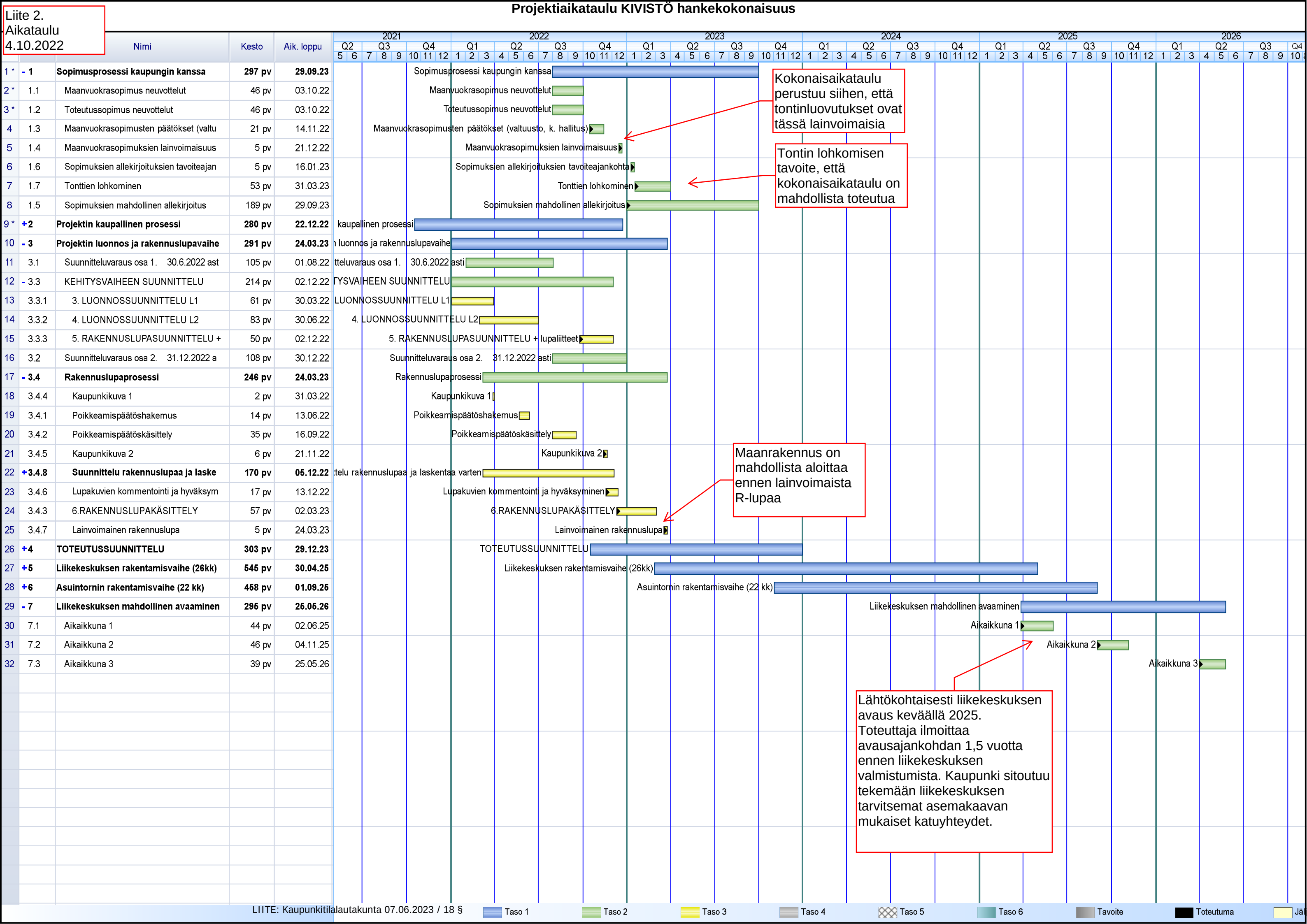


ALUSTAVA

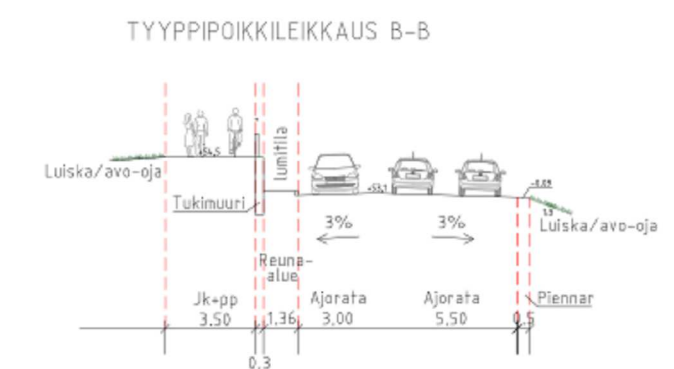
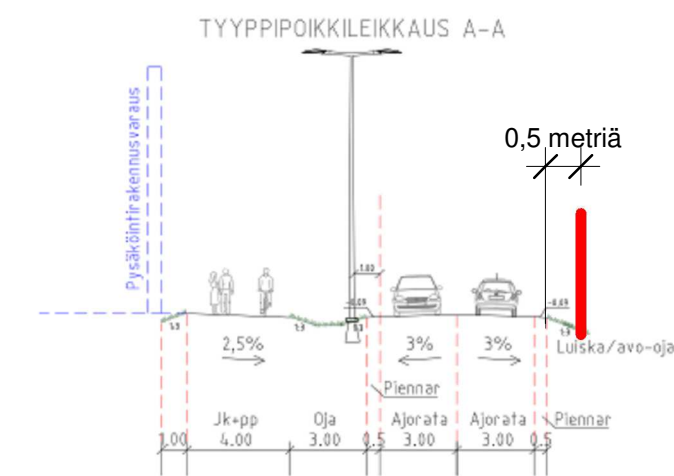
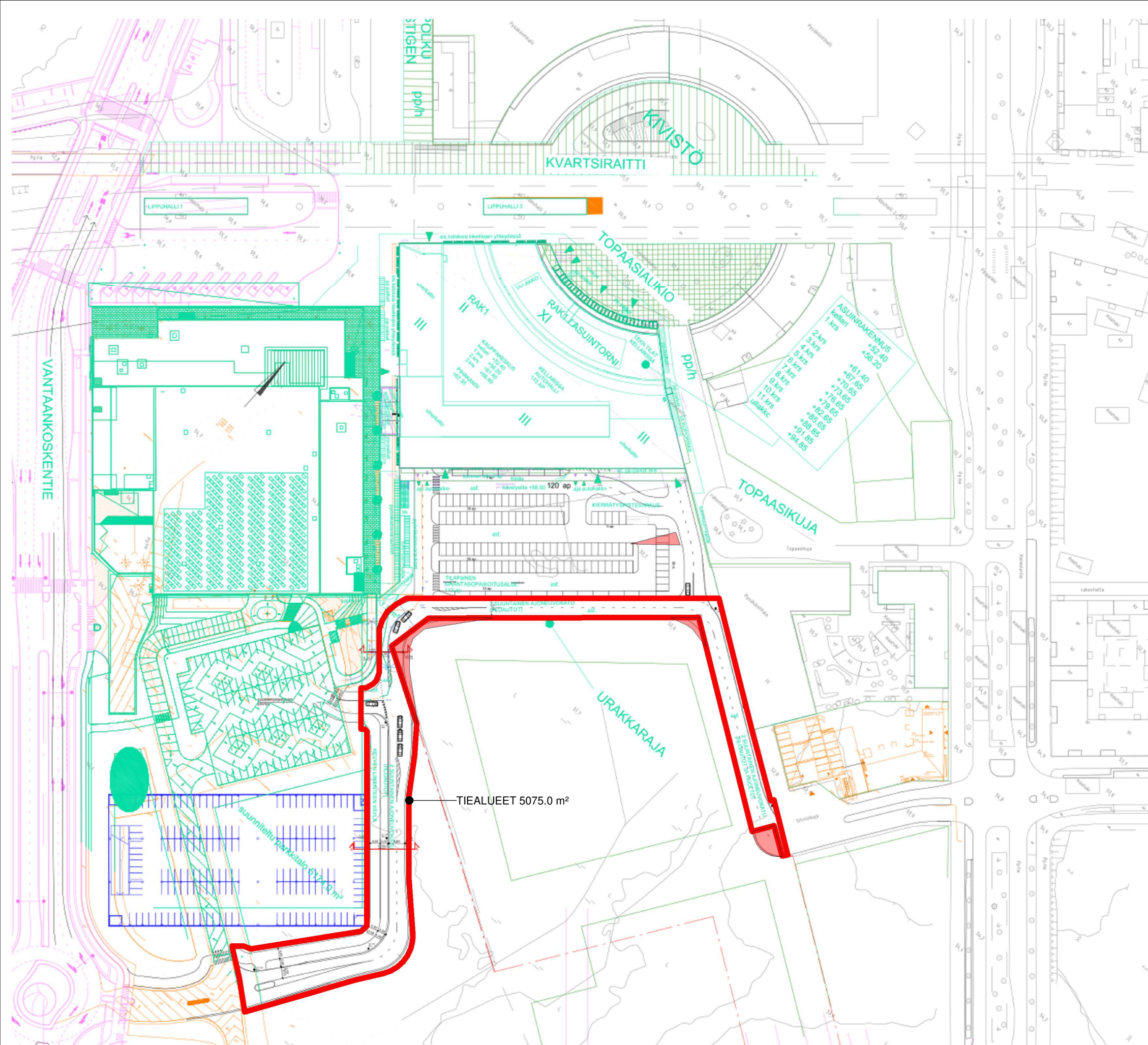
Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
TONTTIJAON LUONNOS, 3D kiinteistöt

2.11.2022

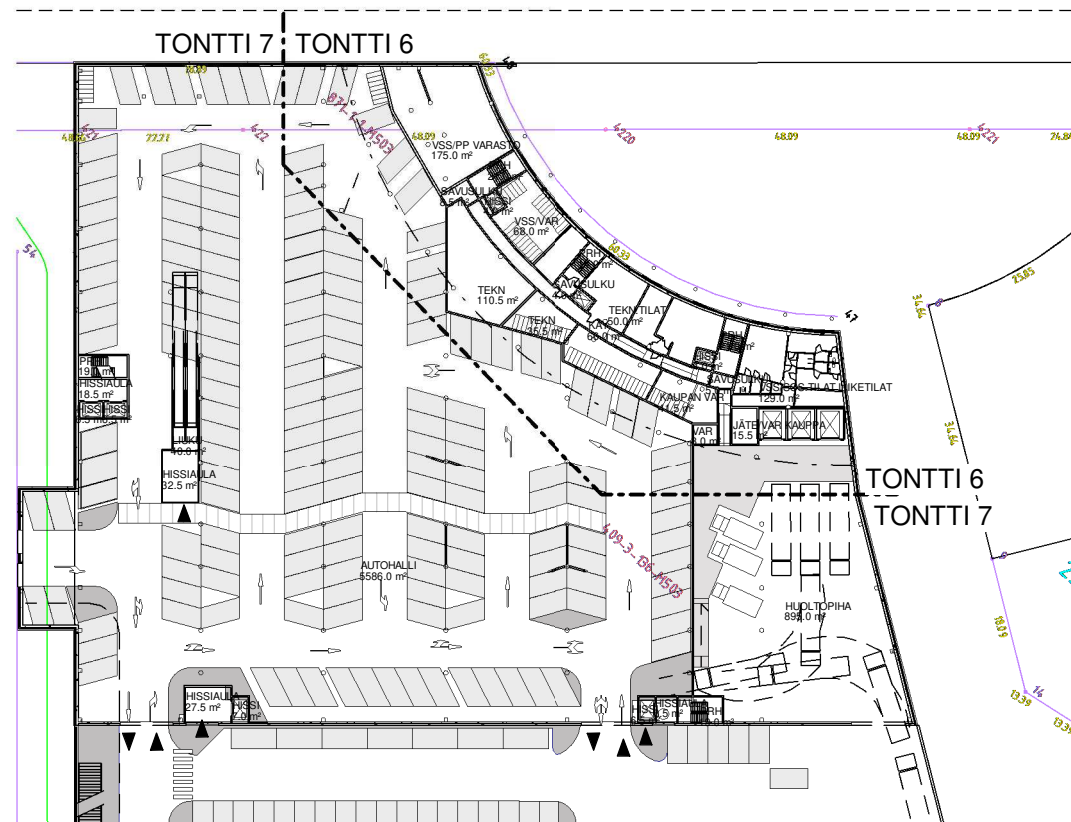
Projekti- ja aikataulu KIVISTÖ hankekokonaisuus



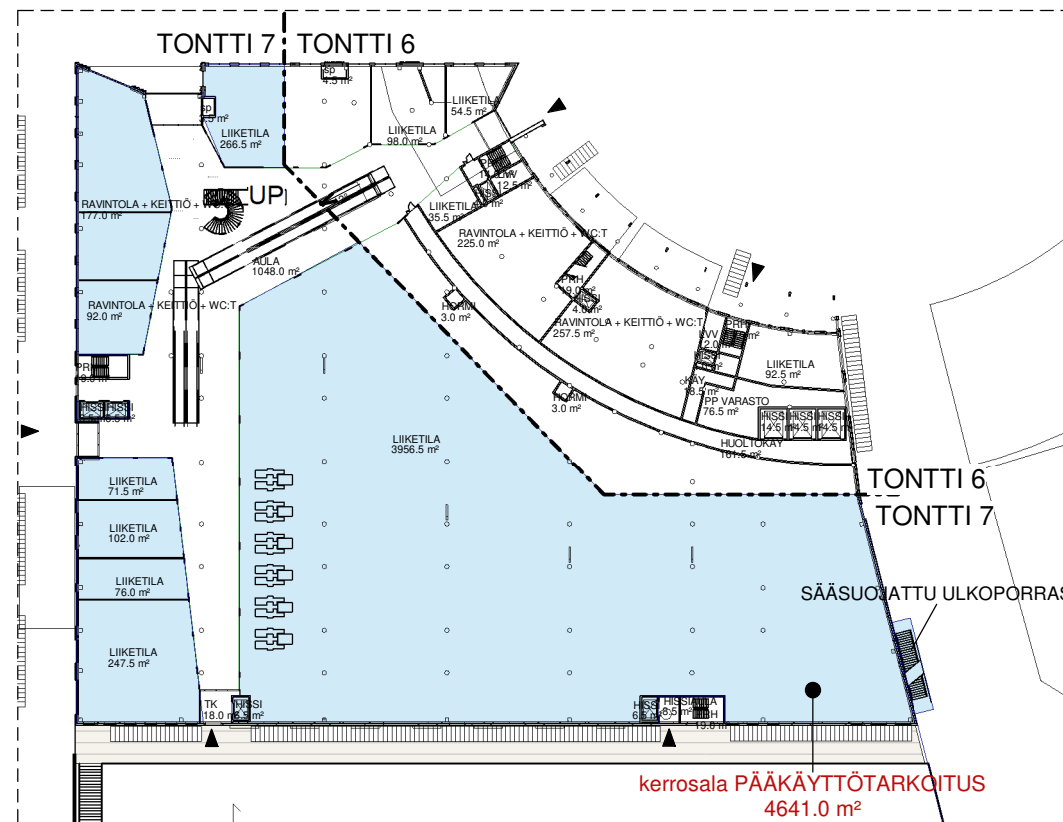






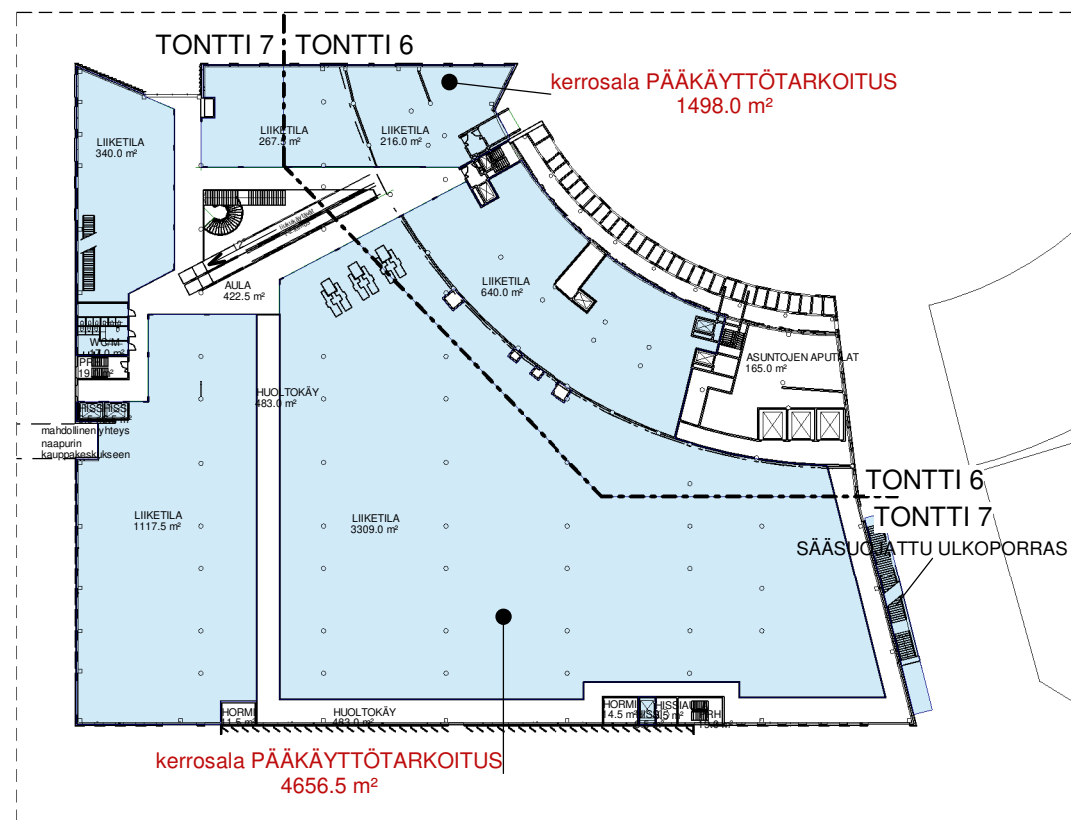


0. kelleri 1 : 1000

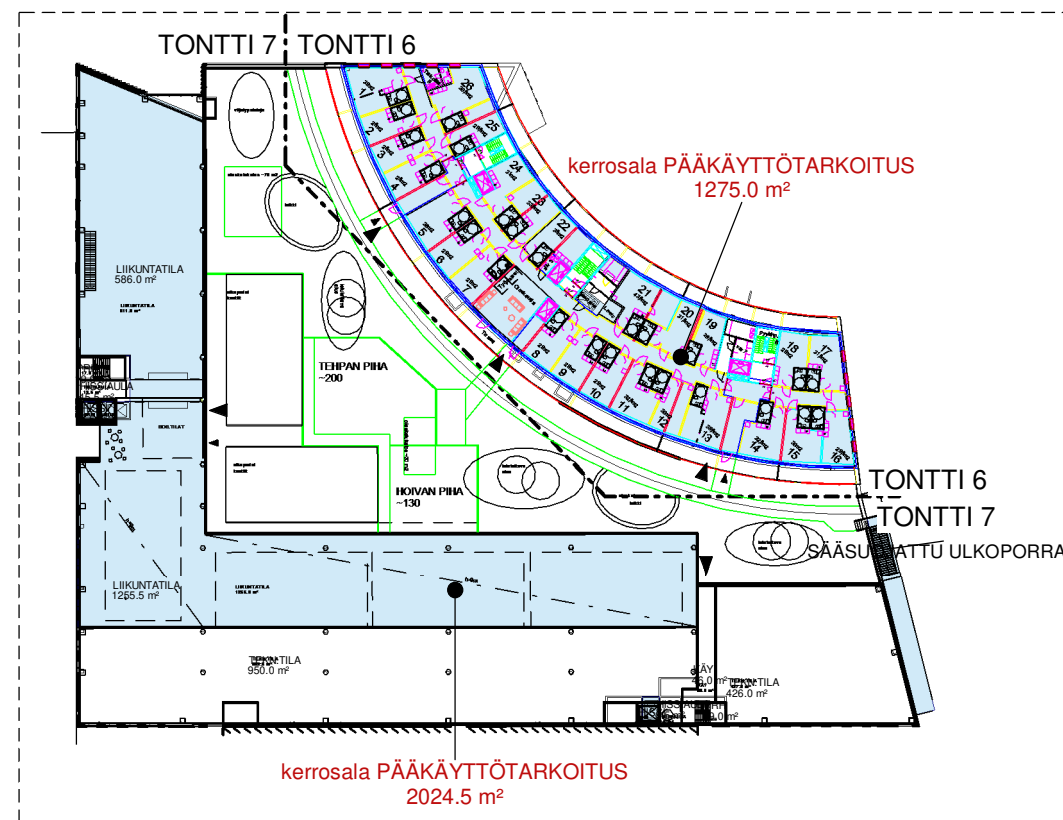


1.krs 1 : 1000

RAKENNUSOIKEUS KERROSALA			
KERROS	PINTA-ALA	KERROSALA	TONTTI
1KRS			
1KRS	KEM RO	4641 m ²	TONTTI 7
		4641 m ²	
2KRS			
2KRS	KEM RO	4656 m ²	TONTTI 7
2KRS	KEM RO	1498 m ²	TONTTI 6
		6155 m ²	
3KRS			
3KRS	KEM RO	2024 m ²	TONTTI 7
3KRS	KEM RO	1275 m ²	TONTTI 6
		3300 m ²	
YHT.		14095 m ²	



2.krs 1 : 1000



3.krs 1 : 1000

0 10 50m







19 §

Kivistöstä tontin 23195/14 myyminen tai vuokraaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Asunto Oy Vantaan Singelille / PW

VD/7294/10.00.02.00/2017

AH/GK/JL

Esitetään Kivistöstä tontin 23195/14 myymistä tai vuokraamista Asunto Oy Vantaan Singelille tai tontin 23195/14 myymistä T2H Helsinki Oy:n osoittamalle tonttirahastolle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 771 280 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 lisäsi 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 määrään 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 rakentamisveloitteesta, 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.

T2H Helsinki Oy:n on pyytänyt, että muuttuneen markkinatilanteen takia tontin 23195/14 hankkeen käynnistymisen kannalta olisi tontin tonttirahastolle ostamisen sijaan järkevämpää vuokrata tontti kaupungilta. Lisäksi T2H on pyytänyt, että päätös tulisi olla voimassa 12 kuukautta päätöksenteosta, mikäli markkinatilanne jostain syystä muuttuisi vielä ja kohde ei lähtisikään suunnitellusti käyntiin. T2H:lla on tarkoitus saada hanke käyntiin kesän 2023 aikana. Kohteella ei ole vielä voimassa olevaa rakennuslupaa, mutta rakennuslupa on jätetty Lupapiste-palveluun. Markkinatilanteen vuoksi on perusteltua myöntää pidempi aika päätöksen voimassaololle. Hinnoittelun pohjana toimivat ARA-hinnat tarkistetaan vuosittain, joten päätöksen voimassaoloajaksi esitetään vuoden 2023 loppua.

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 vuonna 2023 on 467 €/k-m² (406 €/k-m² + asemalisä 15 %), jolloin tontin myyntihinta on 622 €/k-m² (+ 10 % + 10 % + 10 %). Erillisessä tonttijaon muutoksessa rakennusoikeus on jaettu muodostetuille tonteilla siten, että tontin 23195/14 rakennusoikeus on 800 k-m². Tontille on saatu poikkeamispäätös, jossa rakennusoikeus on 1240 k-m², joten tontin myyntihinta 622 €/k-m² x 1240 k-m² = 771 280 euroa.

Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta eli 771 280 x 4,5 % ≈ 34 708 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta. Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 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 7.6.2023 § 19

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunkitilalautakunnan päätös 18.1.2023 § 10 koskien tontin 23195/14 myymistä,
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Singelille (y-tunnus 2796873-2) tai T2H Helsinki Oy:n osoittamalle tonttirahastolle Kivistöstä korttelin 23195 tontti 14 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 771 280 euron kauppahinnalla. Asunto Oy Singelin osakekannan omistajan on oltava tontin myyntihetkellä T2H Helsinki Oy,
- c) että vaihtoehtoisesti tontti voidaan myös vuokrata Asunto Oy Vantaan Singelille (y-tunnus 2796873-2) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 40 vuoden vuokrasopimuksella, jolloin tontin vuosivuokra on 34 708 euroa ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokratarkastuksin,
- d) että tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa rakennusoikeuden ylityksen suhteessa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää tämän päätöksen hinnoittelun pohjana olevan rakennusoikeuden (1240 k-m²) määrän,
- e) että tontinluovutuksessa noudatetaan alueelle sovittua yhteistoimintasopimusta sekä kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja,
- f) että kauppakirjaan sisällytetään tarvittavat ehdot rakentamisvelvoitteesta, vallintarajoituksesta sekä putkijätejärjestelmään ja muihin kunnallisteknisiin järjestelmiin liittymisestä,
- g) periä Asunto Oy Vantaan Singelilta tai T2H Helsinki Oy:n osoittamalta tontin omistajalta yhteistoimintasopimuksen mukaisesti aluemarkkinointikorvauksena 2 €/k-m² + alv yhden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta, ja



- h) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa tai vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

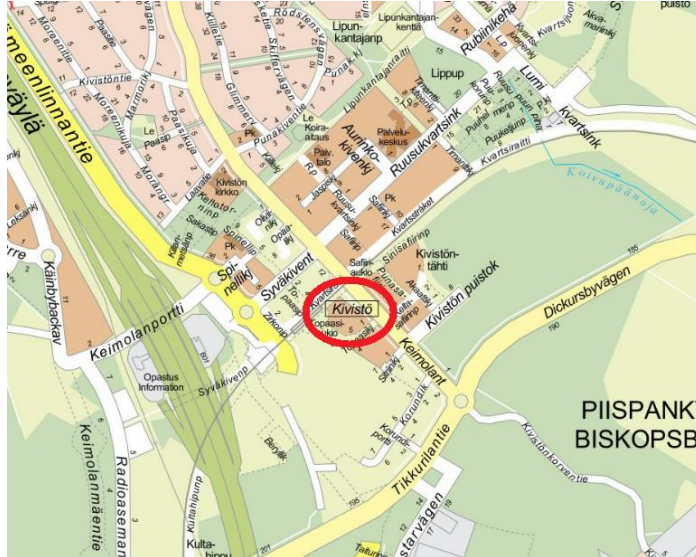
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915

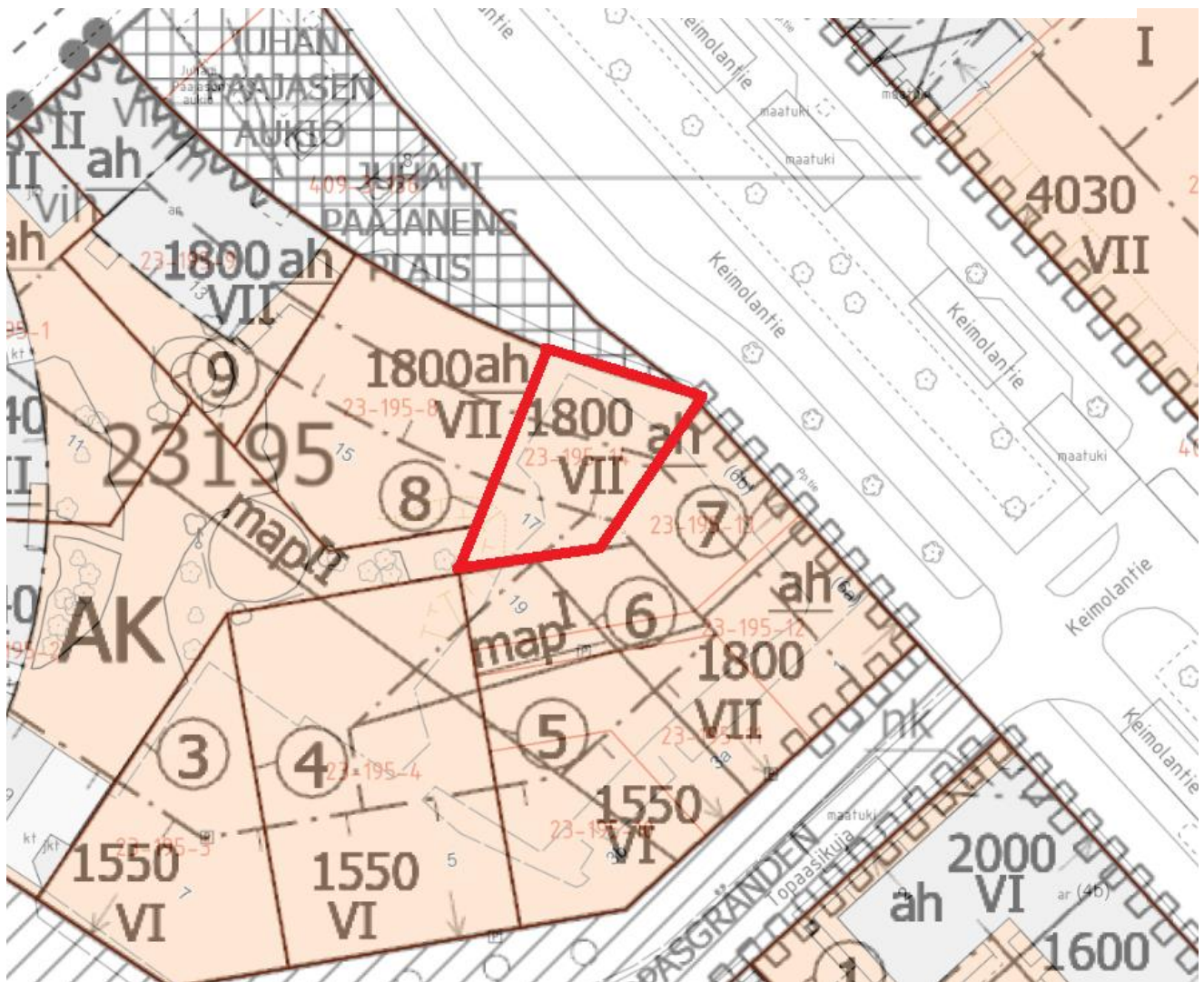
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



**MYYNNTI / VUOKRAUS /
T2H**

Kaupunginosa: Kivistö

Kiinteistö: 92-23-195-14



20 §

Vapaalan asuinkerrostalotontin 13082/2 myyminen Asunto Oy Vantaa Krios -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / T2H Helsinki Oy / PW

VD/1575/10.00.02.00/2021

AK/HR

Esitetään Vapaalan asuinkerrostalotontin 13082/2 myymistä 1 217 850 euron kauppahinnalla Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.3.2021 § 9 päätti järjestää tarjouskilpailun Vapaalassa sijaitsevasta asuinkerrostalotontista 13082/2.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 600 k-m². Lisäksi kohteeseen tulee toteuttaa 40–80 m² liiketilaa. Suurin kerrosluku on kahdeksan (VIII). Ullakolle saa sijoittaa saunaosaston. Pihalle maantasoon mahtuu 16 autopaikkaa (1 ap / 100 k-m²).

Tarjouskilpailun pohjahinnaksi päätettiin 550 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 880.000 euroa. Kilpailun tarkoituksena oli löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

Tarjouskilpailu pidettiin 10.3. – 7.5.2021. Määräaikaan mennessä saapui kaksi tarjousta. Korkeimman tarjouksen (706 €/k-m²) jätti T2H Rakennus Oy. T2H Rakennus Oy on maksanut 20.000 euron suuruisen varausmaksun 11.5.2021. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan voittamansa tontin asemakaavamääräyksiä, kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan, joiden rikkomisesta seuraa sopimussakko

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Kaupunkikuva:

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontin myyntihinta:

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Autopaikat:

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.



Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.

Kilpailutontti luovutetaan **kaupungin hallituksen 5.3.2018 § 18** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2022 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Helsinki Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 13082/2. Rakennuslupa ei ole vielä lainvoimainen.

T2H on suunnitellut tontille kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, johon tulee 40 asuntoa. Tontti jää asunto oy:n omistukseen.

Tontti 13082/2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1600 k-m². Rakennusluvassa tontille on suunniteltu rakennusoikeuden ylitystä 125 k-m² (1600 k-m² + 125 k-m² = 1725 k-m²). Mikäli rakennusoikeudenylitys myönnetään rakennusluvassa, peritään lisäkauppahinta tonttikaupan yhteydessä.

T2H voitti tarjouskilpailun 706 €/k-m² yksikkö hinnalla. Näin ollen tontin 13082/2 kauppahinnaksi tulee 1600 k-m² x 706 €/k-m² = 1 129 600 euroa ja lisäkauppahinta on 125 k-m² x 706 €/k-m² = 88 250 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (706 €/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asema- kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään



kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty

Autopaikat

Autopaikat sijoittuvat omalle tontille. Kaikille autopaikoille on rakennettu varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennus on A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Kilpailuohjelmassa vaadittiin, että asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Tontille 13082/2 on suunniteltu toteutettavaksi asuinrakennus, jossa on 40 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joista 12 asuntoa on yksiöitä (30,00 %) kaksioita on 12 asuntoa (30,00 %), kolmioita on 16 asuntoa (40,00 %). Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Tämä huoneistotyyppijakauma täyttää kilpailuohjelman vaatimuksen. Huoneistotyyppijakaumaehdoilla kirjataan myös kauppakirjaan. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

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 6.4.2022 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- myydä Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3240774-5) Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 129 600 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa,
- periä lisäkauppahinta 88 250 euroa tonttikaupan yhteydessä rakennusoikeuden ylittämistä, mikäli rakennusoikeudenylitys 125 k-m² myönnetään rakennusluvassa, ja
- että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.12.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



T2H Helsinki Oy on käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 13082/2. Kohteelle on myönnetty rakennuslupa 4.5.2022, ja se on lainvoimainen. Tontin 13082/2 edellinen myyntipäätös raukeaa, mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.12.2022 mennessä. T2H Helsinki Oy on hakenut kauppakirjan allekirjoittamiselle kuusi kuukautta jatkoaikaa. T2H Helsinki Oy:n on tarkoitus aloittaa kohteen ennakkomarkkinointi vuodenvaihteen jälkeen, jonka jälkeen tontin osto tulee pikaisesti ajankohtaiseksi. T2H Helsinki Oy perustelee jatkoajan hakemista seuraavasti: ”T2H on aloittanut vapaarahoitteisen asuinkerrostalohankkeen kesäkuussa 2022 Vantaan kaupungilta ostetulle tontille alle kahden kilometrin päässä, osoitteessa Korutie 2. Kohteen ennakkomarkkinoinnin ja myynnin aloitus edellyttää, että samalla markkina-alueella olevat hankkeet eivät myynnillisesti ajoitu liiaksi päällekkäin.”

Lainvoimaisessa rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 125 k-m², joten käytetty rakennusoikeus tulee tontilla olemaan yhteensä (1600 k-m²+ 125 k-m²) 1725 k-m². T2H voitti tarjouskilpailun 706 €/k-m² yksikköhinnalla. Näin ollen tontin 13082/2 kauppahinnaksi tulee yhteensä (1725 k-m² x 706 €/k-m²) 1 217 850 euroa.

T2H on suunnitellut tontille kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, johon tulee 40 asuntoa. Tontti jää asunto oy:n omistukseen.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Kaupunkikuva:

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontin myyntihinta:

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Autopaikat:

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.



Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

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 14.12.2022 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3240774-5) Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 217 850 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa, ja
- c) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Helsinki Oy on hakenut asuinkerrostalotontin 13082/2 myyntiajan pidennystä vielä puolella vuodella eteenpäin. Tämä vapaarahoitteinen omistusasuntokohde on tällä hetkellä varattavana ja varausaste pyritään saamaan täyteen mahdollisimman pian, jotta tontin ostaminen on mahdollista ja hanke saadaan käynnistettyä. T2H Helsinki Oy perustelee jatkoajan hakemista sillä, että T2H:lla on alle kahden kilometrin päässä, osoitteessa Korutie 2 toinen, syksyllä 2023 valmistuva vapaarahoitteinen asuinkerrostalohanke Vantaan kaupungilta ostetulla tontilla. Tontin 13082/2 asuinkohteen aloitus edellyttää, että samalla markkina-alueella olevat hankkeet eivät myynnillisesti ajoitu liiaksi päällekkäin.

Lainvoimaisessa rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 125 k-m², joten käytetty rakennusoikeus tulee tontilla olemaan yhteensä (1600 k-m²+ 125 k-m²) 1725 k-m². T2H voitti tarjouskilpailun 706 €/k-m² yksikköhinnalla. Näin ollen tontin 13082/2 kauppahinnaksi tulee yhteensä (1725 k-m² x 706 €/k-m²) 1 217 850 euroa.

T2H on suunnitellut tontille kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, johon tulee 40 asuntoa. Tontti jää asunto oy:n omistukseen.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Kaupunkikuva:

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontin myyntihinta:



Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Autopaikat:

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 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 7.6.2023 § 20

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3240774-5) Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 217 850 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa, ja
- c) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 13082/2



Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

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

KOHTIEN SIJAINTI

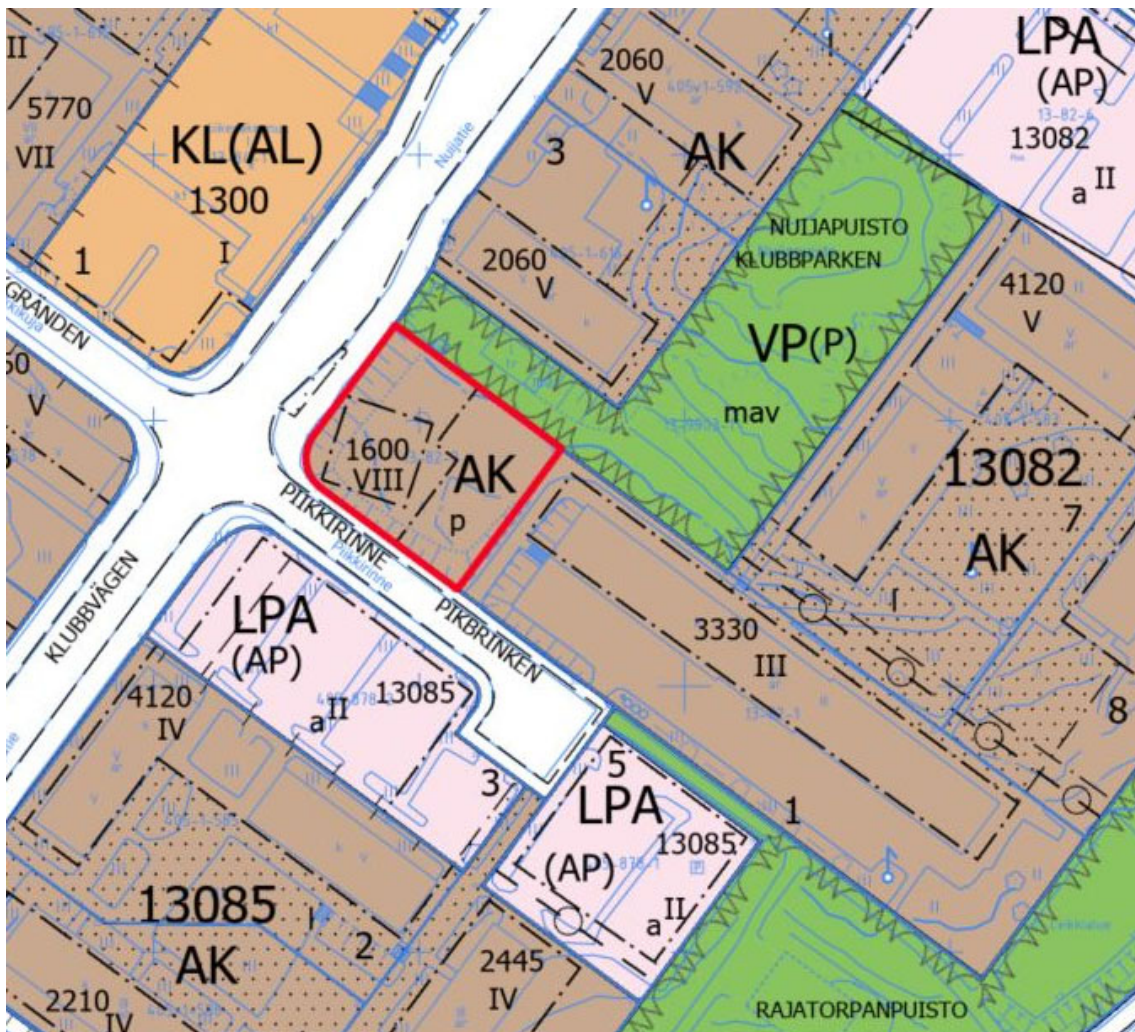


TONTIN MYYNTI /
T2H Helsinki Oy

Kaupunginosa: VAPAALA (13)

Kortteli: 13082

Tontti 2
Pinta-ala 1277 m²
Rakennusoikeus 1600 k-m²





21 §

Toimitilarakennusten tontin 92–40–506-1 myyminen Ylästö / PW

VD/2518/10.00.02.00/2023

AK/AV-P/JSa/TJ

Esitetään myytäväksi Scania Real Estate Finland Oy:lle Ylästöstä tontti 40506/1, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Tontin rakennusoikeus on 12 950 k-m² ja sen kauppahinta on 3 626 000 euroa.

Taustaa

Scania Real Estate Finland Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennetaan yhtiön toimisto-, tuotanto- ja varastotilat. Yhtiö on valinnut hankkeen toteuttajaksi Jatke Toimitilat Oy:n. Scania Real Estate Finland Oy on omien Suomessa olevien kiinteistöjensä (17 korjaamoa) hallinnointiyhtiö, joka vuokraa toimitilat Scania Suomi Oy:lle.

Scanian kuorma-autojen, linja-autojen ja erillismootoreiden maahantuontia, myyntiä ja huoltoa operatiivisesti hoitaa Scania Suomi Oy. Nykyinen toimipaikka sijaitsee Helsingin Konalassa, mistä toiminnat siirtyvät Vantaalle. Henkilökunta, n. 80 henkeä maahantuonnista ja n. 50 henkeä korjaamosta, siirtyisi uusiin tiloihin. Scania Suomi Oy:llä on toimintaa useilla paikkakunnilla Suomessa. Liikevaihto vuonna 2021 oli lähes 300 miljoonaa euroa ja työntekijöitä 600 henkilöä.

Scania palvelee jo nykyään useita Vantaan toimijoita kuten joukkoliikenteen, jätehuollon, palo- ja pelastustoimen sekä kaupunki-infran toimijoita. Sijoittumalla Vantaalle Scania toisi palvelut lähemmäs yhteistyökumppaneitaan ja vähentäisi raskaan liikenteen läpiajoa Vantaalla. Hankkeen yhteydessä toteutetaan myös raskaan kaluston tarvitsema sähkön pikalatauspiste erillisen sähköautojen akkukorjaamon yhteyteen.

Scanialla on pitkä kokemus yhteistyöstä ammatillisten koulutuslaitosten kanssa. Scania on tarjonnut harjoittelupaikkoja, opetuskursseja, teknistä materiaalia ja vuosittain toistakymmentä työpaikkaa alan opiskelijoille. Tällä hetkellä Scanialla työskentelee kaksi opiskelijaa Helsingissä, mutta jatkossa on mahdollisuus sopia neljästä yhtäaikaaisesta opiskelijapaikasta Vantaalla. Uuden korjaamon yhteyteen tulee opetustilat.

Myytäväksi esitettävä tontti

Vantaan kaupunki omistaa Ylästön kaupunginosassa teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontin nro 1 korttelissa 40506. Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 25 900 m² ja sen rakennusoikeus on 12 950 k-m². Rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten 5 % ja toimistotiloja varten 20 %.

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 280 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella. Myös ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, Selvitys rakennusoikeuksien yksikköhinnoista, 13.10.2021) näkemys tukee edellä mainittua.

Myytävän tontin rakentaminen ja käyttö edellyttää erilaisia järjestelyjä. Kulku tontille tulee tapahtumaan toistaiseksi rakentamattoman Tulkintien kautta poikkeamalla asemakaavan osoittamasta liittymäkiellosta. Sekä tontin että ympäröivän alueen kunnallistekniikan (kadut, vesihuoltoverkosto, muu infra) rakentamisaikana sallitaan myös tarvittaessa kulkeminen tontille kaupungin omistaman pohjoispuolisen tontin 40506/2 kautta.



Scanian tulee hyväksyttää kulkuyhteyksiä koskevat suunnitelmat kaupungilla. Scania rakentaa kulkuyhteydet kustannuksellaan Saalistien liittymästä etelään sekä huolehtii niiden kunnossapidosta. Kaupunki sallii Tulkintien rakentamattoman katualueen käyttämisen tontille kulkemiseen. Lisäksi kaupunki tulee muuttamaan Tulkintien katualueelle sijoittuvaa Gasum Oy:n kanssa solmimaansa kaasutankkausaseman vuokrasopimusta siten, että myytävälle tontille on toteutettavissa tarkoituksenmukainen kulkuyhteys.

Tontille ei ole myöskään vielä saatavilla vesihuoltoa. Kaupunki yhteistyössä HSY:n vesihuollon kanssa pyrkii siihen, että tontti on liitettävissä vesihuoltoverkostoon viimeistään 31.12.2023. Vesijohdon ja jätevesiviemärin liitoskohta on Saalistien liittymässä.

Kaupan pääehdot

Myytävän tontin kaupan pääehdot ovat seuraavat:

- Kauppahinta on 3 626 000 euroa.
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 12 950 k-m² kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 280 €/k-m².
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 1/2 kolmen vuoden sisällä kaupasta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke.

Korttelin 40506 tontin 1 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.12.2023 mennessä.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 32 nojalla kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 21

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki myy Ylästön korttelin 40506 tontin nro 1 Scania Real Estate Finland Oy:lle toimitilojen rakentamista varten liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
- b) tontin kauppahinta on 3 626 000 euroa,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia ja muutoksia, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

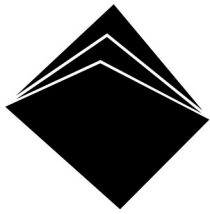
- Kauppakirjaluonnos
- Kartta myytävästä tontista 92-40-506-1

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhaku: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419 676,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen **7.6.2023 § X.**

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

Ostaja **Scania Real Estate Finland Oy** (Y-tunnus: 2559582-1) (**perustettavan yhtiön lukuun?**)
Statarvägen 1
00390 Helsinki
(jäljempänä "**Ostaja**")

Kaupan kohde Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-40-506-1 (jäljempänä "**Kiinteistö**"). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 25 900 m².

Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Kiinteistön asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 12 950 k-m².

Tontti myydään toimitilatontiksi, johon rakennetaan yhtiön toimisto-, tuotanto- ja varastotilat.

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Scania Real Estate Finland Oy vastaa yhdessä Ostajan kanssa kaikista kauppakirjan Ostajaa koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

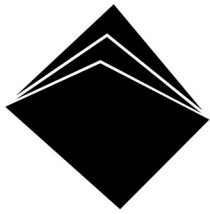
1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **3 626 000 euroa**. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Lisäkauppahinta

2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (12 950 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 280 euroa/k-m².

2.2 Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä



lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus koskee myös rakennusluvan muutostilanteita. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta kunkin rakennusluvan myöntämisestä.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

- 3.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

4. Verot ja maksut

- 4.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 4.2 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistön hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

5. Rakentamisvelvoite

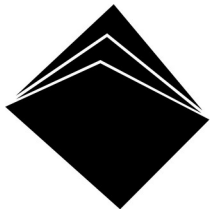
- 5.1 Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen Kiinteistöllä yhden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan Kiinteistölle rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 2/3 rakennusoikeudesta kahden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 5.2 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 7 mukaan.
- 5.3 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan, Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.
- 5.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Kiinteistö rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (käyttöönottotarkastus).

6. Vallintarajoitus

- 6.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Kiinteistöä eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

7. Sopimussakko

- 7.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtien 5 tai 6 ehtoja, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän kolminkertaisena.



- 7.2 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 5 tai 6 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta $\frac{1}{4}$ kauppahinnan määrästä.
- 7.3 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.
- 7.4 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

8. Kiinnitykset ja rasitukset

- 8.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

9. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 9.1 Kiinteistöllä sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan ([liite 2](#)).
- 9.2 Kiinteistöön kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

10. Kohteeseen tutustuminen

- 10.1 Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 10.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

11. Asiakirjoihin tutustuminen

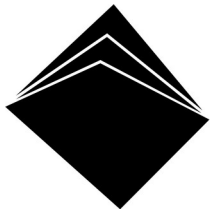
- 11.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen Kiinteistön luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 11.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

12. Irtaimisto

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

13. Maaperä ja jätteet

- 13.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi



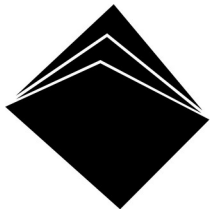
aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöllä ole jätettä.

- 13.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 13.3 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Kiinteistölle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.
- 13.4 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 13.5 Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Kiinteistöllä ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

14. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 14.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kiinteistöä palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kiinteistölle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle.
- 14.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kiinteistölle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 14.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kiinteistön sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvistä käytämisestä.
- 14.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 14.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

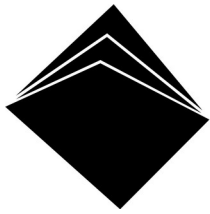
15. Muut ehdot



- 15.1 Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 15.2 Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 15.3 Ostajan tulee tarvittaessa esittää ympäristön laatutaso Kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).
- 15.4 Ostaja sitoutuu liittämään Kiinteistön sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.
- 15.5 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki

Scania Real Estate Finland Oy

[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

[ostajan allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite 1 Kiinteistön kartta
Liite 2 Johtokartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [ostajan allekirjoittajan nimi] Scania Real Estate Finland Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]

KOHTEEN SIJAINTI

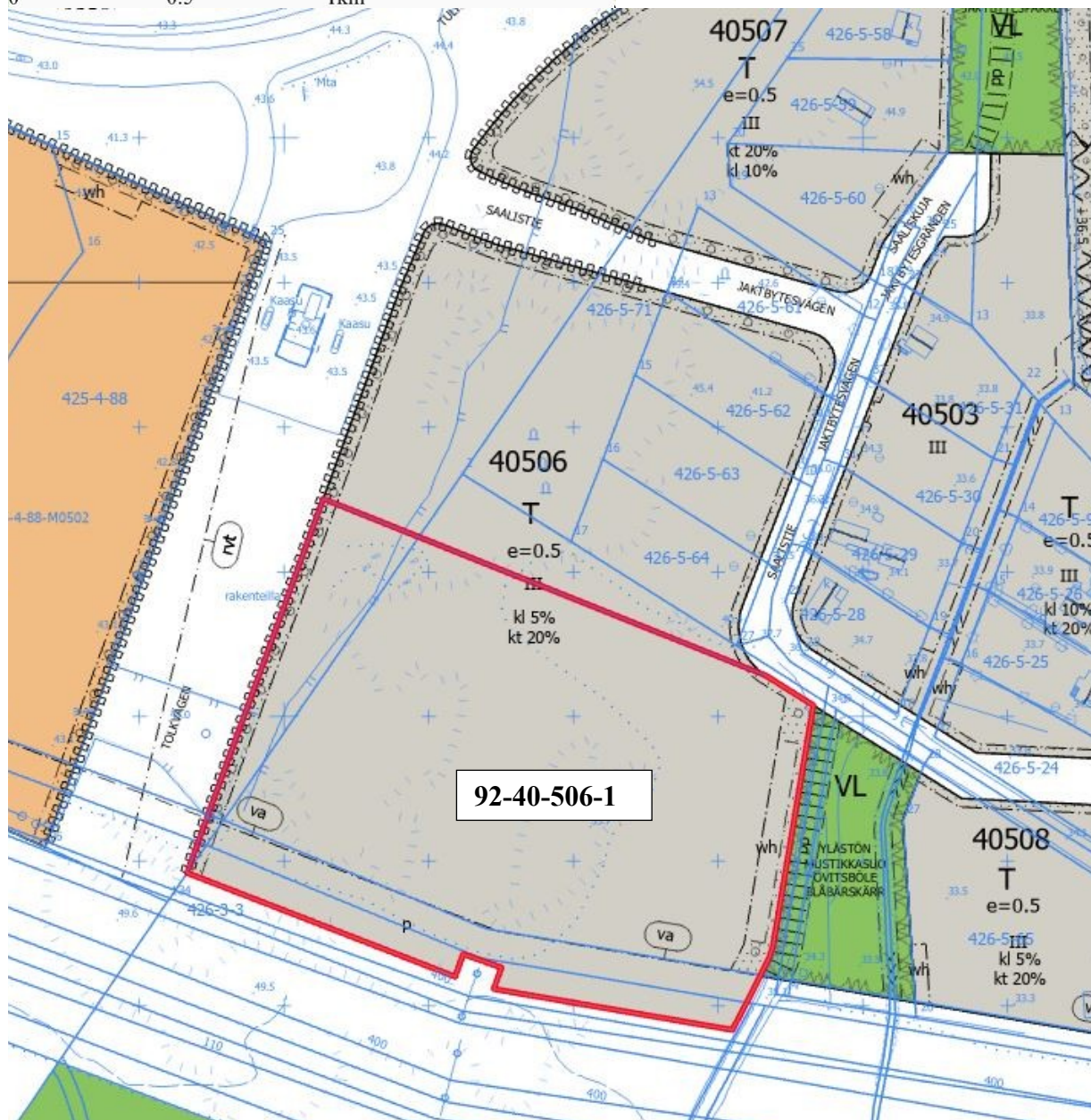


0 0.5 1km

Kiinteistön myynti /
Scania Real Estate Finland Oy

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kiinteistö: 92-40-506-1
pinta-ala 25900 m²





22 §

Vantaankosken myllyalueen sopimuskokonaisuuden hyväksyminen / Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy / PW

VD/11338/10.00.02.02/2022

AK/HP

Esitetään hyväksyttäväksi esisopimukset Vantaanlaaksossa sijaitsevan maa-alueen vuokraamisesta kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1 sekä myllyn ja myllyn sivurakennuksen kaupasta Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n kanssa, perustettavan yhtiön lukuun. Esisopimuksilla on tarkoitus sopia mahdollisen asemakaavamuutoksen toteuttamisesta asemakaavamuutoksen mukaiseen käyttöön 50 vuodeksi.

Taustaa

Vantaan kaupunki omistaa Vantaanlaaksossa kiinteistöt 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalan 92-412-3-6-M1. Kiinteistöllä 92-18-101-3 sijaitsevat Vantaan kaupungin omistama mylly ja myllyn sivurakennus. Mylly ja myllyn sivurakennus ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita suojelukohteita, mutta tällä hetkellä erittäin huonokuntoisia.

Kaupunki järjesti julkisen haun 11.6.2018–31.8.2018, jolla etsittiin toimijaa alueelle sekä ostajaa ja kunnostajaa myllyrakennukselle ja myllyn sivurakennukselle. Julkisen haun perusteella kaupunki alkoi neuvotella Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n (Y-tunnus: 1757265-4) kanssa hankkeesta, jossa tontille aiotaan toteuttaa 3 kpl majoitusrakennuksia ja mylly sekä myllyn sivurakennus kunnostetaan toimintatilaksi. Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:llä on tarkoitus perustaa hanketta varten uusi yhtiö, joten sopimukset tehdään perustettavan yhtiön lukuun.

Kaupunki on purkanut alueella sijaitsevan navettarakennuksen sekä korttelin alueella sijaitsevat vanhat asuinrakennukset.

Asemakaavamuutos 002101

Kaupunki aloitti käyttötarkoitusta palvelevan asemakaava- ja tonttijakomuutoksen valmistelun, Vantaan kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä 27.2.2023 § 5 Asemakaavan muutoksen 002101 sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen, 18 Vantaanlaakso, 41 Viinikkala / Vantaankosken mylly. Kaavapäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen.

Esisopimusten pääasiallinen sisältö

Julkisen haun perusteella kaupunki vuokraa edellä mainitun asemakaavamuutoksen tultua voimaan Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle, perustettavan yhtiön lukuun maa-alueen kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1, tai maa-alueesta muodostetun tontin 92-18-101-5 ja lisäksi myy tontilla 92-18-101-3 sijaitsevan myllyn ja sivurakennuksen (sivurakennukseen sisältyy ns. sähkölaitos) Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle. Edellä mainittua tarkoitusta varten kaupunki allekirjoittaa esisopimuksen maanvuokrauksesta ja esisopimuksen rakennusten kaupasta Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n kanssa, perustettavan yhtiön lukuun. Allekirjoitettava esisopimuskokonaisuus on tämän esityksen liitteinä. Vuokra-aika on 50 vuotta. Mylly ja myllyn sivurakennus tulee kunnostaa Vantaan kaupunginmuseon ja muiden viranomaisten ohjeiden mukaisesti ja valvonnassa sekä uudet majoitusrakennukset tulee rakentaa 3 vuoden kuluessa lopullisen sopimuksen allekirjoittamisesta.



Edellä mainitussa asemakaavamuutoksessa Tontin rakennusoikeus on 2 090 k-m². Suojeltujen rakennusten kerrosala on 290 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta kohteella on 1 800 k-m², jakautuen kahdelle rakennusalueelle 1 400 k-m² ja 400 k-m². Newsec Oy on kaupungin toimeksiannosta arvioinut maa-alueen ja rakennusten käyvän arvon. Maa-alueen käypä arvo on 490 000 euroa (1 800 k-m² x 270 e / k-m²). Vuokran määrä vuodessa on tästä 5 %, eli 24 500 euroa vuodessa. Rakennuksilla ei arviokirjan mukaan nykykuntoisina ole erillistä arvoa, joten ne myydään nimelliseen 1 euron hintaan.

Vantaankosken ja Vantaanjoen ranta-alueilla on merkittävät virkistyskäyttötarpeet, jotka Vuokralaisen on oman käyttönsä lisäksi huomioitava. Tätä edellyttää myös asemakaavamuutos, joka ei ole vielä lainvoimainen. Vantaankosken välitöntä ranta-alueella ei saa rajata tai sulkea ja kulkeminen alueella tulee sallia, jotta Vantaankosken virkistyskäyttö ei esty. Asemakaavamuutoksessa Tontille on osoitettu ajo/ur-merkinnällä ajoyhteys ja ulkoilureitti, jolla kulkevaa yleistä kevyttä liikennettä ei saa estää.

Vantaankosken entisen viilatehtaan vuokraaminen ja yhteys tähän esisopimuskokonaisuuteen

Vantaankosken aluetta on tarkoitus kehittää yhtenä kokonaisuutena. Siksi sopimuskokonaisuuden allekirjoituksen edellytyksenä on, että samassa yhteydessä Vantaan kaupunki allekirjoittaa Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n kanssa vuokrasopimuksen, joka koskee Vantaan kaupungin omistamaa Vantaankosken entisen viilatehtaan toimitilaa kiinteistöllä 92-41-204-1. Sopimukset allekirjoitetaan, vaikka Vantaan kaupungin päätöksillä ei ole lainvoimaa, mutta pannaan täytäntöön kyseisen päätöksen saadessa lainvoiman.

Mikäli sopimuskokonaisuutta koskeva kaupunkitilalautakunnan päätös kumotaan muutoksenhaussa, allekirjoitetaan vanhan viilatehtaan sopimus ja pannaan täytäntöön edellä mainitusta edellytyksestä huolimatta, mikäli kaupunkitilalautakunta on vanhan viilatehtaan sopimuksen hyväksynyt.

Mikäli vanhan viilatehtaan sopimusta koskeva kaupunkitilalautakunnan päätös ei saa lainvoimaa, on tämän sopimuskokonaisuuden osapuolilla oikeus olla tekemättä lopullista maanvuokrasopimusta ja rakennusten kauppakirjaa.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 22

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään,

- a) hyväksyä liitteiden mukainen esisopimuskokonaisuus, jolla Vantaan kaupunki vuokraa esisopimuksen lopullisen maanvuokrauksen edellytysten täytyessä maa-alueen kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1, tai maa-alueesta muodostetun tontin sekä esisopimuksen lopullisen kaupan edellytysten täytyessä myy tontilla 92-18-101-3 sijaitsevat myllyn ja myllyn sivurakennukset Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle (Y-tunnus: 1757265-4), perustettavan yhtiön lukuun,



- b) että Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n kanssa, perustettavan yhtiön lukuun, esisopimusten perusteella tehtävät lopullinen maanvuokrasopimus ja lopullinen rakennusten kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun lopullisen maanvuokrauksen ja lopullisen kaupan edellytykset ovat täyttyneet,
- c) edellyttää, että samassa yhteydessä allekirjoitetaan Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n kanssa vuokrasopimus, joka koskee Vantaan kaupungin omistamaa Vantaankosken entisen viilatehtaan toimitilaa kiinteistöllä 92-41-204-1, ja
- d) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan esisopimukset ja lopullisen maanvuokrasopimuksen sekä rakennusten kauppakirjan ja tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen poistui yleislausekejävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaankosken mylly / A. Esisopimus maanvuokrauksesta ja B. Esisopimus rakennusten kaupasta
- Liitekartta vuokrattavasta maa-alueesta
- Liitekartta myytävistä rakennuksista

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

**VANTAANKOSKEN MYLLY / A. ESISOPIMUS MAANVUOKRAUKSESTA JA
B. ESISOPIMUS RAKENNUSTEN KAUPASTA**

Esisopimus maanvuokrasta ja rakennusten kauppakirja perustuvat Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunnan [päättösnumero] tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

Sopimuskokonaisuuden tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupunki omistaa Vantaanlaaksossa korttelissa 18101 muun ohella kiinteistön 92-18-101-3. Kiinteistöllä sijaitsevat Vantaan kaupungin omistama mylly ja myllyn sivurakennus. Mylly ja myllyn sivurakennus ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita suojelukohteita, mutta tällä hetkellä erittäin huonokuntoisia.

Kaupunki järjesti julkisen haun 11.6.2018 – 31.8.2018, jolla etsittiin toimijaa tontille 92-18-101-3 sekä ostajaa ja kunnostajaa myllyrakennukselle ja myllyn sivurakennukselle.

Julkisen haun perusteella kaupunki neuvotteli Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n (Y-tunnus: 1757265-4) kanssa hankkeesta, jonka tarkoituksena on toteuttaa tontille 3 kpl majoitusrakennuksia ja kunnostaa mylly ja myllyn sivurakennus toimintatilaksi.

Neuvottelujen tuloksena kaupunki aloitti käyttötarkoitusta palvelevan asemakaava- ja tonttijakomuutoksen valmistelun. Vantaan kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä 27.2.2023 § 5 Asemakaavan muutoksen 002101 sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen, 18 Vantaanlaakso, 41 Viinikkala / Vantaankosken mylly (jäljempänä **"Asemakaavamuutos"**). Lisäksi kaupunki purki tontilla 92-18-101-3 sijaitsevan navettarakennuksen sekä korttelin alueella sijaitsevat vanhat asuinrakennukset.

Julkisen haun ehtojen mukaisesti kaupunki vuokraa tämän sopimuskokonaisuuden kohdan A.I mukaisten esisopimuksen lopullisen maanvuokrauksen edellytysten täytyessä kohdan A.II mukaisella maanvuokrasopimuksella Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle, perustettavan yhtiön lukuun maa-alueen kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1, tai maa-alueesta muodostetun tontin. Tämän sopimuskokonaisuuden kohdan B.I mukaisten esisopimuksen lopullisen kaupan edellytysten täytyessä kaupunki myy tontilla 92-18-101-3 sijaitsevan myllyn ja myllyn sivurakennuksen kohdan B.II mukaisella kauppakirjalla Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle, perustettavan yhtiön lukuun.

Tämän sopimuskokonaisuuden hyväksymisestä Vantaan kaupungin puolesta päättää Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunta. Vantaankosken aluetta on tarkoitus kehittää yhtenä kokonaisuutena. Siksi kaupunkitilalautakunnan päätöksen mukaisesti tämän sopimuskokonaisuuden allekirjoituksen edellytyksenä on, että samassa yhteydessä Vantaan kaupunki allekirjoittaa Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:n kanssa vuokrasopimuksen, joka koskee Vantaan kaupungin omistamaa Vantaankosken entisen viilatehtaan toimitilaa kiinteistöllä 92-41-204-1 (jäljempänä **"Vanhan viilatehtaan sopimus"**). Sopimukset allekirjoitetaan, vaikka Vantaan kaupungin päätöksillä ei ole lainvoimaa, mutta pannaan täytäntöön päätöksien saadessa lainvoiman.

Mikäli Vantaan kaupunkitilalautakunta ei 31.12.2023 mennessä ole hyväksynyt tätä

sopimuskokonaisuutta tai tätä sopimuskokonaisuutta koskeva kaupunkilautakunnan päätös kumotaan muutoksenhaussa, allekirjoitetaan Vanhan viilatehtaan sopimus ja pannaan täytäntöön edellä mainitusta edellytyksestä huolimatta, mikäli kaupunkilautakunta on Vanhan viilatehtaan sopimuksen hyväksynyt.

Mikäli Vanhan viilatehtaan sopimusta koskeva kaupunkilautakunnan päätös ei saa lainvoimaa, on tämän esisopimuskokonaisuuden osapuolilla oikeus olla tekemättä lopullista maanvuokrasopimusta ja rakennusten kauppakirjaa. Tällaisessa tapauksessa kohdassa A. ja kohdassa B. mainittu kolmen kuukauden aikaraja lopullisten sopimustentekemiselle alkaa Vanhan viilatehtaan sopimusta koskevan päätöksen lainvoimaistumisesta.

A. ESISOPIMUS MAANVUOKRAUKSESTA

A.I LOPULLISEN MAANVUOKRAUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Vantaan kaupunki ja Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy, perustettavan yhtiön lukuun, sitoutuvat tekemään kohdan A.II mukaisen maanvuokrasopimuksen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos tai muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja tullut voimaan kohdassa A.II määriteltävälle vuokrauksen kohteelle. Mikäli vuokrauksen kohteelle tulee voimaan edellä mainittu muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos, tarkistetaan tällöin soveltuvin osin kohdan A.II mukaisen maanvuokrasopimuksen ehtoja vastaamaan tätä uutta asemakaavamuutosta tämän esisopimuksen periaatteita noudattaen.

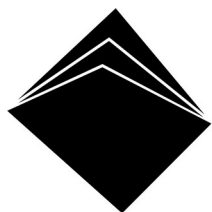
Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että lopullinen lainvoimainen asemakaavamuutos ja rakennuslupa mahdollistavat majoitusrakennusten kerrosneliöläksi vähintään 1.400 k/m².

Mikäli Asemakaavamuutos tai muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos tulee voimaan vain osittain tai muuttuneena, pysyy tämä esisopimus voimassa. Kohdan A.II mukaisen maanvuokrasopimuksen ehtoja tarkistetaan tällöin soveltuvin osin vastaamaan muuttunutta tilannetta tämän esisopimuksen periaatteita noudattaen.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta tai muuta samantyyppistä rakentamista mahdollistava asemakaavamuutosta kohdassa A.II määriteltävälle vuokrauksen kohteelle 31.12.2027 mennessä, tai
- Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen tai muun samantyyppisen rakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen kohdassa A.II määriteltävälle vuokrauksen kohteelle, mutta päätöksestä on valitettu, ja valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava tai muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutos ei tule voimaan miltään osin.

Mikäli osapuoli vetäytyy lopullisen sopimuksen tekemisestä kohdan A.II mukaisin ehdoin, vaikka esisopimuksen lopullisen maanvuokrauksen toteutumisen edellytykset ovat täyttyneet, on



vetäytynyt osapuoli velvollinen maksamaan toiselle osapuolelle vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa 30 000 euroa.

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy vastaa tämän esisopimuksen ehdoista yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa.

A.II MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [pääätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn, [pvm] päivättyyn esisopimukseen.

Vuokranantaja

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

Vuokralainen

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy (Y-tunnus: 1757265-4),
perustettavan yhtiön lukuun
Kuninkaantie 28, 01740 Vantaa
(jäljempänä ”Vuokralainen”)

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy vastaa tämän maanvuokrasopimuksen ehdoista yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa.

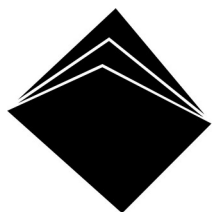
Vuokrauksen kohde

Maa-alue Vantaan kaupungin 18. (Vantaanlaakso) kaupunginosassa sijaitsevista kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1. Maa-alueesta on Asemakaavamuutoksessa tarkoitus muodostaa oma tonttinsa 92-18-101-5. Mikäli tontti on sopimuksen allekirjoitushetkellä muodostettu, vuokrauksen kohde on kyseinen tontti (koko vuokrauksen kohde jäljempänä ”Tontti”).

Tontti on esitetty liitteenä olevassa kartassa (liite 1).

Tontti vuokrataan tapahtuma- ja majoitustoimintaan. Kaupunki myy sopimuskokonaisuuden kohdan B.II mukaisella kauppakirjalla Vuokralaiselle Tontilla sijaitsevat, Asemakaavamuutoksessa suojelumääräyksellä sr suojellut rakennukset korjattavaksi.

Asemakaavamuutoksessa Tontin rakennusoikeus on 2 090 k-m². Suojeltujen rakennusten kerrosala on 290 k-m². Käyttämätöntä



rakennusoikeutta kohteella on 1 800 k-m², jakautuen kahdelle rakennusalalle 1 400 k-m² ja 400 k-m².

Asemakaavamuutoksessa Tontti on palvelurakennusten korttelialuetta (P).

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on 50 vuotta alkaen x.x.xxxx (lopullisen sopimuksen allekirjoituspäivä).

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on **24 500 euroa** vuodessa.

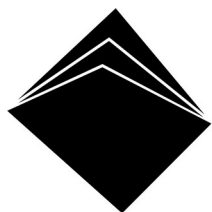
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

- 2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli Tontin arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

- 2.4 Edellä mainitun lisäksi vuosivuokraa tarkistetaan 15 vuoden välein ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Osapuolten yhteisesti hyväksymä ulkopuolinen asiantuntija arvioi Tontin käyvän vuokratason. Jos osapuolet eivät pääse asiasta yhteisymmärrykseen, käytetään Kaupungin hyväksymää ulkopuolista arvioitsijaa.

- 2.5 Kaupungilla on oikeus periä Tontista lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (270 €/k-m²), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (1 800 k-m²). Vuokra on 5 % yksikkö hinnasta kerrottuna käytetyn rakennusoikeuden määrällä. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä ja mahdollisesti määräytyvästä Kiinteistön lisävuokrasta. Vuokrantarkistukset koskevat myös tässä mainittua rakennusoikeuden ylittämistä, ja yksikköhintaa korjataan vuokrantarkistuksien mukaisesti. Vuokrantarkistus koskee myös rakennusluvan muutostilanteita. Oikeus tässä kohdassa tarkoitettuun lisävuokraan on voimassa viisi vuotta tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

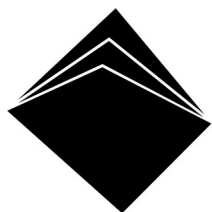
3. Vuokran maksu



- 3.1** Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2** Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.
- 3.3** Jos lainvoimaisen rakennusluvan saaminen viivästyy Vuokralaisesta riippumattomista syistä, kuten valitusprosessin takia, Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksuvelvollisuudesta siihen saakka, kunnes rakennuslupa saa lainvoiman. Selvennyksenä todetaan, että rakennusvalvonnan vaatimusten täyttäminen ja rakennusvalvonnan selvityspyynnöt eivät ole tällaisia Vuokralaisesta riippumattomia syitä.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1** Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen Tontilla yhden vuoden kuluessa hanketta koskevan rakennusluvan lainvoimaistumisesta ja toteuttamaan Tontille rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 2/3 rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa hanketta koskevan rakennusluvan lainvoimaistumisesta.
- 4.2** Vuokralainen hankkii itse kaikki Tontin rakentamiseen ja Tontilla tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 4.3** Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 14 mukaan.
- 4.4** Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa, Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä ja rakennuslupaa.
- 4.5** Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Tontti rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (käyttöönottotarkastus).
- 4.6** Mikäli rakentamisvelvoitteen täyttäminen osoittautuu suojeltavien rakennusten huonon kunnon takia teknisesti mahdottomaksi, tai taloudellisesti niin vaikeaksi, että rakentamisvelvoitteen noudattaminen täyttäisi ylivoimaisen esteen tai taloudellisen vaikeuden osalta liikavaikeuden tunnusmerkistön, ei rakentamisvelvoitetta koskevia kohdan 14 mukaisia sopimussakkoja sovelleta. Tekninen Mahdottomuus on oltava osapuolten hyväksymän puolueettoman ulkoisen arvioitsijan todennettavissa. Liikavaikeuden osalta suojeltavan rakennuksen ja maapohjan rakennuttamis- ja rakentamiskustannuksien on oltava yli 1 800 000 euroa. Edellä mainituissa tilanteissa molemmilla osapuolilla on oikeus irtisanoa sopimus. Maksettuja vuokria ei palauteta ja muutoin noudatetaan sopimuksen päättymistä koskevia ehtoja.



4.7 Mikäli kohdan 4.1 rakentamisvelvoiteaikojen täyttymättä jääminen johtuu ylivoimaisesta esteestä, pidennetään kohdan 4.1 korjausvelvoiteaikoja ylivoimaisen esteen keston verran. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 14 mukaan.

4.8 Vuokralainen sitoutuu jättämään hanketta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle kuuden kuukauden kuluessa lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

5. Tontin alivuokraus, edelleenvuokraus ja vuokraoikeuden siirtäminen

5.1 Tontin tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Vuokralaisella on kuitenkin Kaupunkia kuulematta oikeus luovuttaa ulkopuolisen hotellioperaattorin hallintaan hotellitoimintaan tarpeelliset rakennukset, rakennelmat ja tonttialueet. Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen sopimusvelvoitteisen täyttämistä myös rakennusten, rakennelmien ja tonttialueiden osalta, joiden hallintaoikeus on luovutettu ulkopuoliselle hotellioperaattorille. Hallintaoikeuden luovutuksesta tehty sopimus on esitettävä Kaupungille.

5.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tontilla olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

5.3 Vuokralainen voi kohdan 5.2 mukaisesti siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

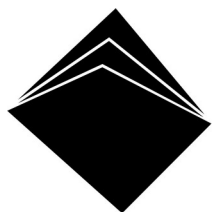
5.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

6. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

6.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

6.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Tontin vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Tontilla oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä enintään **73 500 euroa**.

6.3 Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä



sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

- 6.4 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

7. Rakentamisvelvoiteajan vakuus

- 7.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin **24 500 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen/panntaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Tontin siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi rakentamisvelvoiteajaksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta kohdan 4 mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.
- 7.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun kohdassa 4 määritelty rakentamisvelvoite on täytetty.

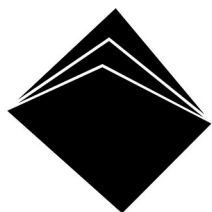
8. Rannan sulkeminen, Tontin läpikulku ja maaperä

- 8.1 Vantaankosken ja Vantaanjoen ranta-alueilla on merkittävät virkistyskäyttötarpeet, jotka Vuokralaisen on oman käyttönsä lisäksi huomioitava. Vantaankosken välitöntä ranta-aluetta ei saa rajata tai sulkea ja kulkeminen alueella tulee sallia, jotta Vantaankosken virkistyskäyttö ei esty.
- 8.2 Asemakaavamuutoksessa Tontille on osoitettu ajo/ur-merkinnällä ajoyhteys ja ulkoilureitti, jolla kulkevaa yleistä kevyttä liikennettä ei saa estää.
- 8.3 Tonttia ei saa aidata eikä Tontille tai sen lähialueille saa pystyttää aitoja.
- 8.4 Väliaikaiset rakenteet tapahtumien aikana kulkemisen ohjaamiseksi ovat sallittuja.
- 8.5 Vuokralainen ei ilman Kaupungin suostumusta saa tehdä Vantaankoskeen ja Vantaanjokeen vaikuttavia toimenpiteitä.
- 8.6 Vuokralainen vastaa mahdollisten uudis- ja laajennusrakentamishankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta, hankkeeseen liittyvästä maaperän puhdistamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Selvyiden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa maaperän puhdistamisen ja ennallistamisen kustannuksista, mikäli maaperästä paljastuu pilaantunutta maaperää, joka ei ole ollut Vuokralaisen tai kummankaan osapuolen tiedossa tämän sopimuksen voimaantulon hetkellä.

9. Vuokrasuhteen päätyminen

Siivous, puhdistus ja tasoitus

- 9.1 Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan ja puhdistamaan Tontin vuokra-ajan alkamisajankohtaa vastaavaan yleisesti hyväksyttävään kuntoon.
- 9.2 Mikäli Vuokralainen tekee tontilla maanmuotoilua rakennusluvan vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen vuokrasopimuksen päättyessä tasoittamaan maanmuodot



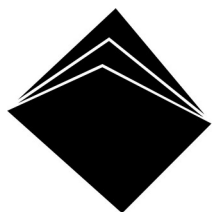
vuokrasopimuksen alkamisajankohtaa vastaavaan tasoon, ellei muuta sovita.

Lunastus

- 9.3** Kun vuokra-aika päättyy, ellei muuta sovita, Kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen Tontilla olevat Vuokralaisen rakennukset, puut ja pensaat sekä pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset Tontin tultua sopimusehtojen mukaan siivotuksi, puhdistetuksi ja tasoitetuksi.
- 9.4** Lunastusta maksetaan 100 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita. Selvennyksenä todetaan, että mikäli tämä maanvuokrasopimus puretaan, lunastusta ei makseta.
- 9.5** Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy Kaupungin velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.
- 9.6** Jos vuokraoikeus Tonttiin ja sillä olevat Vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa Kaupunki, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee Vuokralaiselle.
- 9.7** Mikäli Vuokralainen ei kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, Kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat lunastushinnasta tai Vuokralaiselta.

Lunastamatta jäävä omaisuus

- 9.8** Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois mahdolliset Tontilla sijaitsevat lunastamatta jääneet rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun Tontilla olevan omaisuuden, ellei muuta sovita. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan, puhdistamaan ja tasoittamaan Tontin sopimusehtojen mukaisesti.
- 9.9** Mikäli Kaupunki on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut Vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään kahdeksikymmeneksi viideksi (25) vuodeksi Tontin uudelleen vuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä Tontin käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta Vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, Kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun Tontilla olevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen siivoamaan, puhdistamaan ja tasoittamaan Tontin sopimusehtojen mukaisesti.
- 9.10** Mikäli Vuokralainen ei kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä siivonnut, puhdistanut ja tasoittanut Tonttia, Kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi



tarpeelliset toimenpiteet Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta. Tällöin Kaupungilla on oikeus viedä pois Tontilla oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, Kaupungilla on tällöin oikeus myydä se Vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupungilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Käyttökorvaus ja parannukset

- 9.11** Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaksinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Tontin käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta, kunnes Tontti on puhdistettuna, siivottuna ja tasoitettuna jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 9.12** Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Tontille tekemistään parannuksista.

Menettely purettaessa sopimus

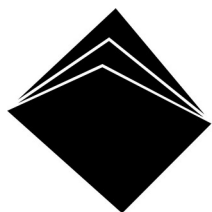
- 9.13** Mikäli tämä maanvuokrasopimus puretaan, on Kaupungilla oikeus purkaa myös tämän sopimuskokonaisuuden kohdan B mukaisella kauppakirjalla tehty rakennusten kauppa.

Suojeltuihin rakennuksiin tehdyt muutos- ja korjaustoimenpiteet

- 9.14** Suojeltuihin rakennuksiin tehtyjä muutoksia ja korjaustoimenpiteitä ei tarvitse ennallistaa, jos toimenpiteet ovat olleet kohdan B. mukaisen sopimuksen mukaisia.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 10.1** Vuokralainen sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Tonttia palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Tontille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Tontille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille.
- 10.2** Vuokralainen sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Tontille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Tontille, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 10.3** Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvistä käyttämisestä.
- 10.4** Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 10.5** Kaupungilla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitettulle vesihuoltolaitokselle.

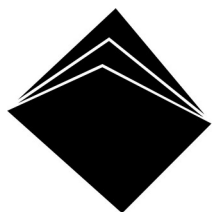


11. Navetta- ja asuinrakennusten purkaminen

- 11.1 Kaupunki on purkanut Tontilla sijaitsevat navetta- ja asuinrakennukset kustannuksellaan.

12. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 12.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 12.2 Vuokralainen sitoutuu liittämään Tontin sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.
- 12.3 Tontilla oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Tontilla kasvavia maisemallisesti merkityksellisiä puita tulee Asemakaavamuutoksen mukaisesti mahdollisuuksien mukaan säilyttää, eikä niitä saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa vastoin asemakaavamääräyksiä.
- 12.4 Vuokralaisen tulee hoitaa ranta-alueen vesaikkoa ja puustoa Kaupungin antamien linjauksien mukaisesti. Kaupunki hoitaa ranta-alueen vesaikkoa ja puustoa, jotka on merkitty Asemakaavamuutoksessa merkinnöillä VP – Puisto ja EV – Suojaviheralue.
- 12.5 Vuokralainen on velvollinen pitämään Tontille rakennettavat ja korjattavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Tontin muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 12.6 Tonttia, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Tontilla tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 12.7 Tontilla ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 12.8 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 12.9 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Tontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Tontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä



ajassa.

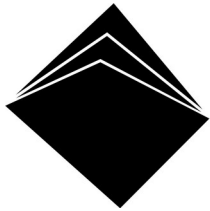
- 12.10** Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Tontilla on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava Tontin maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan Tontin viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

13. Purkava ehto

- 13.1** Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei täytä kappaleen 4 mukaista rakentamisvelvollisuutta, luovuttaa kohdan 5.1 vastaisesti Tontin tai sen osan kolmannelle, kohdan 5.2 vastaisesti siirtää vuokraoikeuden ilman rakennusten omistusoikeuden siirtoa toiselle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Tontilla kohdan 12.7 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.
- 13.2** Mikäli Vuokralainen ei täytä sopimuskokonaisuuden mukaisen rakennuksien kauppakirjan kohtien B.5.1–B.5.5 mukaista korjausvelvoitetta, on Kaupungilla oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus päättymään välittömästi.
- 13.3** Mikäli Vuokralainen ei saa kohdan 4. mukaista lainvoimaista rakennuslupaa hankkeelle 31.12.2029 mennessä, maanvuokrasopimus raukeaa automaattisesti ilman seuraamuksia, muilta osin noudatetaan tämän sopimuksen ehtoja sopimuksen purun ja päättymisen osalta osalta. Mikäli sopimus raukeaa tällä tavoin, on Kaupungilla oikeus purkaa kohdan B. mukainen rakennusten kauppa.

14. Sopimussakko

- 14.1** Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja 4 tai 5 tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.
- 14.2** Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän viisinkertaisena.
- 14.3** Sopimussakkojen määriin sovelletaan kohdassa 2.3 määriteltä indeksiehtoa, kohdissa 2.4 ja 2.5 määriteltä vuosivuokran tarkistusta koskevia ehtoja ja kohdassa 2.6 määriteltä lisävuokraa.
- 14.4** Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Tontin takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle



Vantaa

VANTAANKOSKEN MYLLY /
A. ESISOPIMUS MAANVUOKRAUKSESTA JA
B. ESISOPIMUS RAKENNUSTEN KAUPASTA

LUONNOS 31.5.2023
VD/11338/10.00.02.02/2022

vuokralaiselle. Kaupunki voi myös muusta pätevästä syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

B ESISOPIMUS RAKENNUSTEN KAUPASTA**B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET**

Vantaan kaupunki ja Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy, perustettavan yhtiön lukuun, sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen rakennusten kaupan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos tai muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos on tullut voimaan kohdassa B.II määriteltävälle tontille, jolla rakennukset sijaitsevat. Mikäli tontille tulee voimaan edellä mainittu muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos, tarkistetaan kohdan B.II mukaisen rakennusten kauppakirjan ehtoja vastaamaan tätä uutta asemakaavamuutosta tämän esisopimuksen periaatteita noudattaen.

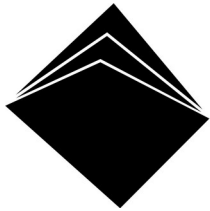
Mikäli Asemakaavamuutos tai muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos tulee voimaan osittain tai muuttuneena, pysyy tämä esisopimus voimassa. Kohdan B.II mukaisen rakennusten kauppakirjan ehtoja tarkistetaan tällöin vastaamaan muuttunutta tilannetta tämän esisopimuksen periaatteita noudattaen.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta tai muuta samantyyppistä rakentamista mahdollistavaa asemakaavamuutosta kohdassa B.II määriteltävälle tontille 31.12.2027 mennessä, tai
- Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen tai muun samantyyppisen rakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen kohdassa B.II määriteltävälle tontille, mutta päätöksestä on valitettu, ja valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava tai muu samantyyppisen rakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutos ei tule voimaan miltei osin.

Mikäli osapuoli vetäytyy lopullisen sopimuksen tekemisestä kohdan A.II mukaisin ehdoin, vaikka esisopimuksen lopullisen maanvuokrauksen toteutumisen edellytykset ovat täyttyneet, on vetäytynyt osapuoli velvollinen maksamaan toiselle osapuolelle vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa 30 000 euroa.

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy vastaa tämän esisopimuksen ehdoista yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa.



Vantaa

VANTAANKOSKEN MYLLY /
A. ESISOPIMUS MAANVUOKRAUKSESTA JA
B. ESISOPIMUS RAKENNUSTEN KAUPASTA

LUONNOS 31.5.2023
VD/11338/10.00.02.02/2022

B.II RAKENNUSTEN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn, [pvm] päivätyyn esisopimukseen.

Myyjä

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Ostaja

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy (Y-tunnus: 1757265-4),
perustettavan yhtiön lukuun
Kuninkaantie 28, 01740 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin 18. (Vantaanlaakso) kaupunginosassa korttelin 18101 tontilla nro 3, kiinteistötunnus 92-18-101-3 (jäljempänä "Tontti"), sijaitsevat rakennukset:

- 1) Mylly
- 2) Myllyn sivurakennus
- 4) Rakennuksissa ja Tontilla oleva tarpeisto ja irtaimisto
(jäljempänä yhdessä "Rakennukset")

Rakennukset ovat erittäin huonokuntoisia, nykykunnossaan käyttökelvottomia ja käytännössä purkukuntoisia. Mylly ja Myllyn sivurakennus on kuitenkin suojeltu Asemakaavamuutoksessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaina rakennusperintökohteina suojelumerkinnällä sr, joten niitä ei saa purkaa.

Asemakaavamuutoksessa Rakennukset sijaitsevat palvelurakennusten korttelialueella (P). Vantaan yleiskaavassa Vantaankosken alue on suojeltu kyläkuvallisesti arvokkaana alueena.

Rakennukset myydään kunnostettaviksi tapahtumatilaksi.

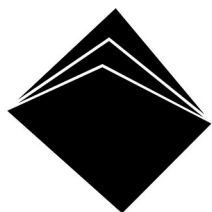
Rakennusten sijainti on esitetty ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä (liite 2).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **1 euro**.



1.2 Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekoa ja se kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

1.3 Rakennusten viat, puutteet ja tarvittavat korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa. Newsec Oy:n tekemän arviokirjan perusteella Rakennuksilla ei ole arvoa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Rakennusten omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Rakennukset ovat erittäin huonokuntoisia. Yhtiö ostaa Rakennukset korjattaviksi kohtien 5.1–5.5 mukaisesti.

3.2 Yhtiö on suorittanut katselmuksen Tontilla ja tutustunut Rakennuksiin ja niiden pihapiiriin. Yhtiö hyväksyy Rakennukset kunnossa, jossa ne kaupantekohetkellä ovat.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Yhtiö on tutustunut Tonttia koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

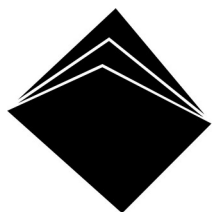
- 1) Lainhuutotodistus
- 2) Rasitustodistus
- 3) Kiinteistörekisteriote
- 4) Kaavakartat ja -määräykset
- 5) Johtokartta

4.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Korjausvelvoite

5.1 Yhtiö ottaa kustannuksellaan vastattavakseen Rakennusten saattamisen sellaiseen kuntoon kuin tässä kauppakirjassa on edellytetty. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennusten historialliseen arvoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennukset tulee kunnostaa rakennusvalvonnan ja Vantaan kaupunginmuseon hyväksymällä tavalla. Hankkeeseen ryhtyvä on velvollinen toimimaan yhteistyössä Vantaan kaupunginmuseon kanssa korjaustoimia suunniteltaessa alustavista korjaussuunnitelmista lähtien. Suojelluissa rakennuksissa tulee pyrkiä siihen, että olemassa olevia rakennusmateriaaleja vaalitaan ja korvattavat osat sopeutetaan rakennuksen tyyliin ja historiaan sopiviksi. Yksityiskohtaisempi suunnittelu, materiaalivalinnat ja suojelun toteutumisen ratkaisut tarkentuvat korjaussuunnittelun yhteydessä.

5.2 Yhtiö sitoutuu siihen, että kaikkien Rakennusten katot, julkisivut, ovet ja ikkunat on korjattu/asennettu ja tarvittavat toimet Rakennusten säilymisen kannalta on tehty



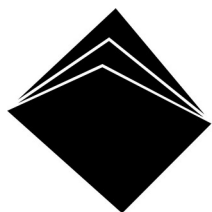
kolmen vuoden kuluessa hanketta koskevan rakennusluvan lainvoimaistumisesta.

- 5.3** Yhtiö sitoutuu korjaamaan Rakennukset Vantaan kaupungin kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan ohjauksen ja valvonnan alaisuudessa siten kuin kaavoitus-, lupa- ja rakentamismääräykset sekä voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki (1999/132) velvoittavat. Rakennusten säilymisen kannalta tarvittavat toimenpiteet määrittelee Vantaan kaupungin kaupunginmuseo ja rakennusvalvonta.
- 5.4** Yhtiön tulee kunkin rakennuksen osalta pyydettyä tai viimeistään kohdan 5.2 mukaisena valmistumisajankohtana hyväksyttää korjausveloitteen täyttyminen Kaupungilla.
- 5.5** Korjausveloite katsotaan täytetyksi, kun Yhtiö on korjannut Rakennukset kohdan 5.2 mukaisesti ja Kaupunki on hyväksynyt korjaukset.
- 5.6** Mikäli rakentamisveloitteen täyttäminen osoittautuu Rakennusten huonon kunnon takia teknisesti mahdottomaksi, tai taloudellisesti niin vaikeaksi, että rakentamisveloitteen noudattaminen täyttäisi ylivoimaisen esteen tai taloudellisen vaikeuden osalta liikavaikeuden tunnusmerkistön, ei rakentamisveloitetta koskevia kohdan 12 mukaisia sopimussakkoja sovelleta. Tekninen Mahdottomuus on oltava osapuolten hyväksymän puolueettoman ulkoisen arvioitsijan todennettavissa. Liikavaikeuden osalta suojeltavan rakennuksen ja maapohjan rakennuttamis- ja rakentamiskustannuksien on oltava yli 1 800 000 euroa. Edellä mainituissa tilanteissa molemmilla osapuolilla on oikeus irtisanoa sopimus. Maksettuja vuokria ei palauteta ja muutoin noudatetaan sopimuksen päättymistä koskevia ehtoja.
- 5.7** Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää kohdassa 5.2 mainittua määräaika. Jos Yhtiö laiminlyö rakentamisveloitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Yhtiö velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 12 mukaan.
- 5.8** Yhtiö sitoutuu jättämään hanketta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle kuuden kuukauden kuluessa lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

6. Purkava ehto

- 6.1** Mikäli Yhtiö ei täytä kohdassa 5 sovittua korjausveloitetta, Kaupungilla on oikeus purkaa Rakennusten kauppa.
- 6.2** Mikäli kauppa puretaan, on Kaupungilla oikeus purkaa myös tämän sopimuskokonaisuuden kohdassa A. sovittu maanvuokrasopimus.
- 6.3** Mikäli kauppa puretaan, Yhtiölle ei suoriteta korvauksia mahdollisista Rakennusten korjaus- ja muutostöistä, eikä muistakaan tähän kauppaan liittyvistä seikoista.
- 6.4** Mikäli Yhtiö ei saa lainvoimaista rakennuslupaa hankkeelle 31.12.2029 mennessä, tämä kauppa puretaan ilman seuraamuksia.

7. Vallintarajoitus



7.1 Yhtiö ei saa luovuttaa Rakennuksia kolmannelle, ennen kuin kohta 5 on täytetty kaikilta osin ja luovutukseen on saatu Kaupungin suostumus. Yhtiöllä on kuitenkin edellä sovitusta poiketen oikeus luovuttaa Kaupunkia kuulematta Rakennusten hallintaoikeus ulkopuoliselle hotellioperaattorille. Yhtiö vastaa tämän sopimuksen sopimusvelvoitteiden täyttämisestä Rakennusten osalta, joiden hallintaoikeus on luovutettu ulkopuoliselle hotellioperaattorille. Hallintaoikeuden luovutuksesta tehty sopimus on esitettävä Kaupungille.

8. Vaaranvastuu

8.1 Vaaranvastuu Rakennuksiin siirtyy Yhtiölle, kun omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu Rakennuksille tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

9. Kunnallistekniikka ja liittymät

9.1 Yhtiö sitoutuu liittämään korjatut Rakennukset yleiseen vesijohtoon ja lisäksi jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin, jos Rakennukset ovat viemäreiden toiminta-alueella.

9.2 Yhtiö sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

9.3 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

9.4 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille ja Rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen tällaisiin sijoittamistoiimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käytämisestä. Vahingonkärsijälle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

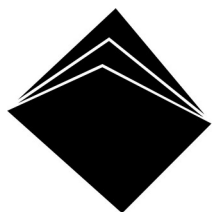
9.5 Kaupungilla on oikeus Yhtiötä enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

10. Verot ja maksut

10.1 Rakennuksiin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Yhtiö. Niistä veroista ja maksuista, joiden peruste on tätä edeltävältä ajalta, vastaa Kaupunki.

11. Muut ehdot

11.1 Rakennusten korjaamisen ja käytön tulee olla rakennusluvan ja asemakaavan/poikkeamispäätöksen mukaista. Tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.



- 11.2** Yhtiö vastaa yksin mahdollisten uudis- ja laajennusrakentamishankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta, maaperän puhdistamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa maaperän puhdistamisen ja ennallistamisen kustannuksista, mikäli maaperästä paljastuu pilaantunutta maaperää, joka ei ole ollut Vuokralaisen tai kummankaan Osapuolen tiedossa tämän sopimuksen voimaantulon hetkellä.
- 11.3** Tätä kauppaa ei seuraa mitään muuta irtaimistoa kuin kaupan kohteessa määritelty irtaimisto, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

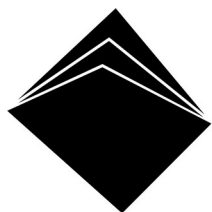
12. Sopimussakko

- 12.1** Mikäli Yhtiö ei täytä kohdassa 5 sovittua korjausvelvoitetta tai rikkoo kohdassa 7 sovittua vallintarajoitusta, Yhtiö on velvollinen suorittamaan Kaupungille vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa 150 000 euroa.
- 12.2** Mikäli Yhtiö rikkoo muutoin tämän kauppakirjan ehtoja, sitoutuu Yhtiö suorittamaan kaupungille vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta 15 000 euroa.
- 12.3** Mikäli kohdan 5.2 korjausvelvoiteaikojen täyttymättä jääminen johtuu ylivoimaisesta esteestä, pidennetään kohdan 5.2 korjausvelvoiteaikoja ylivoimaisen esteen keston verran.
- 12.4** Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä pätevästä syystä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä esisopimusta maanvuokrauksesta ja esisopimusta rakennusten kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle ja yksi Kuninkaan Lohet Oy:lle, perustettavan yhtiön lukuun.



Vantaa

VANTAANKOSKEN MYLLY /
A. ESISOPIMUS MAANVUOKRAUKSESTA JA
B. ESISOPIMUS RAKENNUSTEN KAUPASTA

LUONNOS 31.5.2023
VD/11338/10.00.02.02/2022

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 20xx

Vantaan kaupunki

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy, perustettavan
yhtiön lukuun

x
lakimies, valtakirjalla

x

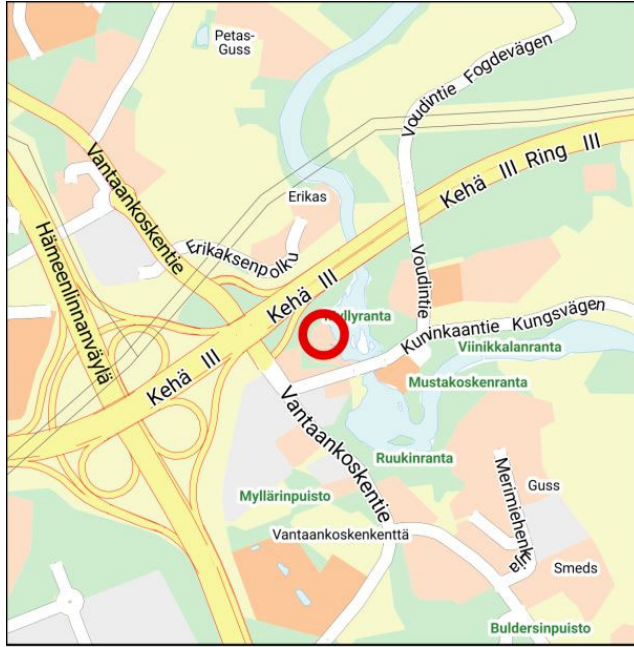
Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy, sitoumuksen antajana

x

Liitteet:

Liite 1 Vuokrattava maa-alue
Liite 2 Karttaote alueesta ja rakennuksista

KOHTEN SIJAINTI



VUOKRAUS

(punaisella rajattu alue)

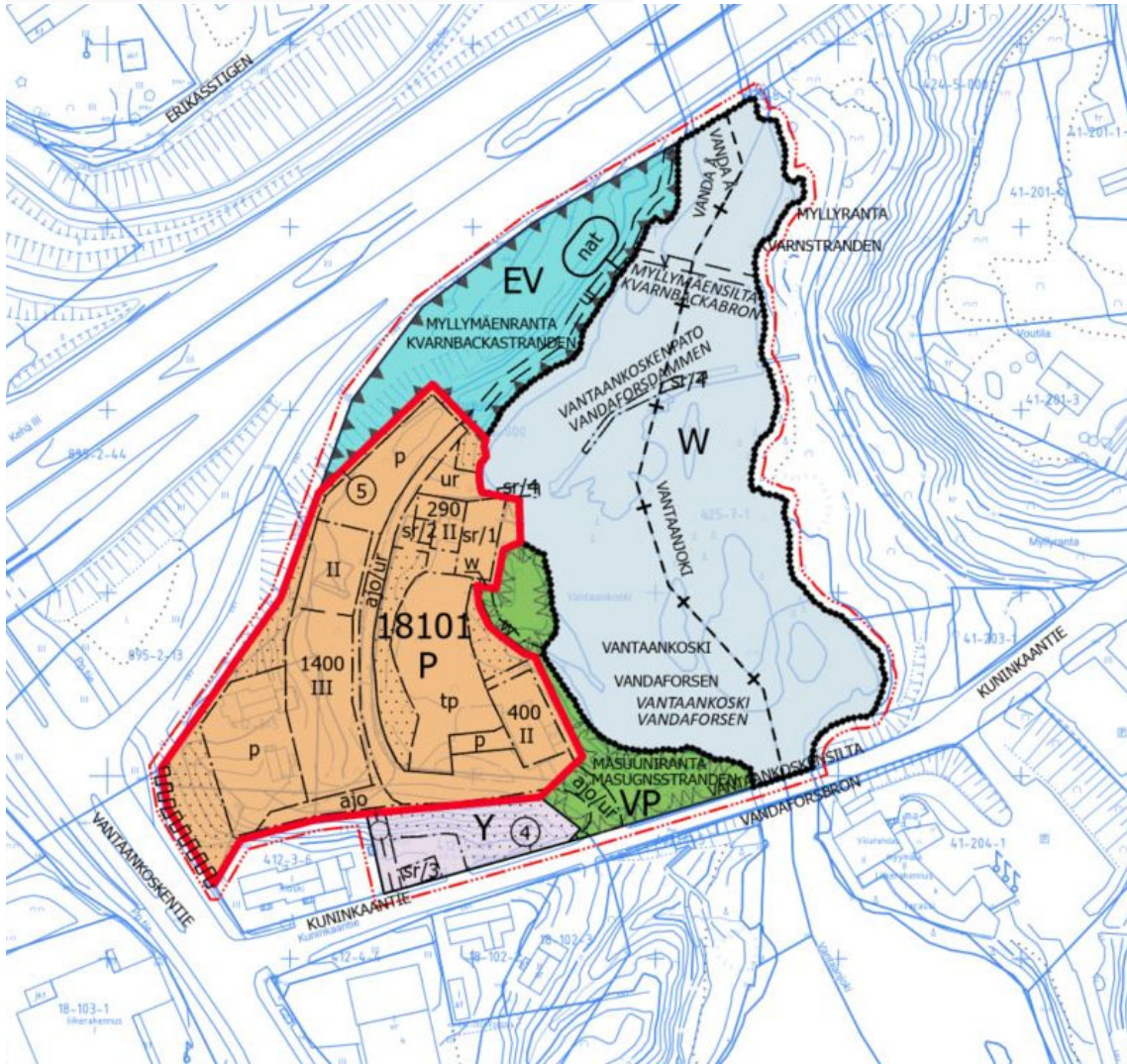
Kaupunginosa: VANTAANLAAKSO (18)

Maa-alue kiinteistöistä

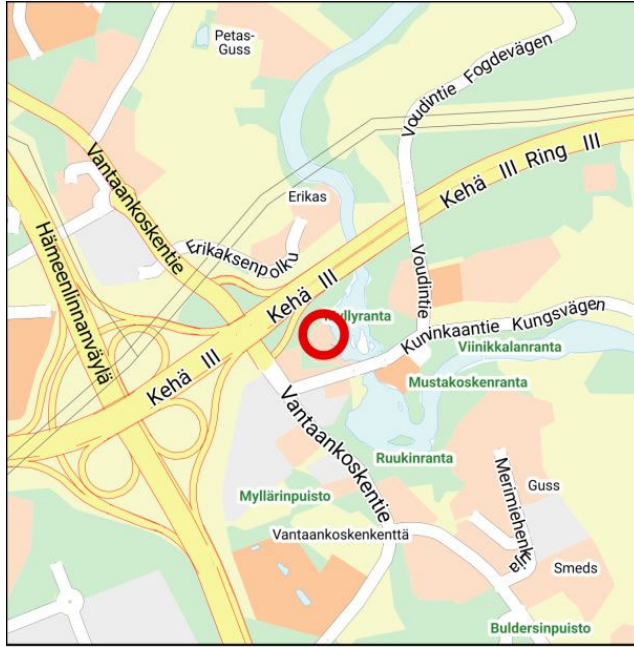
92-18-101-3, 92-411-6-0,

92-412-3-5, 92-895-2-13

ja määräalasta 92-412-3-6-M1

(tuleva tontti 92-18-101-5, n. 7957 m²)

KOHTEN SIJAINTI

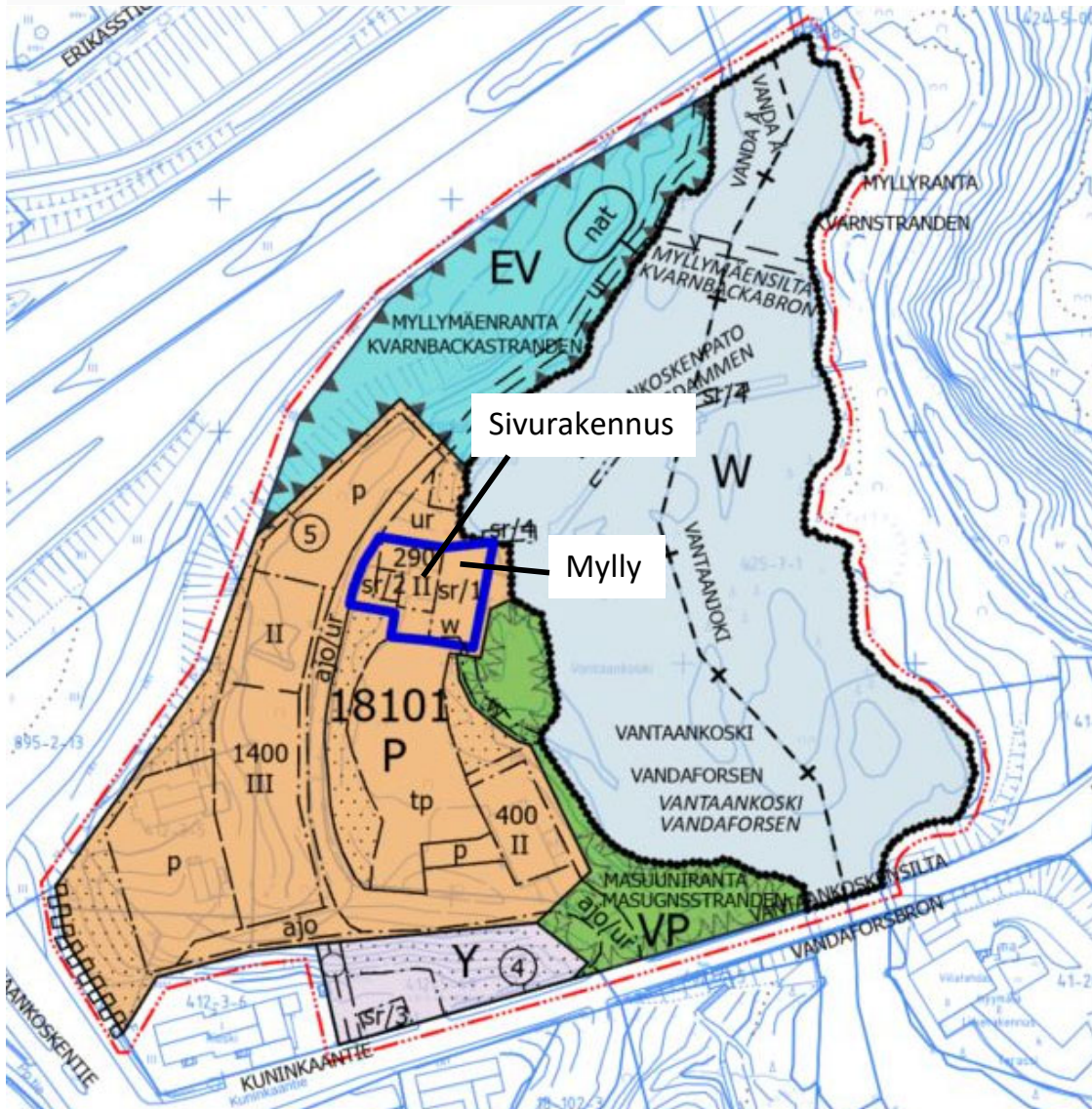


**RAKENNUSTEN MYYNTI /
Mylly ja sivurakennus**

Asemakaavan muutos nro 002101

Kaupunginosa: VANTAANLAAKSO (18)

Kiinteistö: 92-18-101-3





23 §

Vantaankosken entisen viilatehtaan vuokraaminen / PW

VD/1541/10.04.02.00/2023

AK/SL/HP

Esitetään, että Vantaan kaupunki vuokraa Vantaankosken entisen viilatehtaan Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle ravintolatoimintaa varten 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella ajalle 1.1.2028–31.12.2047. Määräaikaisella vuokrasopimuksella jatketaan nykyistä vuokrasopimusta, joka päättyy 31.12.2027.

Dalforsin vanha viilatehdas on museoviraston suojelema tehdasrakennus Vantaankosken äärellä. Vuonna 1903 valmistunut viilatehdas oli toiminnassa 1960-luvulle asti, jonka jälkeen perikunta myi viilatehtaan alueen rakennuksineen Vantaan kaupungille. Vantaan kaupunki päätti kunnostaa huonoon kuntoon päässeeseen rakennukseen ja kehittää Vantaankosken ja sen ympäristön virkistyskäyttöä. Rakennuksen kunnostamiseen kaupunki etsi sopimuskumppania ja tekninen lautakunta päätti 16.1.2002 § 18 viilatehtaan vuokraamisesta Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 28.1.2002 § 29. Tilat vuokrattiin ravintolatiloiksi.

21.3.2002 solmitun yhteistoiminta- ja vuokrasopimuksen mukaisesti vuokrasopimus oli voimassa 21.3.2002-31.12.2017. Viilatehtaaseen tekemäänsä investointia vastaan vuokralainen sai vuokrastaan vuokrahyvityksenä vapaakuukausia 510 000 euroon asti.

Vuokralainen halusi muuttaa vuokrasopimuksen voimassaoloa ja 16.5.2011 § 11 tilakeskuksen lautakunta päätti hyväksyä esityksen lisäsopimuksesta. Lisäsopimuksen mukaisesti nykyinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2027 asti, minkä jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokralainen toteutti myös noin 135 000 euron suuruisia lisäinvestointia vuokrakohteeseen, joista vuokralaiselle myönnettiin perusvuokrasta vapaakuukausia.

Vuokralaisen vuokrakohteeseen toteuttamat investoinnit ovat olleet lähinnä sisätilojen remontointi- ja muutostöitä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrakohteen vuosihuollon käyttökuluista, vesi-, sähkö- ja lämmityskuluista, puhtaanapidosta, rakennuksen sisätilojen korjauskuluista sekä omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta. Vuokranantaja vastaa rakennuksen täysarvovakuutuksesta.

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy haluaa varmistaa viilatehtaan vuokrasopimuksen jatkumisen myös vuoden 2027 jälkeen. Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on hankkinut puolueettomalta konsultilta arvion käyvästä vuokratasosta tilausravintolakäytössä olevasta viilatehtaan rakennuksesta. Vuokratasonäkemyksen tarkoituksena on määritellä kohteen markkinavuokra-arvio, joka perustuu omistajalta, vuokralaiselta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin kohdetta ja sen ympäristöä määritteleviin tietoihin. Realia Managementilta saadun vuokratasolausunnon mukaan kohteen kiinteä nettovuokra noudattaen samaa vastuunjakoa kuin nykyinen sopimus on noin 5 000 euroa kuukaudessa. Tämä perustuu kohteen kuntoon, sijaintiin sekä tarjolla oleviin vertailuvuokriin.

Vantaan kaupunki ja Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy ovat neuvotelleet 20 vuoden määräaikaisesta vuokrasopimuksesta nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2027, jolloin vuokra-aika olisi 1.1.2028-31.12.2047. Vuokran määrä on 5 000 euroa kuukaudessa lisättynä voimassa olevalla arvonlisäverolla. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokravakuus on 20 000 euroa. Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuut jatkuvat nykyisen sopimuksen mukaisina.



Vantaankosken aluetta on tarkoitus kehittää yhtenä kokonaisuutena. Siksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksen edellytyksenä on, että Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy, perustettavan yhtiön lukuun ja sitoumuksen antajana, allekirjoittaa Vantaan kaupungin kanssa esisopimuskokonaisuuden, joka koskee Vantaankosken myllyaluetta, eli Vantaanlaaksossa sijaitsevan maa-alueen vuokraamista kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1 sekä myllyn ja myllyn sivurakennuksen kauppaa. Sopimukset allekirjoitetaan, vaikka Vantaan kaupungin päätöksillä ei ole lainvoimaa, mutta pannaan täytäntöön päätöksien saadessa lainvoiman.

Mikäli sopimuskokonaisuutta koskeva kaupunkitilalautakunnan päätös kumotaan muutoksenhaussa, allekirjoitetaan vanhan viilatehtaan vuokrasopimus ja pannaan täytäntöön edellä mainitusta edellytyksestä huolimatta, mikäli kaupunkitilalautakunta on vanhan viilatehtaan vuokrasopimuksen hyväksynyt.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 23

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Viilatehtaan vuokraus Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy:lle (y-tunnus 1757265-4) 1.1.2028 alkaen määräaikaisesti 31.12.2047 asti (20 vuotta),
- b) valtuuttaa kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö neuvottelemaan lopullinen vuokrasopimus Viilatehtaan vuokrauksesta, ja
- c) edellyttää, että samassa yhteydessä allekirjoitetaan Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy, perustettavan yhtiön lukuun, esisopimuskokonaisuus, joka koskee Vantaankosken myllyaluetta, eli Vantaanlaaksossa sijaitsevan maa-alueen vuokraamista kiinteistöistä 92-18-101-3, 92-411-6-0, 92-412-3-5, 92-895-2-13 ja määräalasta 92-412-3-6-M1 sekä myllyn ja myllyn sivurakennuksen kauppaa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen poistui yleislausekejävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

vuokrauspäällikkö Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369



(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA	Vantaan kaupunki (jäljempänä kaupunki, vuokranantaja) Y-tunnus: 0124610–9 Osoite: Asematie 10 A, 01300 Vantaa Puhelin: (09) 839 11
VUOKRALAINEN	Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy (jäljempänä vuokralainen) Y-tunnus: 1757265–4 Osoite: Kuninkaantie 28, 01740 VANTAA Puhelin: (09) 2532 5300

1. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Vantaan kaupunki vuokraa tällä sopimuksella Vantaan kaupungissa osoitteessa Kuninkaantie 28, 01740 Vantaa, sijaitsevan vanhan viilatehtaan rakennuksen sekä rajatun tonttialueen. Sopimuksen kohteena oleva viilatehdasrakennus on asemakaavassa suojeltu rakennus (sr).

Vuokrauksen kohteena ovat Vantaa kaupungin (92) 41 kaupunginosan korttelissa 204 tontilla 1 (kiinteistötunnus 92–41–204–1) sijaitsevassa vuokranantajan omistamassa entisessä viilatehdasrakennuksessa olevan liitteen 1 mukaiset toimitilat, jotka ovat pinta-alaltaan 290 m² sekä viilatehdasrakennuksen piha-alue. Alue käsittää asemakaavan KY-merkinnän mukaisen alueen. (jäljempänä vuokrauksen kohde ”Vuokrakohde”)

Vantaankosken aluetta on tarkoitus kehittää yhtenä kokonaisuutena. Siksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksen edellytyksenä on, että Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy, perustettavan yhtiön lukuun ja sitoumuksen antajana, allekirjoittaa Vantaan kaupungin kanssa esisopimuskokonaisuuden, joka koskee Vantaankosken myllyaluetta, eli Vantaanlaaksossa sijaitsevan maa-alueen vuokraamista kiinteistöistä 92–18–101–3, 92–411–6–0, 92–412–3–5, 92–895–2–13 ja määräalasta 92–412–3–6-M1 sekä myllyn ja myllyn sivurakennuksen kauppaa.

2. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS

Tilat vuokrataan käytettäväksi ravitsemisliiketoimintaan: ravintola- sekä tilausravintola- ja tapahtumakäyttöön. Tilojen käyttötarkoitusta ei saa muuttaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralaisella on yksinmyyntioikeus rakennuksissa tapahtuvaan ravintola- sekä tapahtumapalveluiden myyntiin. Vuokralaisella on oikeus hakea anniskeluoikeuksia.

Vuokralainen sallii yleisön vapaan ja korvauksettoman liikkumisen kohteessa siten, että yleisöllä on vapaa pääsy kohteessa olevalle, Vantaanjoenrannalla olevalle niemelle. Tästä periaatteesta saa poiketa vain, jos kohteessa järjestetään laajalle yleisölle suunnattu, Vuokrakohteen alueella pidettävä maksullinen tapahtuma.

Jos vuokralaisen menettelytavat tai liiketoimintaperiaatteet ovat hyvän tavan vastaisia, tai jos vuokralainen käyttää tiloja muuhun kuin edellä määritettyyn toimintaan, eikä vuokralainen ole annetun purku-uhkaisen kirjallisen varoituksen saatuaan välittömästi toiminut sopimusvelvoitteidensa mukaisesti, on vuokranantajalla katsottava olevan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, jäljempänä LHVL) 48 § 1 momentissa mainittu oikeus purkaa sopimus, mikäli sopimusrikkomus on olennainen.

3. VUOKRA-AIKA

Sopimus alkaa 1.1.2028 ja on voimassa 31.12.2047 asti. Vuokranantaja luovuttaa Viilatehtaan vuokralaisen hallintaan 1.1.2028 alkaen.

4. VUOKRAN MAKSU

Vuokran määrä on 5 000 euroa/kk. Vuokraan lisätään arvonlisävero.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pistelukua. Vuokraa tarkistetaan vuosittain 1.1.2029 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden elokuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun alentuessa vuokraa ei alenneta.

Vuokranmaksu alkaa 1.1.2028 ja jatkuu vuokra-ajan loppuun. Vuokraan lisätään arvonlisävero voimassa olevan verokannan mukaisena. Sopimuksen allekirjoitushetkellä arvonlisävero on 24 prosenttia. Vuokra on maksettava viimeistään kuukauden 2. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Jollei vuokramaksua ja kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain mukaisen viivästyskoron.

5. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS JA ARVONLISÄVEROON LIITTYVÄT SÄÄNNÖKSET

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteessa harjoitetaan koko vuokra-ajan arvonlisäverollista eli vähennysoikeuden alaista toimintaa.

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja perii vuokran arvonlisäverollisena. Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden ja/ tai laiminlyöntien vuoksi palauttamaan saamiaan arvonlisäverovähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheutuvan vahingon.

6. VAKUUS

Vuokralainen antaa kaupungille viimeistään tämän sopimuksen solmimishetkellä vuokranmaksun sekä muiden sopimusvelvoitteiden vakuudeksi 20 000 euron kaupungin hyväksymän turvaavan vakuuden. Mikäli vakuutena käytetään pankkitakausta, tulee sen olla voimassa vähintään kaksi kuukautta vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.

Vakuutta voidaan käyttää kaikkien vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden kattamiseen. Vuokranantaja on velvollinen palauttamaan vakuuden vuokralaiselle vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen, mikäli oikeutta käyttää vakuutta ei ole syntynyt.

7. VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRA-AJAN ALUSSA

Vuokrakohde luovutetaan vuokralaiselle siinä kunnossa kuin se on vuokra-ajan alkamisen ajankohtana. Toisen osapuolen vaatiessa sitä osapuolet suorittavat yhdessä vuokrakauden alussa tilojen kunnan katselmuksen ja dokumentoivat katselmuksen valokuvin.

8. VUOKRATILAN KÄYTTÖ, VALVONTA JA ILMOITTAMINEN

Vuokratilaa ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen tai luovuttaa kolmannelle.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokrakohdetta ja hänelle osoitettuja muita tiloja ja alueita huolellisesti ja varmistumaan siitä, että vuokrakohteen käyttäjät noudattavat annettuja ohjeita ja määräyksiä ja huoltokirjan ohjeita sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty ja määrätty.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen sekä niissä sijaitsevien varusteiden, laitteiden, koneiden yms. turvallisuudesta toiminta-aikanaan riippumatta siitä, mikä osapuoli ne on hankkinut.

Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa tilojen kunto sopimuskauden aikana. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle, mikäli havaitsee jotakin sellaista, joka on työturvallisuutta tai muuta turvallisuutta vaarantavaa tai haittaa tai estää vuokralaisen toimintaa.

Vuokralainen vastaa korjaus- ja kunnostuskustannuksista aina, mikäli vaurio on aiheutunut vahingonteosta tai ilkevästä siltä osin, kun vahingot eivät mene vuokranantajan vakuutusturvan piiriin. Ilkevällä ja vahingonteon aiheuttamat korjaus- ja kunnostustyöt on suoritettava siten, että vaurion laajeneminen estetään tai se ei aiheuta kohtuutonta esteettistä haittaa. Mikäli vuokralainen kuitenkin laiminlyö em. korjaus- tai kunnostusvelvoitteen, on vuokranantajalla oikeus, neuvoteltuaan ensin vuokralaisen kanssa, suorittaa korjaus- tai kunnostustyö ja periä syntyneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralainen vastaa vuokratilassa tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

9. VUOKRANANTAJAN JA VUOKRALAISEN VELVOITTEET

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti. Vuokralainen vastaa sellaisten oman toimintansa vuokrakohteelle aiheuttamien vaatimusten täyttämisestä ja ylläpitämisestä, jotka poikkeavat tavanomaiselle vastaavassa käyttötarkoituksessa olevan rakennuksen käytölle asetetuista vaatimuksista. Vuokralainen on velvollinen varmistumaan siitä, että tiloissa noudatetaan sääntöjä, määräyksiä, huolto-ohjeita sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle sellaisesta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta, joka on turvallisuutta vaarantava taikka haittaa tai estää vuokralaisen toimintaa. Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 22 §:n mukaisesti vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle vuokrakohteen vahingoittumisesta tai puutteista ja myös, jos rakennus tai sen osa jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

Vuokralainen on todennut vuokrattavien tilojen laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voidaan vaatia ja hyväksyy ne siinä kunnossa, missä ne vuokrasopimuksen alkaessa ovat.

Vuokralainen hoitaa ja vastaa vuokrattavan kiinteistön omistajan puolesta kaikista kuluista ja toimenpiteistä, joita ovat mm.

- sähkö-, lämmitys-, vesi ja jätevesikustannukset
- tietoliikenne- ja teleoperaattorien palveluiden kustannukset
- vuokratilojen siivous mukaan lukien kaikkien ikkunapintojen puhdistaminen
- sisäpuolisten palaneiden lamppujen ja loisteputkien vaihto

- jätehuolto
- vartiointi
- vakuutukset (vastuuvahinkovakuutus, toiminnan keskeytys vakuutus)
- vuokraamiensa tilojen paloturvallisuuden ylläpito viranomaisten ja vakuutusyhtiöiden edellyttämällä tavalla
- vuokratilojen korjaus- ja muutostyöt
- laitteistojen korjaus, huolto ja uusiminen
- sisäänkäynnin edustan, portaikon ja kulkureittien käsikumityöt ja liukkauden torjunta kulkureiteillä, joita ei voida koneellisesti hoitaa
- kiinteistön ulkoalueiden hoito ja kunnossapito (sisältäen: kasvillisuusrakenteet, päällysterakenteet, aluevarusteet ja aluerakenteet)

Piha-alueiden hoito sisältää mm. puhtaanapidon, koneellisesti hoidetun liukkauden torjunnan, koneelliset lumityöt sekä kattolumityöt. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle, mikäli vuokralainen havaitsee lumikuormaa, vaarallisia lumilippoja tai jääpuikkoja katolla.

Vuokralainen vastaa vuokrattujen rakennusten pihapiirien kulttuuriroskien siivouksesta. Mikäli vuokralainen kuitenkin laiminlyö em. kulttuuriroskien siivouksen, on vuokranantajalla oikeus, neuvoteltuaan ensin vuokralaisen kanssa, suorittaa siivoustyö ja periä syntyneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralainen vastaa sekä vuokratiloja palvelevan että vuokratiloihin sijoitetun alkusammutuskaluston ylläpidosta omien vuokratilojensa alueella. Vuokratiloissa olevat paloilmoittimet ja palovaroittimet ovat vuokralaisen vastuulla. Vuokralainen vastaa omien tilojen käytön edellyttämistä poistumisturvallisuusselvityksien ja tapahtumakohtaisten turvallisuusselvityksien laadinnasta ja toimeenpanosta.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa havaitsemistaan vioista ja häiriöistä mahdollisimman nopeasti vuokranantajalle. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan sähkö-, lämmitys-, vesi- ja jätevesisopimusten solmimisesta ja irtisanomisesta vuokranantajalle. Mikäli vuokralainen irtisanoo sähkö-, lämmitys-, vesi- tai jätevesisopimuksen ja siitä aiheutuu haittaa tai vahinkoa vuokranantajan omistamalle kiinteistölle, on vuokralainen velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingot sekä maksamaan vuokranantajalle jäljempänä esitetyn mukaisen sopimussakon.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokratiloihin asennettujen koneiden ja laitteiden korjauksesta ja kunnossapidosta. Vuokralainen tarkastaa koneet, laitteet ja kalusteet ennen vuokratilakauden alkua ja luovuttaa vastaavan laite- ja kalustekannan vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa koneiden, laitteiden ja kalusteiden huollosta, kunnossapidosta sekä niiden mahdollisesti rakennukselle tai sen rakenteille tai laitteille aiheuttamasta vahingosta kustannuksellaan. Mikäli koneen, laitteen tai kalusteiden rikkoutuminen johtuu huollon tai kunnossapidon laiminlyönnistä, vastaa vuokralainen niiden uusimisesta.

Vuokralainen hankkii tarvitsemansa muut laitteet ja kalusteet kustannuksellaan sekä huolehtii niiden kunnossapidosta ja uusimisesta.

Vuokralaisen tulee kaikin puolin hoitaa vuokrattuja tiloja (rakennusta sekä rajattua tonttialuetta) huolellisesti.

10. VUOKRALAISEN TEKEMÄT MUUTOSTYÖT

Sopimuksen kohteena oleva viilatehdasrakennus on suojeltu ja tehtäviä korjaus- tai kunnostustöitä valvoo Vantaan kaupunginmuseo. Sopimuksen osapuolten tulee toimissaan huomioida Vantaan kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviranomaisen sekä muiden viranomaisten toimenpiteille asettamat rajoitukset.

Vuokralainen voi kustannuksellaan ja asiasta vuokranantajan luvan saatuaan suorittaa vuokra-aikana vuokratiloissa muutostöitä, jotka eivät aiheuta haittaa rakennuksen muulle käytölle. Vuokralaisen on lupaa hakiessaan toimitettava vuokranantajalle tämän pyytämät selvitykset tehtäväksi aiotuista muutostöistä. Vuokranantajalla on perustellusta syystä oikeus olla myöntämättä lupaa.

Vuokralainen on vastuussa muutostöihin tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta sekä viranomaislupien aiheuttamista kustannuksista. Työn laadun ja käytettävien materiaalien on oltava rakentamista koskevien normien ja määräysten sekä hyvän rakentamistavan mukaisia.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa aiheuttamista muutostarpeista ja sen aiheuttamien vahinkojen korjaamisesta.

Mikäli vuokralainen on ilman tarvittavia vuokranantajan ja/tai viranomaisen lupia tai vastoin näiden asettamia vaatimuksia tehnyt muutostöitä tiloissaan, on hänen omalla kustannuksellaan saatettava tilat välittömästi ennalleen tai vastaamaan asetettuja vaatimuksia.

Muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokrauden päättyttyä, ellei asiasta ole muuta sovittu tai ellei LHV 45 §:stä muuta johdu.

Vuokralaisen vuokrakohteeseen toimintaansa varten suorittamat hankinnat ja kustantamat työt jäävät vuokrasuhteen päättyttyä kiinteiltä osiltaan (rakennustekniset rakenteet) vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta.

11. VUOKRANANTAJAN OIKEUS KORJAUS- JA MUUTOSTÖIHIN

Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu teettämään rakennuksessa tavanmukaisia, kiinteistön ylläpidon teknisiin pitkän tähtäimen suunnitelmiin liittyviä korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Työt on tehtävä mahdollisimman vähän vuokralaisen toimintaa haitaten.

Vuokranantaja ei saa ryhtyä olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin, ellei ole ilmoittanut siitä vuokralaiselle kahta kuukautta ennen sanottua ajankohtaa.

Näissä tilanteissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen, vahingonkorvaukseen eikä sopimuksen purkuoikeutta töihin ryhtymisen vuoksi.

12. HALLINNAN LUOVUTUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokratilaa tai sen osan hallintaa toiselle, eikä ottaa alivuokralaisia. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

Mikäli vuokratilat tai sen osa on luovutettu kolmannelle osapuolelle vastoin tämän sopimuksen ehtoja tai ilman kaupungin erillistä hyväksyntää, vastaa tässä sopimuksessa tarkoitettu vuokralainen siitä huolimatta vuokraehtojen täyttämistä.

13. VAHINGOT JA HAITAT

Vuokralainen vastaa vuokratilassa tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

Vuokralaisella tulee olla lakisääteiset ja palvelun tuottamiseen vaadittavat vakuutukset voimassa koko sopimuskauden ajan.

Vuokralaisella tulee olla toiminnan vastuuvakuutus, joka korvaa vuokralaisen toiminnasta aiheutuneet tai työntekijöiden ulkopuolisille aiheuttamat henkilö- ja esinevahingot. Vuokralaisen on esitettävä todistukset voimassa olevista vakuutuksista ennen vuokrasopimuksen alkamista. Vuokralaisen on pyydettävä suostumus vuokranantajalta vakuutuksen irtisanomiseen.

14. SOPIMUSSAKKO

Ellei toisin ole sovittu, sovelletaan sopimussakkona seuraavaa ehtoa. Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, on vuokralainen velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa enintään kolmekymmentätuhatta (30 000) euroa.

15. PARANNUKSET

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada erillistä korvausta vuokratilassa tekemistään parannuksista.

16. MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Vuokra-alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka voi aiheuttaa maaperän pilaantumista tai haitta-aineiden pääsemistä maaperään tai pinta- ja pohjavesiin. Vuokramies vastaa mahdollisissa maaperän tai pinta- ja pohjavesien pilaantumistapauksissa kaikista ennallistamiskustannuksista sekä Kaupungille muutoinkin aiheutuvista vahingoista.

17. VUOKRASUHTEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on luovutettava tilat siivottuina ja, normaalia kulumista lukuun ottamatta, yhtä hyvässä kunnossa kuin ne olivat vuokralle annettaessa.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokratilaa koskevat avaimet ja kulkutunnisteet loppukatselmuksen yhteydessä vuokranantajalle. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, vuokranantajalla on oikeus uusia kulkutunnisteet ja avaimet, sekä tarvittaessa uudelleen sarjoittaa lukot vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen on vuokranmaksuvelvollinen myös hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos edelleen pitää vuokratilaa hallinnassaan. Tämän lisäksi vuokralainen on tällöin velvollinen maksamaan kahden (2) kuukauden vuokraa vastaavan sopimussakon.

18. SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Osapuolella on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli toinen osapuoli rikkoo olennaisesti tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan tai purkamiselle on laissa tarkoitettu peruste.

Osapuolella ei kuitenkaan ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta, jollei se ole kirjallisesti ilmoittanut olennaisesta sopimusrikkomuksesta sekä sen korjaamatta jättämiseen liittyvästä purku-uhasta toiselle osapuolelle ja varannut rikkomukseen syyllistyneelle osapuolelle kohtuullista, vähintään kolmen kuukauden määräaikaan sopimusrikkomuksen korjaamiseen tai korjaaviin ja

vaikuttaviin toimiin ryhtymiseen.

Jos vuokrasopimus purkautuu osapuolesta johtuvasta syystä, rikkomukseen syyllistynyt osapuoli korvaa toiselle osapuolelle kaikki purkamisen takia syntyvät kohtuulliset välittömät kulut ja kustannukset. Vahingon kärsivä osapuoli on velvollinen kaikin kohtuullisin keinoin rajoittamaan aiheutunutta vahinkoa.

Sopimuksen purkautuessa vuokralaisesta johtuvasta syystä vuokralainen korvaa myös saamatta jäävän vuokran diskontattuna sopimuksen päättymisen hetken mukaiseen arvoon tai vaihtoehtoisesti vuokrakohteessa toteutettavien tarpeellisten muutostöiden kustannukset, jos kohde vuokrataan toiseen käyttötarkoitukseen.

19. SOVELLETTAVA LAKI

Sikäli kuin tässä sopimuksessa ei jostakin asiasta ole toisin sanottu, noudatetaan sopimussuhteessa kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

20. ERIKESKYYDET

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet, joita ei osapuolien keskinäisin neuvotteluin voida sopia, ratkaistaan ensiasteessa Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

21. HUOMAUTUSMAKSU

Maksukehotuksen maksamattomasta vuokrasta lähettää perintätoimisto Intrum Justitia. Jollei vuokraa huomautuksesta huolimatta makseta, saatava siirtyy perintään. Tällöin maksuaikataulusta ja lyhennyseristä sopiminen tapahtuu keskitetysti Intrum Justitian asiakaspalvelun kautta.

Tietosuojalain mukaan olemme velvollisia ilmoittamaan, että vuokralaisen henkilötietoja käytetään seuraavissa Vantaan kaupungin rekistereissä asiakassuhteen ja vuokrasopimustietojen ylläpitoa varten sekä vuokrattujen tilojen vuokravalvonnan hoitamiseksi.

- a. Optimaze -kiinteistöhallintajärjestelmä / vuokrasopimukset
- b. SAP / vuokravalvonta Vantaan kaupungin talouspalvelukeskus

Tietoja ei luovuteta edelleen.

22. SOPIMUSASIAKIRJAT JA PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraavan listan mukainen:

1. Tämä sopimus
2. Liite 1: Viilatehtaan pohjapiirustus

Tämä sopimus on laadittu kahtena (2) samanasaisena ja samansisältöisenä kappaleena, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Vantaalla _____.____.2023

Vantaan kaupunki

Tilausravintola Kuninkaan Lohet Oy



24 §

Maankäyttösopimus / YIT Suomi Oy / Asemakaavan muutos nro 002447 Vihertie 44-46 ja 48 / PW

VD/2448/10.00.01.05/2023

AK/TH/AVP/MV

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Vihertie 44–46 ja 48. Asemakaavan muutoksessa YIT Suomi Oy:n omistamalle Vihertie 48 kortteliin on osoitettu 2850 k-m² kerrosalaa, josta noin 2720 k-m² tulee olemaan asuin-alaa ja noin 130 k-m² osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa. Maankäyttösopimuksen mukaisesti YIT Suomi Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 573 443 euroa. Esisopimuksilla varmistetaan katualueiden omistus kaupungille ja kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja YIT Suomi Oy. Suunnitelma muodostuu kahdesta sisäpihallisesta korttelista ja niiden välistä kulkevasta Punapolun jalankulku ja pyöräily reitistä Vihertieltä Jokiuomapuistoon. Kaupunkikuvallisesti korkeimmat 4-9-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Rakennusten mittakaava laskee Vihertien pientaloalueen suuntaan, jossa sijaitsevat 2-4-kerroksiset kaupunkivillat perheasuntoineen. Asemakaavamuutoksessa voimassa olevassa asemakaavassa Vihertie 44–46 tontilla liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (AL) ja Vihertie 48 tontilla asuinpienalojen korttelialue (AP) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Maakerros tulee molemmissa kortteleissa sisältämään liike- ja toimistotiloja. YIT Suomi Oy:n omistamalle Vihertie 48 kortteliin on osoitettu 2850 k-m² kerrosalaa, josta noin 2720 k-m² tulee olemaan asuin-alaa ja noin 130 k-m² osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen **YIT Suomi Oy** ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja YIT Suomi Oy:n osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää jalankulku- ja pyörätien rakentamista asemakaavamuutosalueen poikki Vihertieltä Louhelantielle, keskisaarekkeellisen suojatien, linja-autopysäkin ja pysäköintitaskujen rakentamista Louhelantiella sekä jalankulku- ja pyörätien jatkeen rakentamista Louhelantien länsireunaan Viherpuistikkoon asti. Kaupunki huolehtii em. rakenteiden rakentamisesta.

Yhtiön on sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

YIT Suomi Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena kahdessa erässä yhteensä **573 443 euroa**.



Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueella osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta noin vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Mikäli YIT Suomi Oy ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Mikäli YIT Suomi Oy ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

YIT Suomi Oy luovuttaa kaupungille noin 162 m²:n suuruisen määräalan Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-605-1. Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty karttaliitteeseen B1.

C. Esisopimus määräalan kaupasta

Kaupunki myy YIT Suomi Oy:lle noin 282 m² suuruisen määräalan Martinlaaksossa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-9901-0. Määräalan asemakaavamerkintä on asuinpientalojen korttelialue (AK). Määräalan kauppahinta on **84 629 euroa**. Määräala on merkitty karttaliitteeseen C1.

Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002447 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 24

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa YIT Suomi Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002447 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen tekniluohteisia tarkennuksia.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

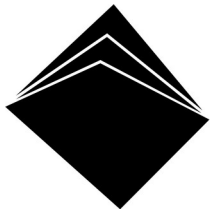
- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue
- liite B1: Luovutettava määräala
- liite C1: Myytävä määräala

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava nro 002447 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

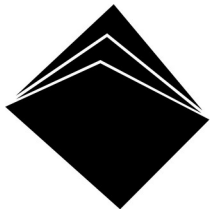
Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Vihertie 44–46 ja 48. Asemakaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja YIT Suomi Oy. Suunnitelma muodostuu kahdesta sisäpihallisesta korttelista ja niiden välistä kulkevasta Punapolun jalankulku ja pyöräily reittistä Vihertieltä Jokiuomapuistoon. Kaupunkikuvallisesti korkeimmat 4-9-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Rakennusten mittakaava laskee Vihertien pientaloalueen suuntaan, jossa sijaitsevat 2-4-kerroksiset kaupunkivillat perheasuntoineen. Asemakaavamuutoksessa voimassa olevassa asemakaavassa Vihertie 44–46 tontilla liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (AL) ja Vihertie 48 tontilla asuinpienalojen korttelialue (AP) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Maakerros tulee molemmissa kortteleissa sisältämään liike- ja toimistotiloja. Sopimusalueelle eli Vihertie 48 kortteliin kaavallaan 2850 k-m² kerrosalaa, josta noin 2720 k-m² tulee olemaan asuin-alaa ja noin 130 k-m² osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

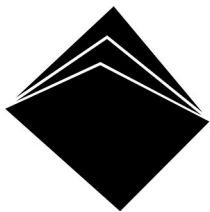
YIT Suomi Oy (Y-tunnus: 1565583-5)
PL 36
00621 Helsinki
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-17-605-1 sekä Vihertien ja Louhelantien katualueista (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajina sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Kaupunki aloittaa syksyllä 2023 yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa uuden runkovesijohdon rakentamisen ja vesihuoltolinjojen saneerauksen Vihertiellä Kaivokselan paineenkorotusaseman ja Myyrmäen vesitornin välillä.
- 3.2 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää jalankulku- ja pyörätien rakentamista asemakaavamuutosalueen poikki Vihertieltä Louhelantielle, keskisaarekkeellisen suojatien, linja-autopysäkin ja pysäköintitaskujen rakentamista Louhelantiella sekä jalankulku- ja pyörätien jatkeen rakentamista Louhelantien länsireunaan Viherpuistikkoon asti. Kaupunki huolehtii em. rakenteiden rakentamisesta seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:



- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon em. rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki rakentaa mainitut rakenteet viimeistään 18 kuukauden kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavan huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.

3.3 Yhtiön on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Yhtiön tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

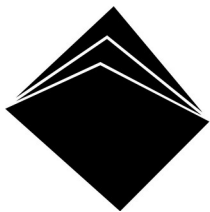
3.4 Yhtiön tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.

3.5 Yhtiö myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Yhtiö myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Sopimusalueelle suunnitellulle rakentamiselle.

3.6 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan, mikäli johdon, kaapelin tai viemärin sijainti vastaa Yhtiölle osoitettua. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena



yhteensä **573 443 euroa**.

- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan kahdessa erässä siten, että
- 1. erä määrältään **286 722 euroa** erääntyy maksettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluessa Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
 - 2. erä määrältään **286 721 euroa** erääntyy maksettavaksi kahdentoista (12) kuukauden kuluessa Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vakuudet

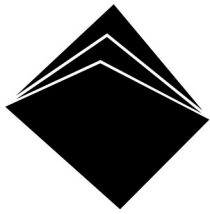
- 5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **573 443 euron** suuruisen emoyhtiötakauksen tai muun Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun Korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 5.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2028 saakka, kuitenkin enintään siihen saakka, että Yhtiö on suorittanut tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.
- 5.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

- 6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 6.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m²**.

7. Asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 7.1 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksista, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuinrakennusta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyyppin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu



useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

- 7.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **50 000 euroa/asunto** sallittujen yksöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

8. Vesihuoltoverkoston liittyminen

- 8.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

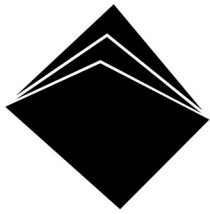
- 9.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 10.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 10.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

11. Sopimuksen voimaantulo

- 11.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.
- 11.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2025 mennessä.
- 11.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus

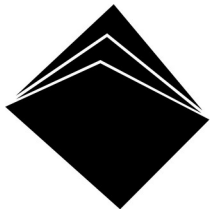


voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.

- 11.4 Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
- 11.5 Mikäli valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan muuttuneena, tämä sopimus pysyy voimassa. Mikäli muutoksella on yhteys tämän sopimuksen sisältöön, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan sopimuksen sisällön päivittämisestä vastaamaan muuttunutta tilannetta.
- 11.6 Mikäli kuitenkin valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan olennaisesti muuttuneena (esimerkiksi rakennusoikeuden määrä laskee olennaisesti), tämä sopimus raukeaa.
- 11.7 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

12. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 12.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.
- 12.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 12.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen.



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan milloin osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

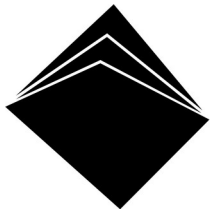
Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn (pvm) päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja YIT Suomi Oy (Y-tunnus: 1565583-5)
PL 36
00621 Helsinki
(jäljempänä "Luovuttaja")

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



Luovutuksen kohde Noin 162 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-17-605-1 (jäljempänä ”Määräala”).

Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite B1](#)).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

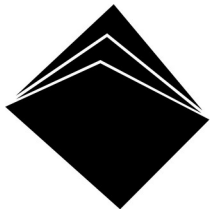
3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräalan kiinteistöön 92-17-605-1 kohdistuu 3.4.2023 päivätyn rasiustodistuksen mukaan seuraavat kiinnitykset, joista on annettu sähköiset panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty YIT Suomi Oy (1565583-5):

1. Kiinnitys 17.11.1997, asianumero 766/17.11.1997/7457, määrältään 13 118,66 €
2. Kiinnitys 17.11.1997, asianumero 766/17.11.1997/7458, määrältään 13 118,66 €

4.2 Luovuttaja on toimittanut pantinhaltijoiden suostumukset kiinnitysten poistamisesta Määräalaa koskien ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta. Luovuttaja luovuttaa Kaupungille ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.



4.3

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-tustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

8.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

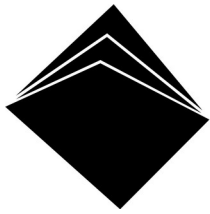
9. Maaperä ja jätteet

9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9.3 Yhtiön vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Määräalalle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Kaupunki on toteuttanut Määräalan alueelle toteutettavan kunnallistekniikan valmiiksi. Tämän jälkeen Kaupunki vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

9.4 Luovuttaja vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka



tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan luovutuskirjan allekirjoituspäivästä lukien.

- 9.5 Luovuttajan vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

(lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset)

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan milloin osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

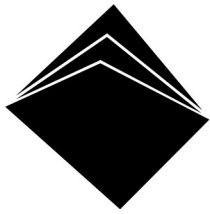
Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C. II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

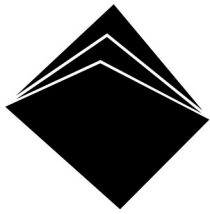
Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn (pvm) päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

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



	(jäljempänä "Kaupunki")
Ostaja	YIT Suomi Oy (Y-tunnus: 1565583-5) PL 36 00621 Helsinki (jäljempänä "Ostaja")
Kaupan kohde	Noin 282 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta, kiinteistötunnus 92-17-9901-0 (jäljempänä "Määräala"). Määräalan asemakaavamerkintä on asuinpientalojen korttelialue (AK). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).
Kauppakirjan ehdot	Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.
11. Kauppahinta	
11.1	Kauppahinta on 84 629 euroa . Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
12. Omistus- ja hallintaoikeus	
12.1	Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.
13. Verot ja maksut	
13.1	Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
13.2	Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
14. Kiinnitykset ja rasitukset	
14.1	Kaupunki luovuttaa Määräalan rasisitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.
15. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset	
15.1	Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.



16. Kohteeseen tutustuminen

- 16.1 Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 16.2 Ostaja vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

17. Asiakirjoihin tutustuminen

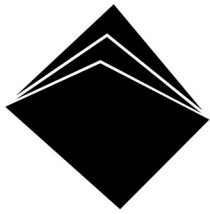
- 17.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Määräalan luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 17.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

18. Irtaimisto

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

19. Maaperä ja jätteet

- 19.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.
- 19.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 19.3 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Määräalalle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.



- 19.4 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 19.5 Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Määräalalla ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

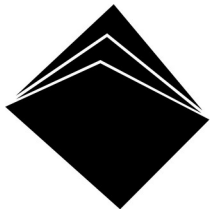
20. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 20.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräalalle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle. Edellä mainittujen johtojen, laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Määräalalle tai sille suunnitellulle rakentamiselle.
- 20.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräalalle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, mikäli tästä ei aiheudu olennaista haittaa tai vahinkoa Määräalalle tai sille suunnitellulle rakentamiselle.
- 20.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 20.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 20.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

21. Muut ehdot

- 21.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 21.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

22. Erimielisyyksien ratkaiseminen



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

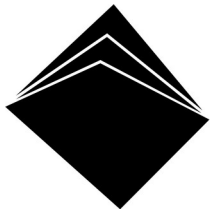
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Luonnos 4.5.2023

VD/xxxx/10.00.01.05/2023

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

(lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset)



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Luonnos 4.5.2023
VD/xxxx/10.00.01.05/2023

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

VANTAAN KAUPUNKI

YIT SUOMI OY

[nimi]
lakimies, valtuutettuna

[nimi]
[asema]

LIITTEET

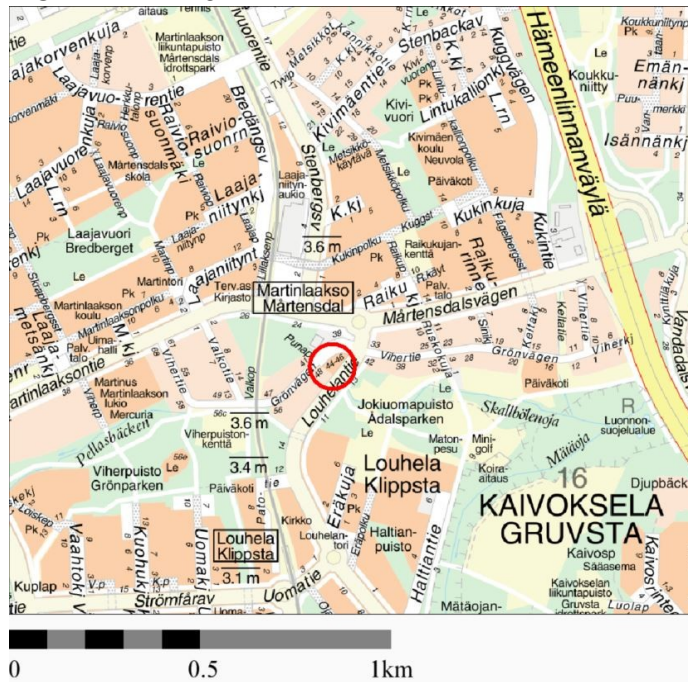
Liite A1: Sopimusalue
Liite B1: Kartta luovutettavasta määräalasta
Liite C1: Kartta myytävästä määräalasta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] YIT Suomi Oy:n puolesta [valtakirjalla] ja lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta valtuutuksella ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen 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.

[päivämäärä]

KOHTEEN SIJAINTI

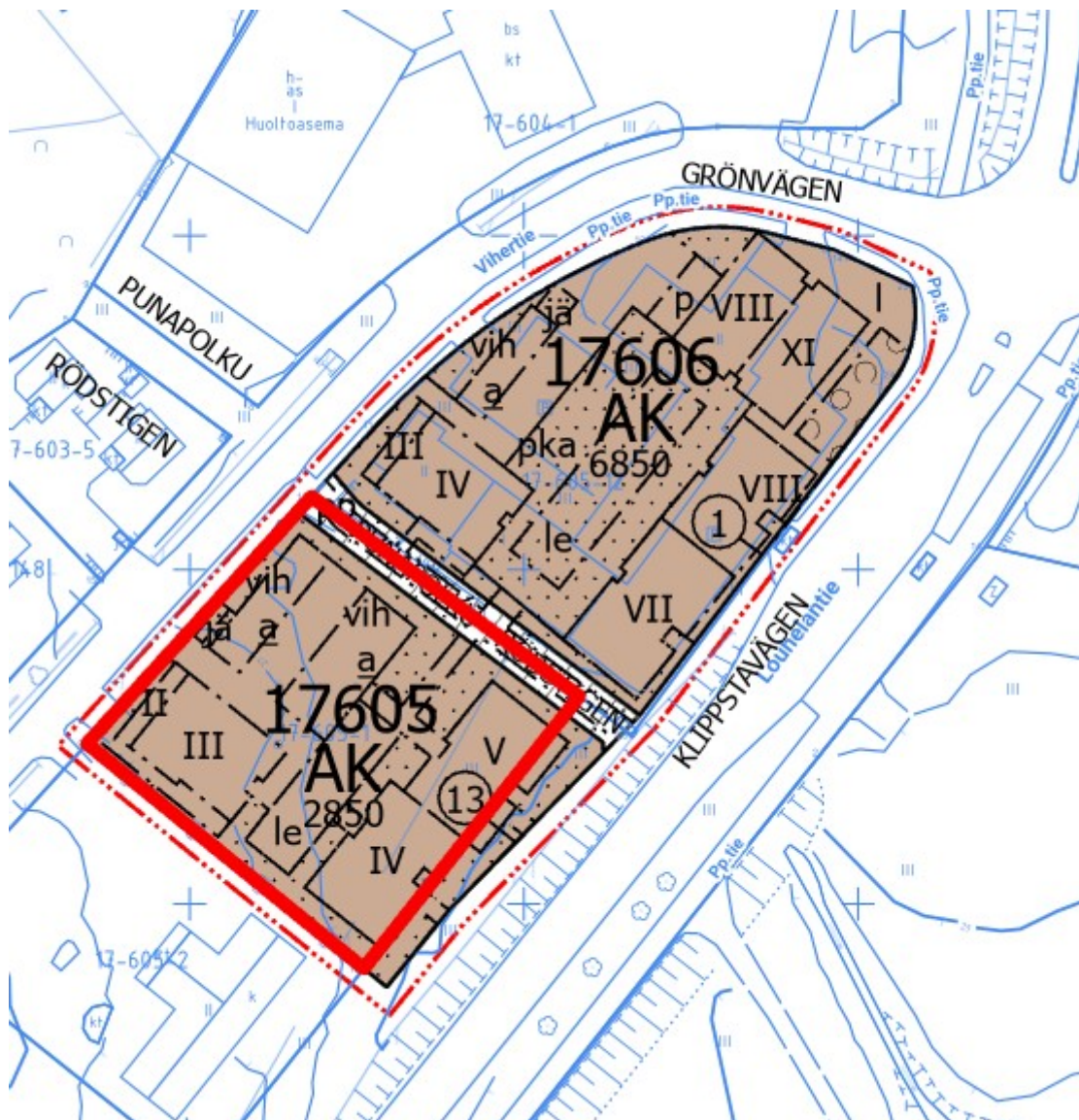


Asemakaavan muutos nro 002447

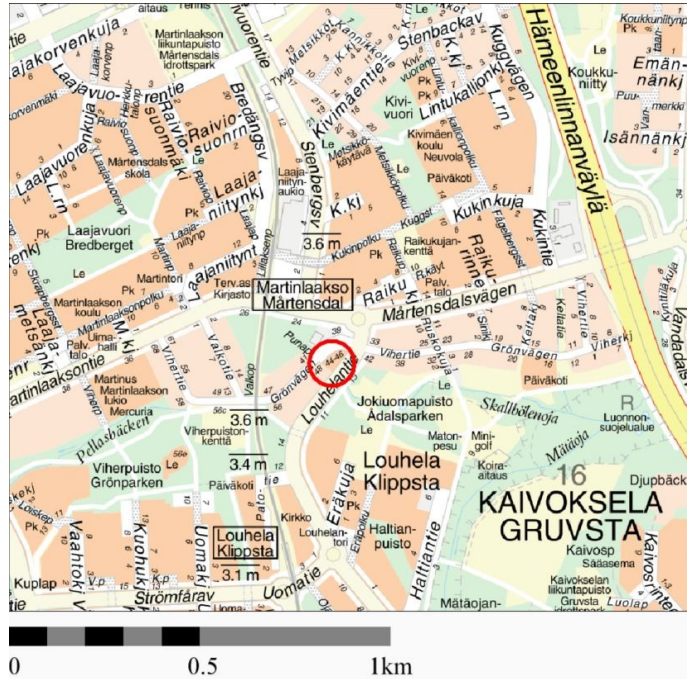
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)
YIT Oyj

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

Kiinteistö 92-17-605-1



KOHTEEN SIJAINTI

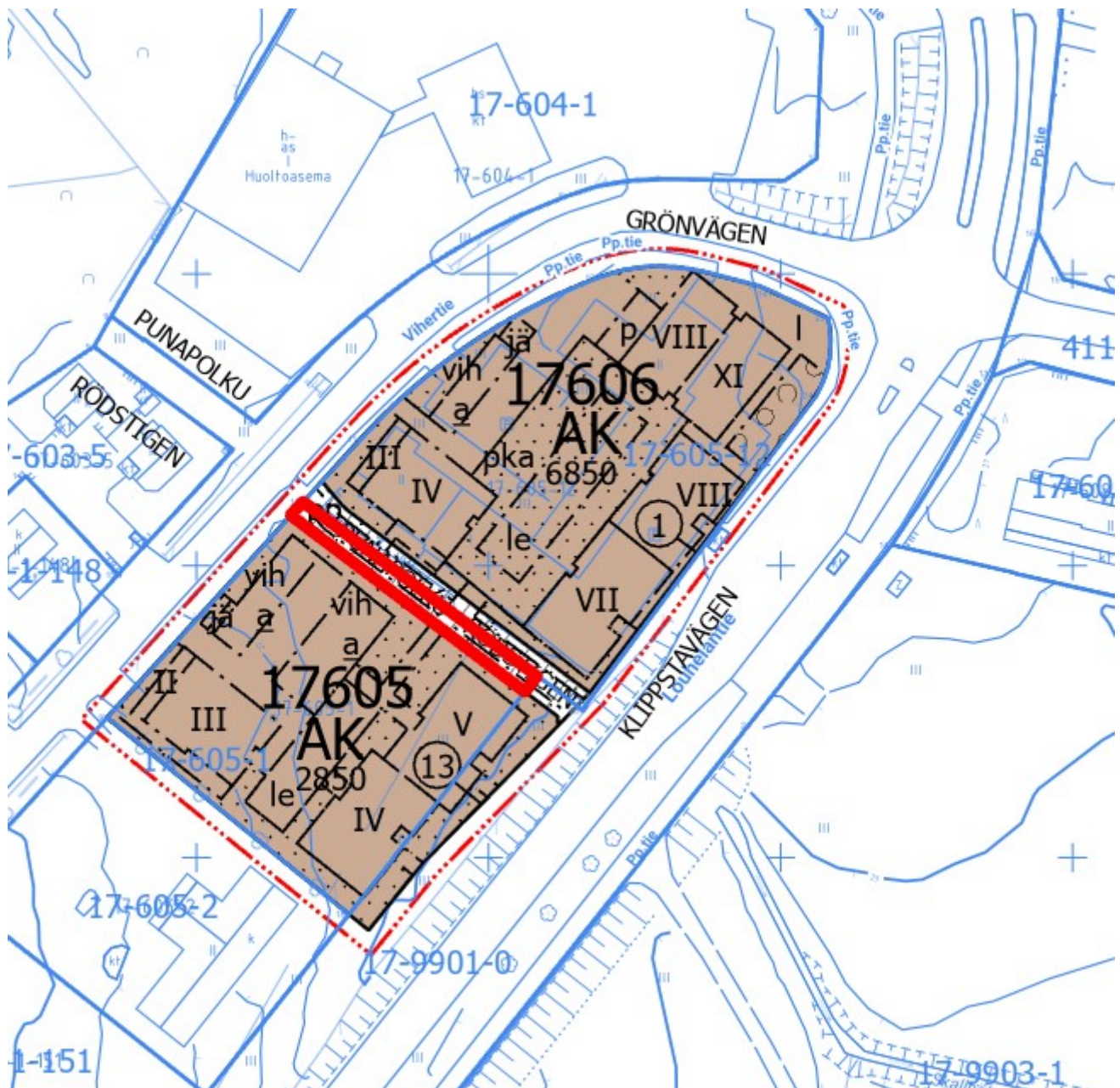


Asemakaavan muutos nro 002447

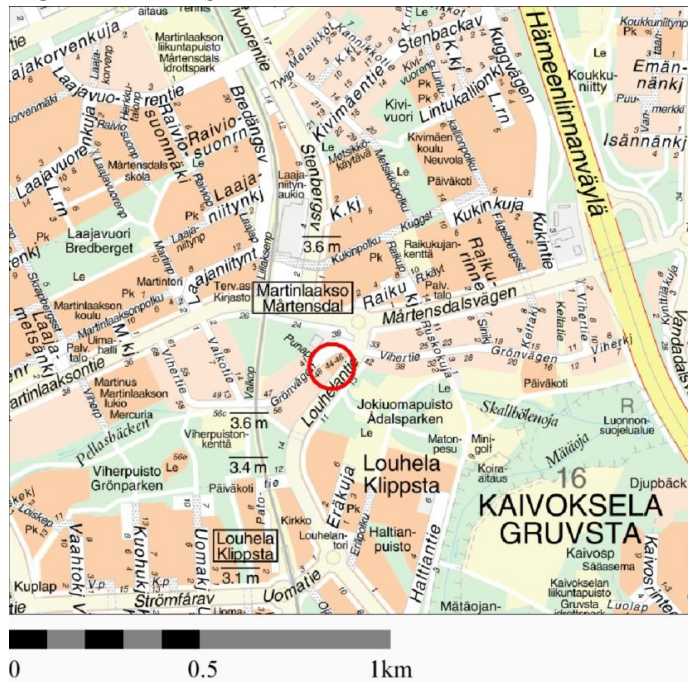
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA
(katua) / YIT Oyj

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

n. 162 m²:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-17-605-1



KOHTEEN SIJAINTI

**Asemakaavan muutos nro 002447****ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYNNISTÄ (AK-alue) /
YIT Oyj**

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

**n. 282 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-17-9901-0**





25 §

Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 / Asemakaavan muutos nro 002447 Vihertie 44-46 ja 48 / PW

VD/2508/10.00.01.05/2023

AK/TH/AVP/MV

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Vihertie 44–46 ja 48. Asemakaavan muutoksessa Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:n omistamalle Vihertie 44–46 kortteliin on osoitettu 6850 k-m² kerrosalaa, josta noin 6450 k-m² tulee olemaan asuinalaa ja noin 200 k-m² osoitetaan liiketilaksi ja toinen 200 muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa. Maankäyttösopimuksen mukaisesti Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1 206 850 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan katualueiden omistus kaupungille.

Asemakaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja YIT Suomi Oy. Suunnitelma muodostuu kahdesta sisäpihallisesta korttelista ja niiden välistä kulkevasta Punapolun jalankulku ja pyöräily reittistä Vihertieltä Jokiuomapuistoon. Kaupunkikuvallisesti korkeimmat 4–9-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Rakennusten mittakaava laskee Vihertien pientaloalueen suuntaan, jossa sijaitsevat 2–4-kerroksiset kaupunkivillat perheasuntoineen. Asemakaavamuutoksessa voimassa olevassa asemakaavassa Vihertie 44–46 tontilla liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (AL) ja Vihertie 48 tontilla asuinpienalojen korttelialue (AP) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Maakerros tulee molemmissa kortteleissa sisältämään liike- ja toimistotiloja. Vihertie 44–46 kortteliin on osoitettu 6850 k-m² kerrosalaa, josta noin 6450 k-m² tulee olemaan asuinalaa ja noin 200 k-m² osoitetaan liiketilaksi ja toinen 200 muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen **Kiinteistö Oy Vihertie 44–46** ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy:n osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää jalankulku- ja pyörätien rakentamista asemakaavamuutosalueen poikki Vihertieltä Louhelantielle, keskisaarekkeellisen suojatien, linja-autopysäkin ja pysäköintitaskujen rakentamista Louhelantiellä sekä jalankulku- ja pyörätien jatkeen rakentamista Louhelantien länsireunaan Viherpuistikkoon asti. Kaupunki huolehtii em. rakenteiden rakentamisesta.

Yhtiön on sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena kahdessa erässä yhteensä **1 206 850 euroa**.



Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueella osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta noin vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Mikäli Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Mikäli Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 luovuttaa kaupungille noin 222 m²:n suuruisen määräalan Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-605-12. Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty karttaliitteeseen B1.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002447 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 25

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002447 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue



- liite B1: Luovutettava määräala

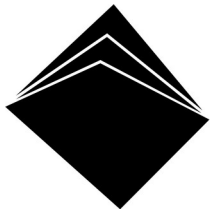
Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava nro 002447 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan [pääöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [pääötönumero].

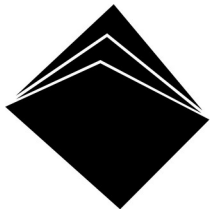
Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Vihertie 44–46 ja 48. Alue rajoittuu kaakossa Louhelantiehen ja luoteessa huoltoasemaan. Naapuritonteilla on omakoti- ja rivitaloja.

Asemakaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja YIT Suomi Oy. Asemakaavamuutos mahdollistaa 3–11 kerroksisten rakennusten rakentamisen. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Asemakaavamuutoksessa voimassa olevassa asemakaavassa Vihertie 44–46 tontilla liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (AL) ja Vihertie 48 tontilla asuinpientalojen korttelialue (AP) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Maakerros tulee molemmissa kortteleissa sisältämään liike- ja toimistotiloja. Lisäksi tonttien välissä tulee kulkemaan jalankulku- ja pyöräilyreitti Vihertieltä Jokiuomanpuistoon.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

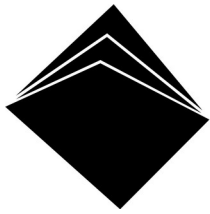
Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 (y-tunnus: 0582124-6)
c/o Isännöintitoimisto Maikoski Oy
Vernissakatu 4
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-17-605-12 sekä Vihertien ja Louhelantien katualueista (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajina sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Kaupunki aloittaa syksyllä 2023 yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa uuden runkovesijohdon rakentamisen ja vesihuoltolinjojen saneerauksen Vihertiellä Kaivokselan paineenkorotusaseman ja Myyrmäen vesitornin välillä.
- 3.2 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää jalankulku- ja pyörätien rakentamista asemakaavamuutosalueen poikki Vihertieltä Louhelantielle, keskisaarekkeellisen suojatien, linja-autopysäkin ja pysäköintitaskujen rakentamista Louhelantiella sekä jalankulku- ja pyörätien jatkeen rakentamista Louhelantien länsireunaan Viherpuistikkoon asti. Kaupunki huolehtii em. rakenteiden rakentamisesta seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:



- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon em. rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki rakentaa mainitut rakenteet viimeistään 20 kuukauden kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavan huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.

3.3 Yhtiön on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Yhtiön tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

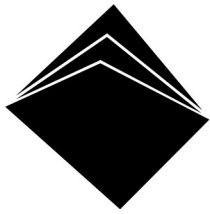
3.4 Yhtiön tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.

3.5 Yhtiö myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Yhtiö myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Sopimusalueelle suunnitellulle rakentamiselle.

3.6 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **1 206 850 euroa**.



- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan kahdessa erässä siten, että
- 1. erä määrältään **603 425 euroa** erääntyy maksettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluessa Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
 - 2. erä määrältään **603 425 euroa** erääntyy maksettavaksi kahdentoista (12) kuukauden kuluessa Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vakuudet

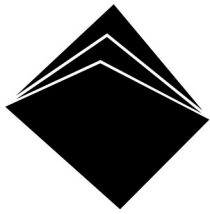
- 5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **1 206 850 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun Korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 5.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2028 saakka, kuitenkin enintään siihen saakka, että Yhtiö on suorittanut tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.
- 5.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

- 6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 6.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m²**.

7. Asuntojen huoneistotyyppijakauma ja sopimussakko

- 7.1 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksista, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuinrakennusta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyyppin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.



- 7.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **50 000 euroa/asunto** sallittujen yksöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

8. Vesihuoltoverkoston liittyminen

- 8.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

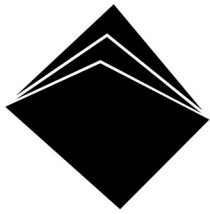
- 9.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 10.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 10.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

11. Sopimuksen voimaantulo

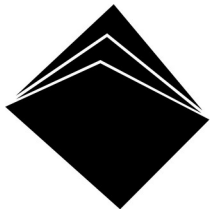
- 11.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.
- 11.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2025 mennessä.
- 11.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.



- 11.4 Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
- 11.5 Mikäli valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan muuttuneena, tämä sopimus pysyy voimassa. Mikäli muutoksella on yhteys tämän sopimuksen sisältöön, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan sopimuksen sisällön päivittämisestä vastaamaan muuttunutta tilannetta.
- 11.6 Mikäli kuitenkin valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan olennaisesti muuttuneena (esimerkiksi rakennusoikeuden määrä laskee olennaisesti), tämä sopimus raukeaa.
- 11.7 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

12. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 12.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.
- 12.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 12.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan milloin osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

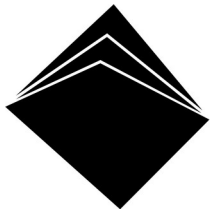
Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn (pvm) päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja **Kiinteistö Oy Vihertie 44–46** (Y-tunnus: 0582124-6)
c/o Isännöintitoimisto Maikoski Oy
Vernissakatu 4
01300 Vantaa
(jäljempänä "Luovuttaja")

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

Luovutuksen kohde Noin 222 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-17-605-12 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi.



Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

- 1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

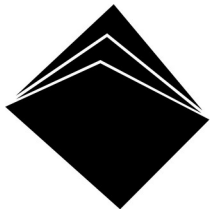
3. Verot ja maksut

- 3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräalan kiinteistöön 92-17-605-12 kohdistuu 3.4.2023 päivätyn rasitustodistuksen mukaan seuraavat kiinnitykset, joista on annettu sähköiset panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty Nordea Bank Abp (2858394-9):

1. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/926, määrältään 84 093 €
2. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/927, määrältään 84 093 €
3. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/928, määrältään 50 456 €
4. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/929, määrältään 50 456 €
5. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/930, määrältään 84 093 €
6. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/931, määrältään 84 093 €
7. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/932, määrältään



84 093 €

8. Kiinnitys 16.2.2005, asianumero 766/16.2.2005/933, määrältään 42 046 €

9. Kiinnitys 29.6.2011, asianumero 511/29.6.2011/25319, määrältään 100 000 €

10. Kiinnitys 29.6.2011, asianumero 511/29.6.2011/25320, määrältään 100 000 €

4.2 Luovuttaja on toimittanut pantinhaltijoiden suostumukset kiinnitysten poistamisesta Määräalaa koskien ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta. Luovuttaja luovuttaa Kaupungille ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

4.3

5. Rasiitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasiitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-tustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

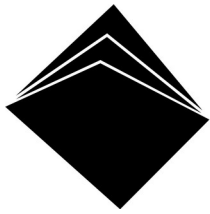
7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

8.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka



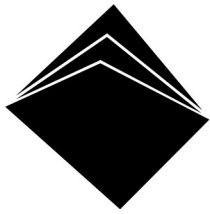
saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.

- 9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 9.3 Luovuttaja vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan luovutuskirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 9.4 Luovuttajan vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

(lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset)



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Luonnos 4.5.2023
VD/xxxx/10.00.01.05/2023

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY VIHERTIE 44-46

[nimi]
lakimies, valtuutettuna

[nimi]
[asema]

LIITTEET

Liite A1: Sopimusalue

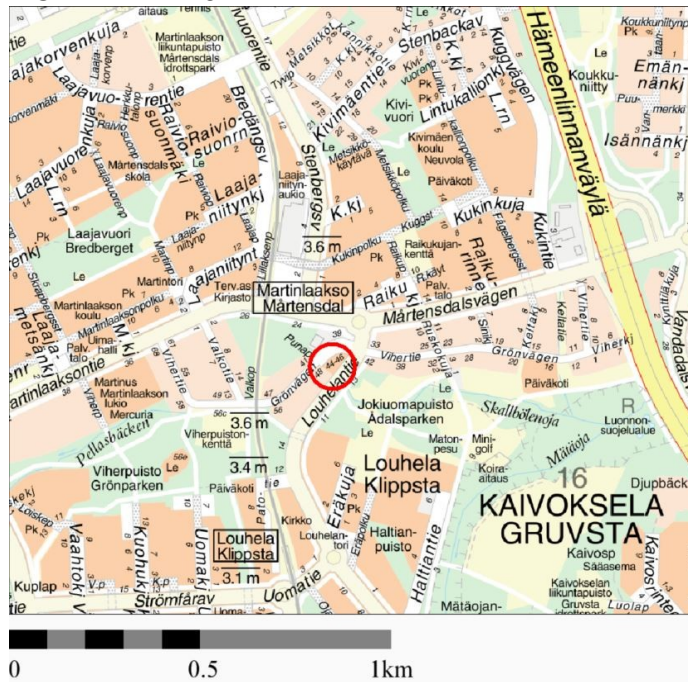
Liite B1: Kartta luovutettavasta määräalasta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:n puolesta [valtakirjalla] luovuttajana ja lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta valtuutuksella luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

[päävämäärä]

KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002447

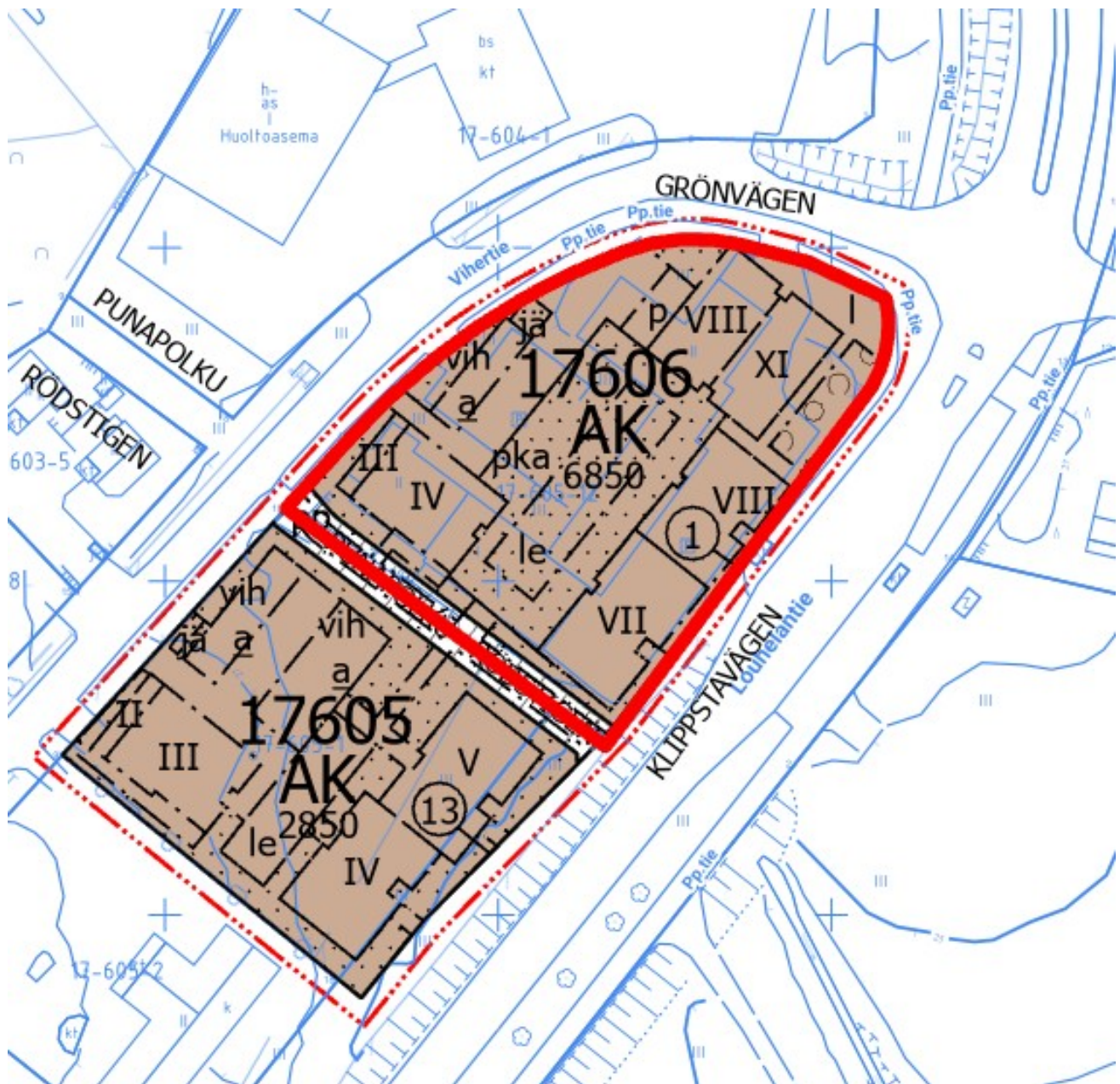
SOPIMUSALUE

(punaisella rajattu alue)

Kiinteistö Oy Vihertie 44-46

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

Kiinteistö 92-17-605-12



KOHTEEN SIJAINTI

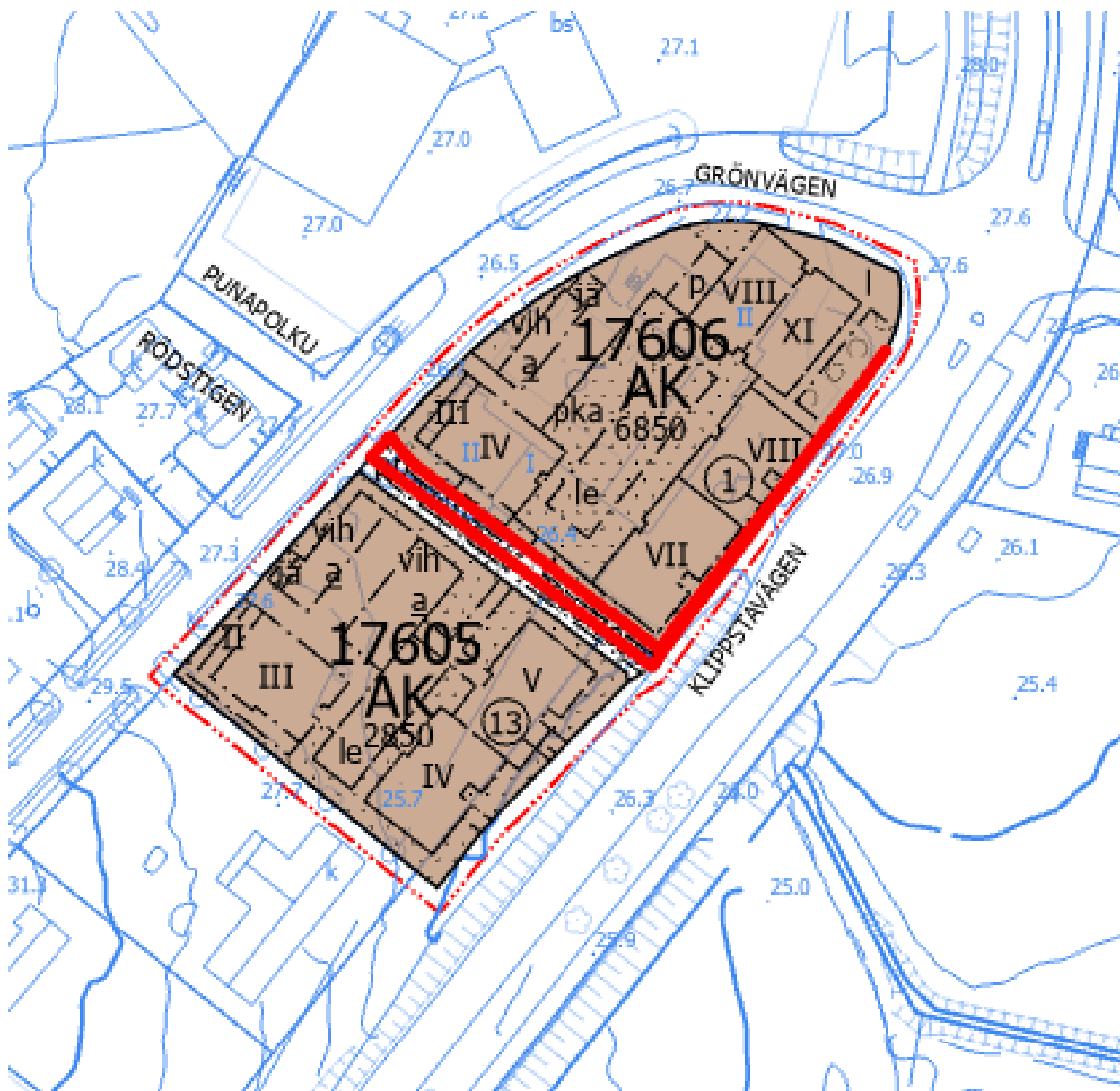


Asemakaavan muutos nro 002447

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA**
(katua) / Kiinteistö Oy Vihertie 44-46

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

**n. 222 m²:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-17-605-12**





26 § **Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y-Säätiö / Asemakaavan muutos
002449 Raappavuorenrinne 2 / PW**

VD/2592/10.00.01.05/2023

AK/TH/AVP/MV

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[asemakaavan muutoksen pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002449, Raappavuorenrinne 2 (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

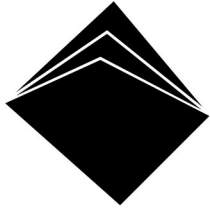
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaavamuutosalue sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa Raappavuorentien ja Raappavuorenrinteen itä- ja pohjoispuolella osoitteessa Raappavuorentie 2. Suunnittelualue käsittää nykyisen asuinrakennusten korttelialueen, Raappavuorentien ja asuinkorttelin välisen puistoalueen sekä Kiskanpuiston alueen.

Nykyisellään asuinrakennusten korttelialueella sijaitsee yksi vuonna 1974 ja kolme vuonna 1973 valmistunutta asuinkerrostaloa ja Kiskanpuistossa sijaitsee kioskirakennus. Asemakaavan tavoitteena on purkaa nykyiset asuinkerrostalot ja korvata ne tehokkaammalla kerrostalokorttelilla. Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja puistoa (VP). Asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialue (AK) laajenee Raappavuorentien suuntaan puiston (VP) alueelle, joka asemakaavan muutoksessa muuttuu lähivirkistysalueeksi (VL). Asuinkerrostalojen korttelialueen keskelle sijoittuu autopaikkojen korttelialue (LPA). Asuinkerrostalojen korttelialueen Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun kulmaukseen on varattu ohjeellinen rakennusala, johon saa sijoittaa liiketiloja.

Asemakaavaan liittyen Kiinteistö Oy M2-Kodit sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy M2-Kodit osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päävämäärä]

[asian VD-numero]

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä "**Kaupunki**")

Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-tunnus: (1839043-0))

c/o Y-Säätiö, PL 322, 00531 Helsinki

(jäljempänä "**Hakija**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu kiinteistöistä 92-17-550-1, 92-17-9903-2 ja 92-411-4-20 (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Raappavuorenrinteen kääntöpaikan rakentamista uusiksi. Samassa yhteydessä Raappavuorenrinteen eteläreunassa olevaa jalankulku- ja pyörätietä levennetään.

Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä.

Asemakaavan tultua voimaan, Hakija lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon, edellä mainittujen rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki pyrkii rakentamaan edellä mainitut rakenteet kiinteistöjen rakentamisen mukaisessa aikataulussa.

Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

- 3.2 Hakijan on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

- 3.3 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.
- 3.4 Hakija myöntää kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää kaupungille luvan myös kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Sopimusalueelle suunnitellulle rakentamiselle.
- 3.5 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Hakija maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä "**Korvaus**") yhteensä **4 378 130 euroa**.
- 4.2 Hakija suorittaa osan Korvauksesta luovuttamalla kaupungille **2 156 379 euron** arvoisen määräalan. Tästä luovutuksesta sovitaan jäljempänä kohdassa D. Esisopimus määräalojen vaihdosta.
- 4.3 Loppuosa Korvauksesta eräännyy maksettavaksi kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä siten, että
 - 1. erä määrältään **1 110 876 euroa** eräännyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa, ja
 - 2. erä määrältään **1 110 875 euroa** eräännyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen
- 4.4 Korvaus suoritetaan kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päävämäärä]

[asian VD-numero]

netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).

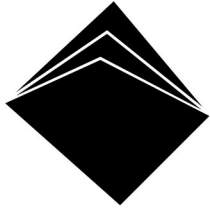
- 4.5 Maksamattomille maksuerille maksetaan Asemakaavan voimaantulosta lukien vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

5. Korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden

- 5.1 Asemakaavassa Sopimusalueelle on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta omistusasuntojen osalta 9 400 k-m² ja pitkän korkotuen asuntojen osalta 14 800 k-m² sekä ohjeellisen rakennusalan, johon saa sijoittaa liiketiloja osalta 50 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on siten 24 250 k-m² (jäljempänä kokonaisrakennusoikeus ”**Rakennusoikeus**”). Tontit on mahdollista jakaa ennen Asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.
- 5.2 Korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella Asemakaavassa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan Korvauksena. Sopimusalueella Korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinrakennusten rakennusoikeuden omistusasuntojen osalta 590 €/k-m², pitkän korkotuen asuntojen osalta 439 €/k-m² ja ohjeellisen rakennusalan, johon saa sijoittaa liiketiloja osalta 300 €/k-m². Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta suurempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.
- 5.3 Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille Korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoituksien mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.
- 5.4 Kaupungin oikeus Korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa viisi vuotta Asemakaavan voimaantulosta.
- 5.5 Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta pienempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, Korvausta ei tältä osin tarkisteta alaspäin.

6. Korvauksen vakuus

- 6.1 Hakija luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **4 378 130 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, jota vapautetaan, kun Korvausta



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

suoritetaan tai sopimus lakkaa olemasta voimassa. Vakuus vapautetaan erissä siten, että vakuuden summa on aina maksamattoman Korvauksen suuruinen.

6.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2028 saakka.

6.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

7. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

7.1 Sopimusalueella hakijan omistukseen jäävästä uudesta asumisen rakennusoikeudesta noin 9400 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja noin 14800 k-m² on toteutettava valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina.

7.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m²**.

8. Asuntojen huoneistotyyppijakauma ja sopimussakko

8.1 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyyppin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

8.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **50 000 euroa/asunto** sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

9. Rakentamisen energiatehokkuus ja sopimussakko

9.1 Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinrakennusten tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi.

9.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen **50 euroa/k-m²**.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päävämäärä]**[asian VD-numero]**

10. Keskitetty pysäköintiratkaisu

- 10.1 Kaupunki selvittää mahdollisuutta järjestää Sopimusalueella keskitetty pysäköinti Kaupungin määräysvallassa olevan yhtiön toimesta. Pysäköintiyhtiön perustamisesta ei ole tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä tehty vielä Kaupungin osalta päätöksiä. Tarkoituksena on, että keskitetystä pysäköintiratkaisusta ja sen toteutuksesta tullaan sopimaan osapuolten kesken erillisellä sopimuksella.

11. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite sekä sopimussakko

- 11.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

12. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

- 12.1 Hakija vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- 12.2 Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamillaan alueilla ja jäljempänä soveltavien esisopimuksien mukaisesti luovuttamiensa alueiden osalta.

13. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen

- 13.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon ja yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Hakija on tutustunut liittymisehtoihin itsenäisesti.

14. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 14.1 Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 14.2 Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

15. Sopimuksen voimaantulo

- 15.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päivämäärä]**[asian VD-numero]**

on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

- 15.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.
- 15.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltyään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 15.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

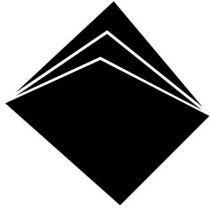
16. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 16.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.
- 16.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 16.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyYTEEN. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

17.2



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2024 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2024 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksetekoeilin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeraaalein] päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja

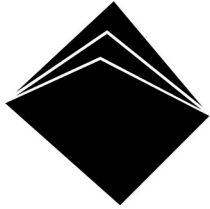
Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-tunnus: 1839043-0)
Pitkäsillanranta 3 A
00530 Helsinki
(jäljempänä "Luovuttaja")

Luovutuksensaaja

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

Luovutuksen kohde

Noin 252 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-17-550-1 (jäljempänä "Määräala"). Määräala on asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

- 1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräalan kiinteistöön kohdistuu rasitustodistuksen mukaan seuraavat kiinnitykset, joista on annettu sähköiset panttikirjat:

1) Kiinnitys 30.10.2003 Asianumero: 766/30.10.2003/8617 Arkistoviite: 766:2003:KI:8617
Etusija: 30.10.2003 / 8617 Rahamäärä: 3 000 000 € Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

2) Kiinnitys 30.10.2003 Asianumero: 766/30.10.2003/8618 Arkistoviite: 766:2003:KI:8618
Etusija: 30.10.2003 / 8618 ja huonompi kuin asialla 8617 Rahamäärä: 3 000 000 €
Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

3) Kiinnitys 30.10.2003 Asianumero: 766/30.10.2003/8619 Arkistoviite: 766:2003:KI:8619
Etusija: 30.10.2003 / 8619 ja huonompi kuin asialla 8618 Rahamäärä: 3 000 000 €
Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

4) Kiinnitys 30.10.2003 Asianumero: 766/30.10.2003/8620 Arkistoviite: 766:2003:KI:8620
Etusija: 30.10.2003 / 8620 ja huonompi kuin asialla 8619 Rahamäärä: 2 106 000 €
Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

5) Kiinnitys 19.5.2011 Asianumero: 511/19.5.2011/18618 Arkistoviite: 015:2011:KI:18618

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päävämäärä]**[asian VD-numero]**

Etusija: 19.5.2011 / 18618 Rahamäärä: 1 100 000 € Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan saaja: Kuntarahoitus Oyj, 1701683-4

4.2 Luovuttaja on toimittanut pantinhaltijoiden suostumukset kiinnitysten poistamisesta Määräalaa koskien ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta. Luovuttaja luovuttaa Kaupungille ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

4.3 Muut kiinnitykset ja rasitukset ilmenevät rasisustodistukselta.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan (liite 2).

5.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

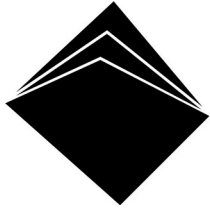
8. Irtaimisto

8.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia,



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päävämäärä]

[asian VD-numero]

huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

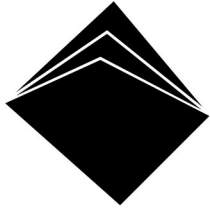
9.3 Luovuttaja vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan luovutuskirjan allekirjoituspäivästä lukien.

9.4 Luovuttajan vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[ALLEKIRJOITUKSET JA KAUPANVAHVISTUS]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päävämmäärä]

[asian VD-numero]

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄOSIEN VAIHDOSTA

C. I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2024 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2024 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan milloin osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C.II VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksestekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspmv numeralein] päivättyyn esisopimukseen.

Vaihdon osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

Kiinteistö Oy M2-kodit (Y-tunnus: 1839043-0)

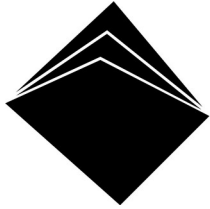
Pitkäsillanranta 3 A

00530 Helsinki

(jäljempänä "Yhtiö")

Vaihdon kohde/kohteet

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle Vantaan kaupungin Martinlaaksossa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-9903-2, 485/739 määräosan (jäljempänä



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

"Vaihdon Kohde 1").

JA

Yhtiö luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin Martinlaaksossa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-550-1, 254/739 määräosan (jäljempänä "Vaihdon Kohde 2").

Vaihdettavat määräosat ovat autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

(Jäljempänä Vaihdon Kohde 1 ja Vaihdon Kohde 2 yhdessä "Vaihdon Kohteet")

Vaihdon Kohteet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Vaihdon ehdot

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Väli raha

1.1 Vaihdoissa ei makseta väli rahaa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Vaihdon Kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

3.1 Osapuolet vastaavat veroista ja maksuista, joiden peruste on syntynyt kunkin osapuolen hallinta-aikana.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Vaihdon Kohteeseen 2 kohdistuu rasitustodistuksen mukaan seuraavat kiinnitykset, joista on annettu sähköiset panttikirjat:

1) Kiinnitys 30.10.2003 Asianumero: 766/30.10.2003/8617 Arkistoviite: 766:2003:KI:8617
Etusija: 30.10.2003 / 8617 Rahamäärä: 3 000 000 € Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

2) Kiinnitys 30.10.2003 Asianumero: 766/30.10.2003/8618 Arkistoviite: 766:2003:KI:8618
Etusija: 30.10.2003 / 8618 ja huonompi kuin asialla 8617 Rahamäärä: 3 000 000 €

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päävämäärä]**[asian VD-numero]**

Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

3) Kiinnitys 30.10.2003 Asianumero: 766/30.10.2003/8619 Arkistoviite: 766:2003:KI:8619
Etusija: 30.10.2003 / 8619 ja huonompi kuin asialla 8618 Rahamäärä: 3 000 000 €
Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

4) Kiinnitys 30.10.2003 Asianumero: 766/30.10.2003/8620 Arkistoviite: 766:2003:KI:8620
Etusija: 30.10.2003 / 8620 ja huonompi kuin asialla 8619 Rahamäärä: 2 106 000 €
Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

5) Kiinnitys 19.5.2011 Asianumero: 511/19.5.2011/18618 Arkistoviite: 015:2011:KI:18618
Etusija: 19.5.2011 / 18618 Rahamäärä: 1 100 000 € Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan
saaja: Kuntarahoitus Oyj, 1701683-4

4.2 Yhtiö on toimittanut pantinhaltijoiden suostumukset kiinnitysten poistamisesta Vaihdon Kohdetta 2 koskien ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta. Yhtiö luovuttaa Kaupungille ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

4.3 Vaihdon Kohteeseen 1 ei kohdistu kiinnityksiä tai rasituksia, mikä ilmenee rasiustodistuksesta.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Vaihdon Kohteilla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

5.2 Vaihdon Kohteisiin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.

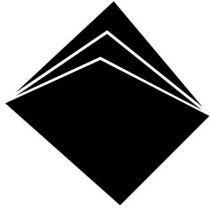
6. Vaihdon Kohteisiin tutustuminen

6.1 Osapuolet ovat tarkastaneet saamansa alueet ja niiden rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja Vaihdon Kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.2 Osapuolet vastaavat omalta osaltaan mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Osapuolet ovat tutustuneet Vaihdon Kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

- 7.2** Osapuolet ovat tutustuneet itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

8. Irtaimisto

- 8.1** Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1** Kumpikin osapuoli vakuuttaa, että osapuolen tietojen mukaan Vaihdon Kohteilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja niillä ei ole jätettä.

- 9.2** Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, vaihdon osapuoli on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä toiseen osapuoleen, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

- 9.3** Luovuttaja vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan vaihtokirjan allekirjoituspäivästä lukien.

- 9.4** Luovuttajan vastuu ei koske vaihtokirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Luovutuksensaaja vastaa kustannuksellaan Kiinteistöllä ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[ALLEKIRJOITUKSET JA KAUPANVAHVISTUS]

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päävämmäärä]**[asian VD-numero]**

D. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

D. I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa D.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan D.II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2024 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2024 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

D.II VAIHTOKIRJA

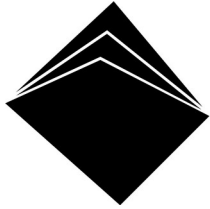
Sopimus perustuu Vantaan [päättöksementekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeralein] päivättyyn esisopimukseen.

Vaihdon osapuolet

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

ja

Kiinteistö Oy M2-kodit (Y-tunnus: 1839043-0)
Pitkäsillanranta 3 A
00530 Helsinki



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

(jäljempänä "Yhtiö")

Vaihdon kohde/kohteet

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle Vantaan kaupungin Martinlaaksossa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-9901-1, 130 m² suuruisen määräalan ja kiinteistöstä 92-17-9903-2, 2 197 m² suuruisen määräalan (jäljempänä yhdessä "**Vaihdon Kohde 1**").

JA

Yhtiö luovuttaa Kaupungille Vantaan kaupungin Martinlaaksossa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-17-550-1, 3 397 m² suuruisen määräalan (jäljempänä "**Vaihdon Kohde 2**").

(Jäljempänä Vaihdon Kohde 1 ja Vaihdon Kohde 2 yhdessä "**Vaihdon Kohteet**")

Vaihdon Kohteet on merkitty oheisiin karttaliitteisiin (liite D1) (2 sivua).

Vaihdon ehdot

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Välikirja

- 1.1** Kaupunki maksaa Yhtiölle vaihdossa välikirjaa **2 156 379 euroa**. Välikirja huomioidaan Kaupungille maksettavassa tämän sopimuskokonaisuuden sopimuksessa A. sovittavassa Korvauksessa, vähentäen käteisenä maksettavan Korvauksen määrää.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1** Vaihdon Kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

- 3.1** Osapuolet vastaavat veroista ja maksuista, joiden peruste on syntynyt kunkin osapuolen hallinta-aikana.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1** Vaihdon Kohteeseen 2 kohdistuu rasitustodistuksen mukaan seuraavat kiinnitykset, joista on annettu sähköiset panttikirjat:

1) Kiinnitys 30.10.2003 Asianumero: 766/30.10.2003/8617 Arkistoviite: 766:2003:KI:8617
Etusija: 30.10.2003 / 8617 Rahamäärä: 3 000 000 € Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päävämmäärä]**[asian VD-numero]**

2) Kiinnitys 30.10.2003 Asianumero: 766/30.10.2003/8618 Arkistoviite: 766:2003:KI:8618
Etusija: 30.10.2003 / 8618 ja huonempi kuin asialla 8617 Rahamäärä: 3 000 000 €
Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

3) Kiinnitys 30.10.2003 Asianumero: 766/30.10.2003/8619 Arkistoviite: 766:2003:KI:8619
Etusija: 30.10.2003 / 8619 ja huonempi kuin asialla 8618 Rahamäärä: 3 000 000 €
Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

4) Kiinnitys 30.10.2003 Asianumero: 766/30.10.2003/8620 Arkistoviite: 766:2003:KI:8620
Etusija: 30.10.2003 / 8620 ja huonempi kuin asialla 8619 Rahamäärä: 2 106 000 €
Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan saaja: Valtiokonttori, 0245440-1

5) Kiinnitys 19.5.2011 Asianumero: 511/19.5.2011/18618 Arkistoviite: 015:2011:KI:18618
Etusija: 19.5.2011 / 18618 Rahamäärä: 1 100 000 € Panttikirja: Sähköinen Panttikirjan
saaja: Kuntarahoitus Oyj, 1701683-4

4.2 Yhtiö on toimittanut pantinhaltijoiden suostumukset kiinnitysten poistamisesta Vaihdon Kohdetta 2 koskien ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta. Yhtiö luovuttaa Kaupungille ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

4.3 Vaihdon Kohteeseen 1 ei kohdistu kiinnityksiä tai rasituksia, mikä ilmenee rasiustodistuksesta.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Vaihdon Kohteilla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

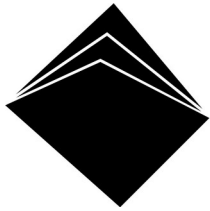
5.2 Vaihdon Kohteisiin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.

6. Vaihdon Kohteisiin tutustuminen

6.1 Osapuolet ovat tarkastaneet saamansa alueet ja niiden rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja Vaihdon Kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.2 Osapuolet vastaavat omalta osaltaan mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

7.1 Osapuolet ovat tutustuneet Vaihdon Kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

7.2 Osapuolet ovat tutustuneet itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

8. Irtaimisto

8.1 Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

9.1 Kumpikin osapuoli vakuuttaa, että osapuolen tietojen mukaan Vaihdon Kohteilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja niillä ei ole jätettä.

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, vaihdon osapuoli on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä toiseen osapuoleen, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

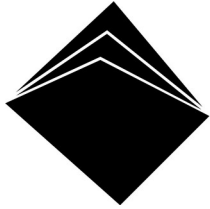
9.3 Luovuttaja vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan vaihtokirjan allekirjoituspäivästä lukien.

9.4 Luovuttajan vastuu ei koske vaihtokirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Luovutuksensaaja vastaa kustannuksellaan Kiinteistöllä ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[ALLEKIRJOITUKSET JA KAUPANVAHVISTUS]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY M2-KODIT

[lakimiehen nimi]

lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

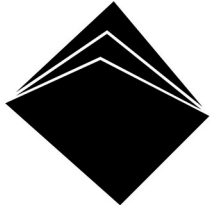
LIITTEET

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Kartta luovutettavasta määräalasta
Liite C1	Kartta vaihdettavista määräosista
Liite D1	Kartta vaihdettavista määräaloista

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] [hakijan nimi] puolesta ja [toteuttajan allekirjoittajan nimi] [toteuttajan nimi] puolesta ovat allekirjoittaneet esisopimuksen 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, [sopimuspvm numeraalein]



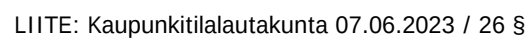
Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräosien vaihdosta
- D. Esisopimus määräalojen vaihdosta

[päävämäärä]

[asian VD-numero]

Asemakaavan muutos nro 002449

KOHTEEN SIJAINTI

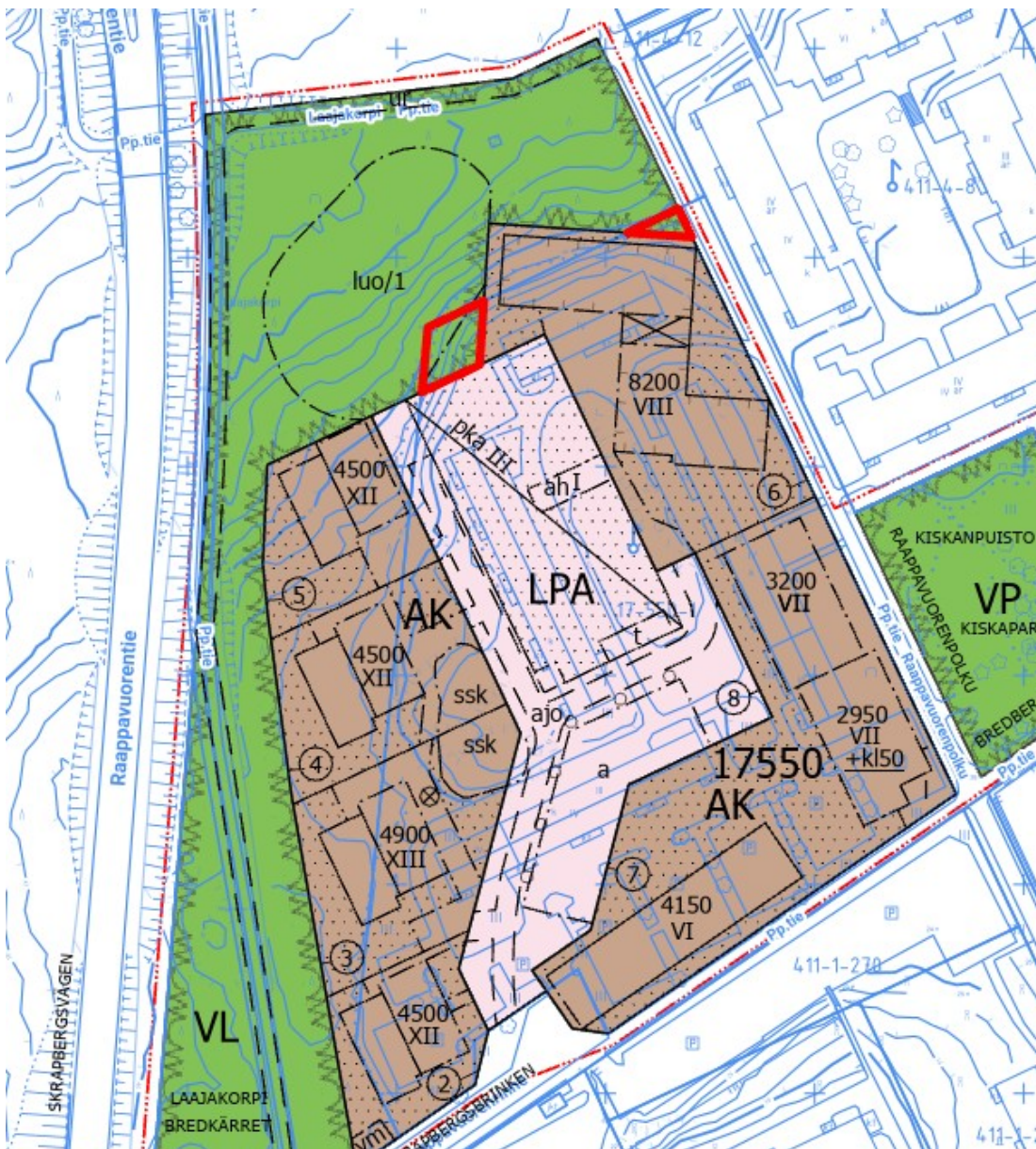


Asemakaava nro 002449

ESISOPIMUS
MÄÄRÄALAN LUOVUTUS /
Kiinteistö Oy M2-kodit

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

n. 252 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä 92-17-550-1



KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 002449

ESISOPIMUS

MÄÄRÄOSIEN VAIHDOSTA/

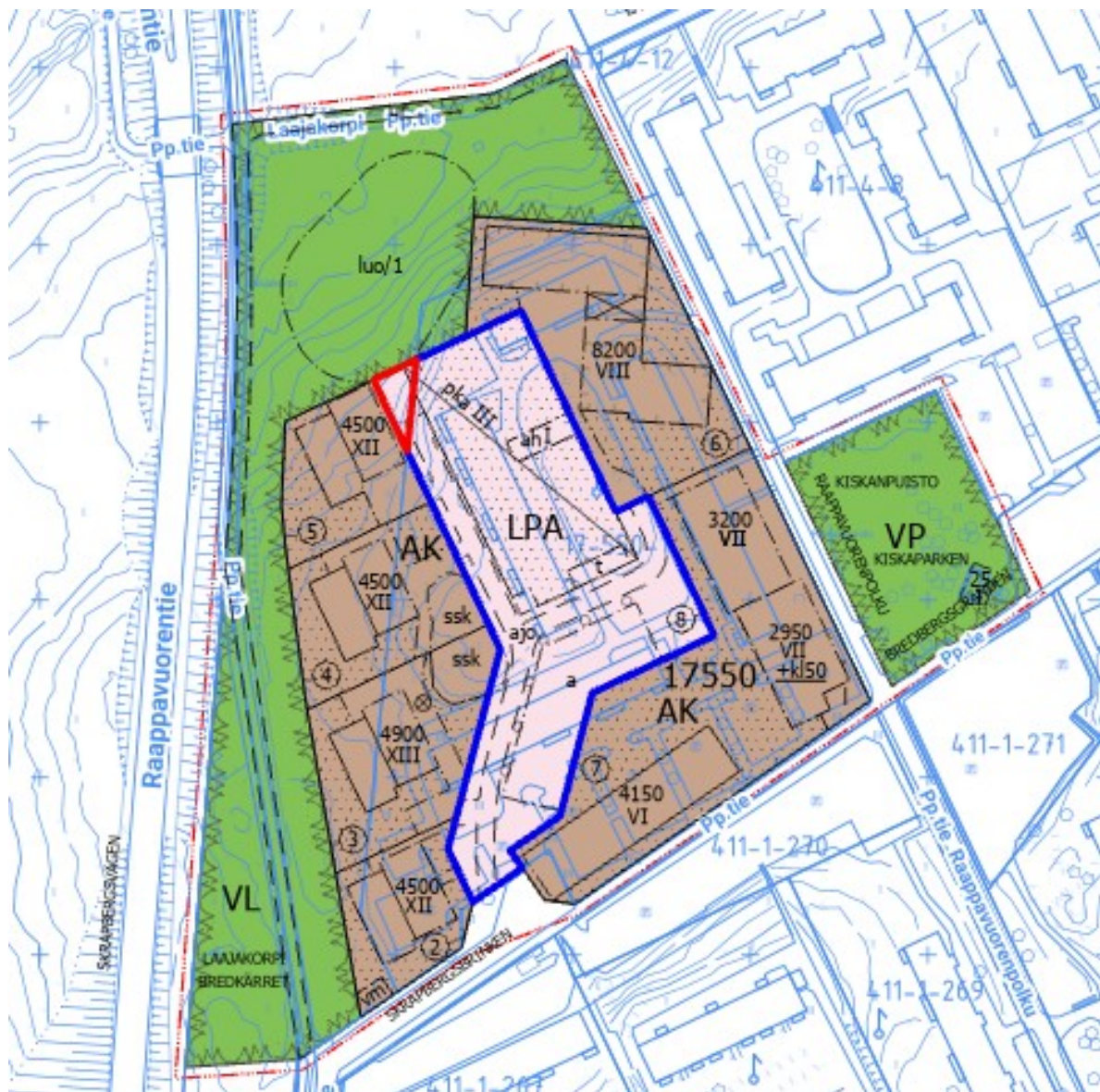
Vantaan kaupunki ja

Kiinteistö Oy M2-kodit

Kaupunki luovuttaa omistamastaan alueesta 485/739 määräosan Kiinteistö Oy M2-kodille (Kartassa punaisella)

Kiinteistö Oy M-Kodit luovuttaa 254/739 määräosan kaupungille (kartassa sinisellä)

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)



KOHTEEN SIJAINTI

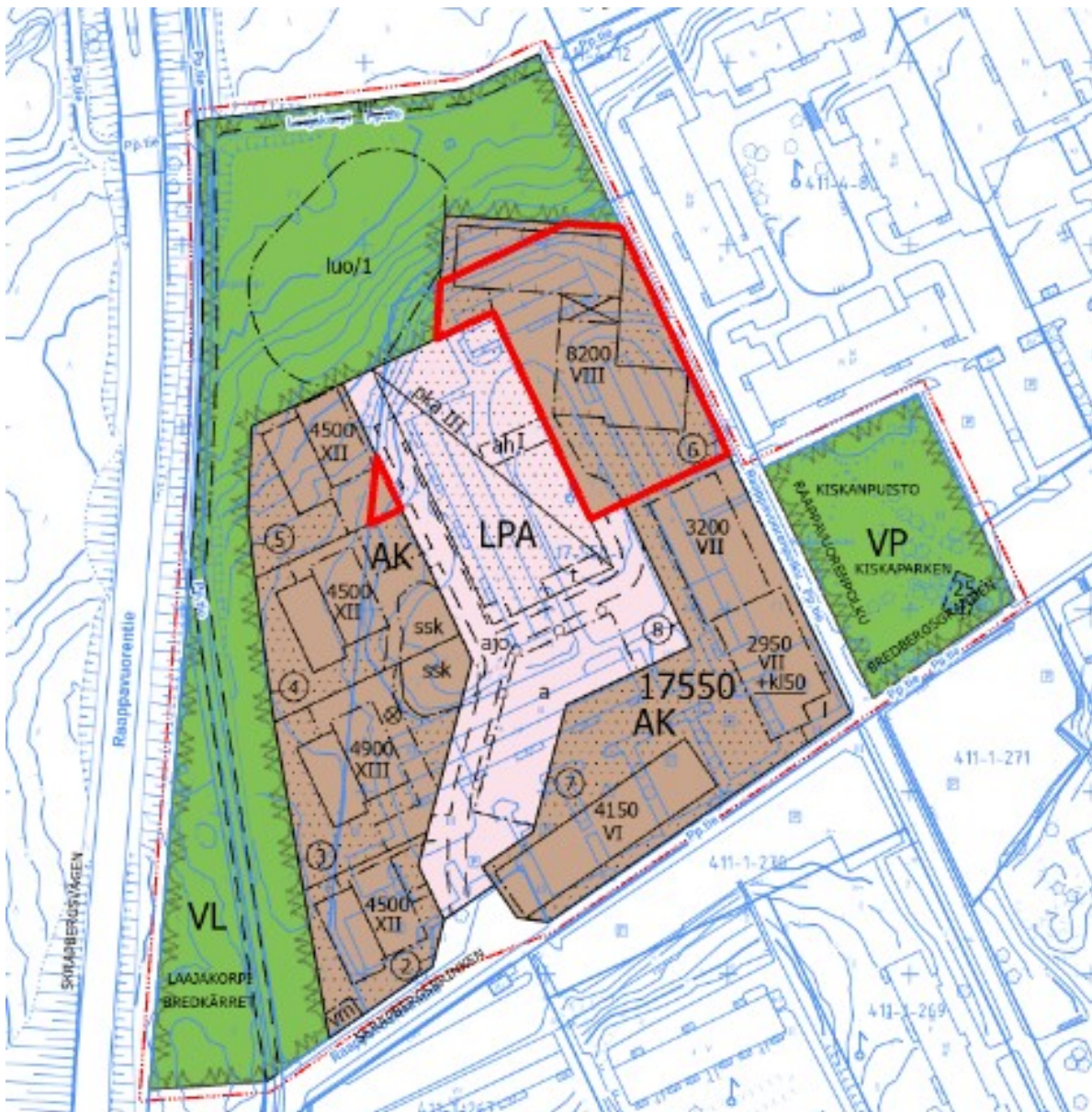


Asemakaava nro 002449

ESISOPIMUS
MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA/
Kiinteistö Oy M2-kodit luovuttaa

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

n. 3397 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä 92-17-550-1



KOHTEEN SIJAINTI



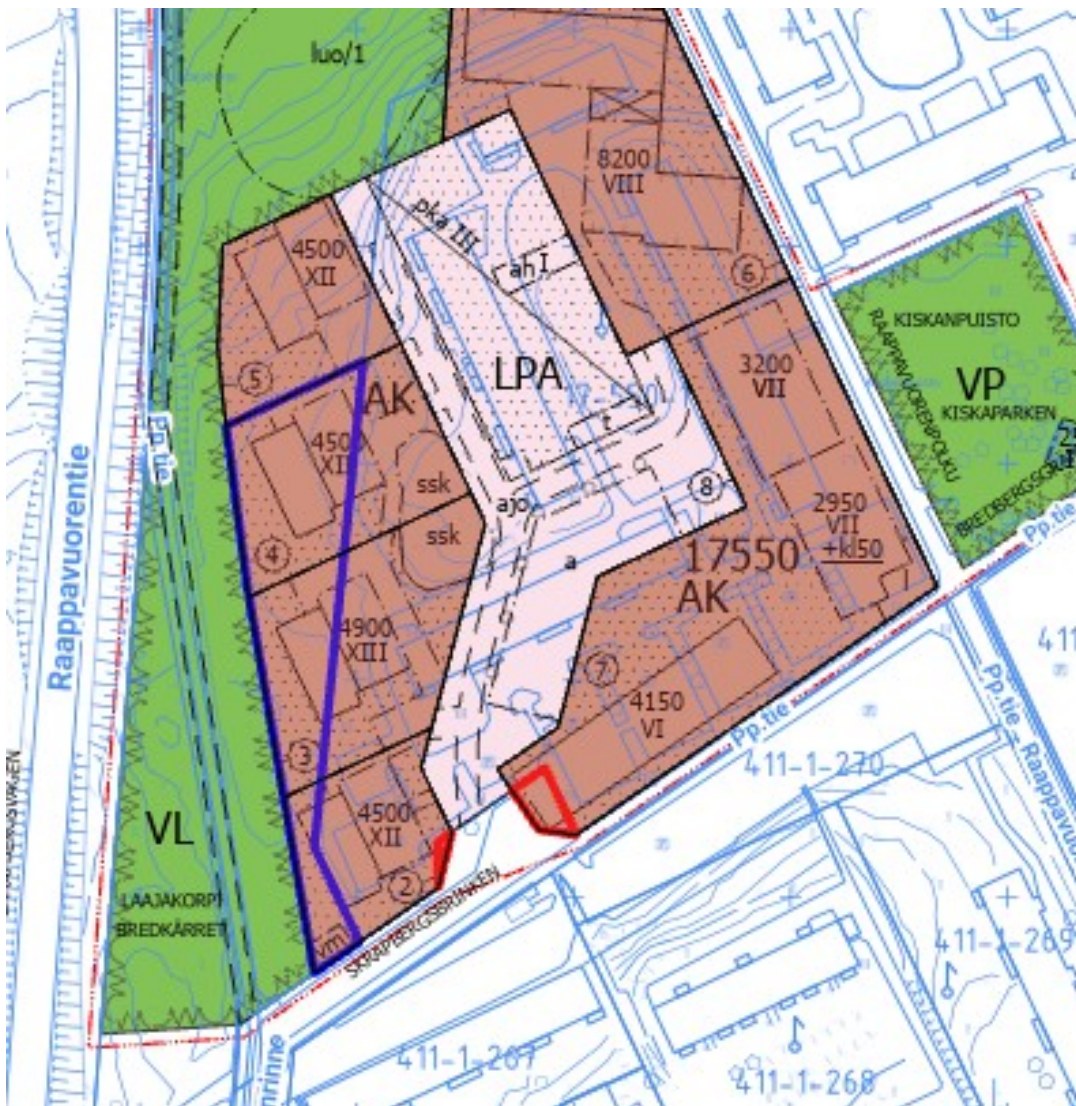
Asemakaava nro 002449

**ESISOPIMUS
MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA/
Vantaan kaupunki luovuttaa**

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

**n. 130 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä 92-17-9901-1**

**n. 2197 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä 92-17-9903-2**





27 §

Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Omega c/o Sponda Oy / Asemakaavan muutos nro 002356 Muuran kaupunkikylät / PW

VD/3794/10.00.01.05/2023

AK/TH/AVP/MV

Muuran kaupunkikylät 1 on Muuran alueen ensimmäinen asemakaavan muutos, joka toteuttaa Muuran kaavaluonnoksen tavoitetta kaupunkikylistä koostuvasta uudesta asuinalueesta. Asemakaavalla kaavoitetaan asuinkortteleista ja päiväkodista muodostuva kylä aukioineen ja katualueineen, Lentoasemantien varren toimitilakortteli, Muuran keskustan itäpuolen korttelit kaupallisine palveluineen Muuranaukio sekä Vantaan ratikan katualueet Muurassa. Koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus on 111 400 k-m², josta asuinkerrosalaa on 85 100 k-m² (AK+C).

Alueen päämaanomistajia ovat Sponda Oy ja Vantaan kaupunki. Asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaisesti Kiinteistö Oy Vantaan Omega maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 16 614 690 euroa. Kiinteistö Oy Vantaan Omega suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille 14 429 160 euron arvoiset määräalat.

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Muuran kaupunkikylät 1 toteuttaa Muuran kaavaluonnoksen tavoitetta kaupunkikylistä koostuvasta uudesta asuinalueesta. Asemakaavalla kaavoitetaan asuinkortteleista ja päiväkodista muodostuva syyskylä aukioineen ja katualueineen, Lentoasemantien varren toimitilakortteli, Muuran keskustan itäpuolen korttelit kaupallisine palveluineen, Muuranaukio sekä Vantaan ratikan katualueet Muurassa. Alueen nykyinen rakennuskanta muodostuu pääosin 1970–1990-luvulla valmistuneista teollisuus-, varasto- ja huoltorakennuksista. Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, puistoa sekä suojaviheraluetta. Koko asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus on 111 400 k-m², josta asuinkerrosalaa on 85 100 k-m² (AK+C), liiketilaa 2 200 k-m², toimitilaa 21 000 k-m² sekä päiväkotia 3 000 k-m².

Asemakaava-alueesta on laadittu toukokuussa 2022 yhteistoimintasopimus, jossa on sovittu sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaava muutosten vaiheittaisesta käynnistymisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Maankäyttösopimuskokonaisuuteen kuuluvat: A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen **Kiinteistö Oy Vantaan Omega** sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki sopivat alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vantaan Omegan osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen. Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Plootukadun, Kahinaraitin, Ropinaraitin, Ropinakujan, Ropinapihan, Toinensavun, Virkatien, Muurainraitin, Muuranraitin, ja Muuranaukion katualueiden sekä Kahinapuiston, Plootupuistikon ja Plootukallion puistoalueiden rakentamista.



Kaupunki sitoutuu toteuttamaan kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentamisen kiinteistöjen rakentamista palvelevassa aikataulussa.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Kiinteistö Oy Vantaan Omega maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **16 614 690 euroa**.

Kiinteistö Oy Vantaan Omega suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille **14 429 160 euron** arvoiset määräalat. Tästä luovutuksesta sovitaan esisopimuksessa määräalojen kaupasta. Loppuosa korvauksesta **2 185 530 euroa** maksetaan kaupungille kolmessa erässä.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueen Kiinteistö Oy Vantaan Omega:n omistukseen jäävälle alueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 36 680 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 12 000 k-m² toteutetaan valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina, jotka on sijoitettava vähintään kahteen eri kortteliin.

Mikäli Kiinteistö Oy Vantaan Omega ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja.

Mikäli Kiinteistö Oy Vantaan Omega ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalojen kaupasta

Kiinteistö Oy Vantaan Omega luovuttaa kaupungille määräalat Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöistä 92-52-104-1, 92-52-104-3 ja 92-52-104-4.

Liitekarttaan B1 on merkitty yhteensä noin 44583m²:n suuruiset kaupungille luovutettavat julkisen kaupunkitilan alueet eli mm. osa Muurinaukiosta, Ropinapihan aukio, osa Plootunkallion lähivirkistysalueesta, kadut ja raitit sekä päiväkodille osoitettu yleisten rakennusten korttelialue.

Em. määräalat on hinnoiteltu kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan omegan välisen yhteistyösopimuksen linjausten mukaisesti. Alueet on arvioitu voimassa olevan kaavan (teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TTV⁵), e=0,6) osoittaman rakennusoikeuden käyvän arvon mukaan, ja yhtiölle maksetaan luovutettavista alueista 80 % käyvästä arvosta.

Liitekarttaan B2 on merkitty kaupungille luovutettava noin 10 133 m² suuruinen asuinkerrostalojen korttelialue 52133, jonka rakennusoikeus on 19 400 k-m². Korttelialue on hinnoiteltu ARA:n tukemassa asuntotuotannossa sovellettavia tonttien enimmäishinnan 468 €/k-m² mukaan. Korttelin rakennusoikeudesta noin 5 800 k-m² kaupunki voi toteuttaa vapaarahoitteisena tuotantona.

Kauppahinta on **14 429 160 euroa**. Kauppahinta vähennetään Kiinteistö Oy Vantaan Omega:n maksettavaksi tulevasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 16 614 690 eurosta. Määräalojen kauppahinta on sovittu lisättävän vuoden 2024 investointikehykseen.

C. Esisopimus määräalojen kaupasta



Kaupunki myy Kiinteistö Oy Vantaan Omegalle noin 1 401 m²:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistön määräalasta 92-52-104-1-M501 ja noin 4 275 m²:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-9903-2. Määräalojen asemakaavamerkinnot ovat asuinkerrostalojen korttelialue (AK), toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja autopaikkojen korttelialue (LPA). Määräaloihin kohdistuva rakennusoikeus on 16 121 k-m². Määräalat on merkitty karttaliitteeseen C1.

Määräalojen kauppahinta on **3 118 411 euroa**.

Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002356 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 27

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Omegan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002356 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue
- liite B1: Ostettavat määräalat
- liite B2: Ostettavat määräalat
- liite C1: Myytävät määräalat

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

15 361 835MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[asemakaavan muutoksen pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002356, Muuran kaupunkikylät 1 (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

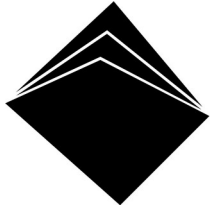
Kaavamuuotosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen ja etelässä Virkatiehen. Lännessä aluetta rajaavat Toineensavu ja sen länsipuoliset teollisuus- ja varistorakennusten kiinteistöt.

Asemakaavan tavoitteena on rakentaa Muuran keskustan korttelit, keskustan itäpuolelle sijoittuvat Syksy-kaupunkikylän asuinkorttelit, päiväkotit, Lentoasemantien toimitilakorttelit sekä keskustan länsipuolen Talvi-kaupunkikylän ensimmäiset asuinkorttelit, yhtenäiskoulu ja päiväkotit sekä näihin liittyvät katualueet, aukiot ja Vantaan Ratikan osuus Muuran alueella.

Alueen nykyinen rakennuskanta muodostuu pääosin 1970–1990-luvulla valmistuneista teollisuus-, varasto- ja huoltorakennuksista. Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T), puistoa (VP) sekä suojaviheraluetta (EV). Asemakaavan muutoksessa alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), lähivirkistysalueeksi (VL) ja puistoiksi (VP).

Asemakaava-alueesta on laadittu toukokuussa 2022 yhteistoimintasopimus, jossa on sovittu sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaava muutosten vaiheittaisesta käynnistymisestä, niiden edellyttämästä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista.

Asemakaavaan liittyen Kiinteistö Oy Vantaan Omega sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki sopivat tällä sopimuksella alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vantaan Omegan osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Kiinteistö Oy Vantaan Omega (Y-tunnus: 0801042-2)
c/o Sponda Oy, PL 940, 00101 Helsinki
(jäljempänä "**Hakija**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1** Sopimusalue koostuu Hakijan omistamista kiinteistöistä 92-52-104-1, 92-52-104-3 ja 92-52-104-4 sekä kaupungin omistamien kiinteistöjen 92-52-104-1-M501 ja 92-52-9903-2 määräaloista (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2** Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1** Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Plootukadun, Kahinaraitin, Ropinaraitin, Ropinakujan, Ropinapihan, Toinensavun, Virkatien, Muurainraitin, Muuranraitin, ja Muuranaukion katualueiden sekä Kahinapuiston, Plootupuistikon ja Plootukallion puistoalueiden rakentamista.
- 3.2** Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Asemakaavan tultua voimaan, Hakija lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon, edellä mainittujen rakenteiden rakentamisesta. Vantaan Ratikan rakentaminen ja sen rakentamisen aikataulu riippuvat kaupunginvaltuuston tekemästä rakentamispäätöksestä keväällä 2023. Kaupunki sitoutuu toteuttamaan kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentamisen kiinteistöjen rakentamista palvelevassa aikataulussa.
- 3.3** Alueen viimeistelytyöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytyöiden kanssa.
- 3.4** Hakijan on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

- 3.5** Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

- 3.6** Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

- 3.7** Hakija myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta, myöhemmin yhdessä tarkemmin sovittavalla tavalla, luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Kaupunki sitoutuu toteuttamaan edellä mainittujen rakenteiden ja laitteiden sijoittamisen siten, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Sopimusalueelle suunnitellulle rakentamiselle.

- 3.8** Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Hakijan toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1** Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä "**Korvaus**") yhteensä **16 614 690 euroa**

- 4.2** Hakija suorittaa osan Korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **14 429 160 euron** arvoiset määräalat. Tästä luovutuksesta sovitaan jäljempänä esisopimuksessa määräalojen kaupasta.

- 4.3** Loppuosa Korvauksesta **2 185 530 euroa** tulee maksaa Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kolmessa erässä siten, että

- Kaupunki laskuttaa 1. erän määrältään 728 510 euroa välittömästi Asemakaavan

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

voimaantullessa; ja

- Kaupunki laskuttaa 2. erän määrältään 728 510 euroa 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen; ja
- Kaupunki laskuttaa 3. erän määrältään 728 510 euroa 24 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Korvaus suoritetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 30 pv netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).

5. Korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden

- 5.1 Asemakaavassa Sopimusalueelle on osoitettu Asemakaavan mukainen määrä rakennusoikeutta. Tontit on mahdollista jakaa ennen Asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.
- 5.2 Korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella Asemakaavassa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan Korvauksena. Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta suurempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.
- 5.3 Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille Korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoituksien mukaisesti, tämän sopimuksen mukaisia yksikköhintoja käyttäen.
- 5.4 Kaupungin oikeus Korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa viisi vuotta Asemakaavan voimaantulosta.
- 5.5 Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta pienempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, Korvausta ei tältä osin tarkisteta alaspäin.

6. Korvauksen vakuus

- 6.1 Hakija luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **16 614 690 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, jota vapautetaan, kun Korvausta suoritetaan tai sopimus lakkaa olemasta voimassa. Vakuus vapautetaan erissä siten, että vakuuden summa on aina maksamattoman Korvauksen suuruinen.
- 6.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2028 saakka.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

6.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

7. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

- 7.1** Sopimusalueen Hakijan omistukseen jäävälle alueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 36 680 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 12 000 k-m² toteutetaan valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina, jotka on sijoitettava vähintään kahteen eri kortteliin.
- 7.2** Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m²**.

8. Asuntojen huoneistotyyppijakauma ja sopimussakko

- 8.1** Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyyppin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.
- 8.2** Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **50 000 euroa/asunto** sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

9. Rakentamisen energiatehokkuus ja sopimussakko

- 9.1** Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinrakennusten tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi.
- 9.2** Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen **50 euroa/k-m²**.

10. Keskitetty pysäköintiratkaisu

- 10.1** Kaupunki selvittää mahdollisuutta järjestää Sopimusalueella keskitetty pysäköinti Kaupungin määräysvallassa olevan yhtiön toimesta. Pysäköintiyhtiön perustamisesta ei

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

ole tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä tehty vielä Kaupungin osalta päätöksiä. Mahdollisesta keskitetystä pysäköintiratkaisusta ja sen toteutuksesta sitoudutaan neuvottelemaan osapuolten kesken.

11. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite sekä sopimussakko

- 11.1** Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

12. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

- 12.1** Hakija vastaa Hakijan toteutettavaksi jäävien tonttien alueella rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- 12.2** Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamillaan alueilla ja jäljempänä sovittavien esisopimuksien mukaisesti luovuttamiensa alueiden osalta.

13. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen

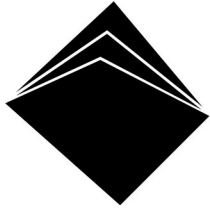
- 13.1** Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueelle toteuttamansa uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon ja yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Hakija on tutustunut liittymisehtoihin itsenäisesti.

14. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 14.1** Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 14.2** Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

15. Sopimuksen voimaantulo

- 15.1** Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 15.2** Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023

[asian VD-numero]

15.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta kuitenkin enintään 31.12.2030 asti, mikäli valitusta ei ole siihen mennessä lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.

15.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

16. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

16.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

16.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.

16.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

17.2

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA**B. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET**

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta kuitenkin enintään 31.12.2030 asti, mikäli valitusta ei ole siihen mennessä lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeralein] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

Kiinteistö Oy Vantaan Omega (Y-tunnus: 0801042-2)
c/o Sponda Oy, PL 940, 00101 Helsinki
(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

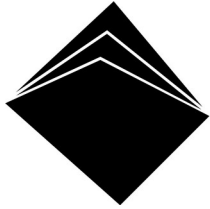
Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Kaupun kohde

Noin 25 430 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-1

ja

Noin 8 768 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-3



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

ja

Noin 10 385 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-4

ja

Noin 5 903 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-1

ja

Noin 4 230 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-104-4

(jäljempänä yhdessä ”Määräalat”).

Määräalojen asemakaavamerkinnot ovat yleisten rakennusten korttelialue (Y), asuinkerrostalojen korttelialue (AK), autopaikkojen korttelialue (LPA), lähivirkistysalue (VL) sekä katu- ja torialueet.

Määräalat on merkitty oheisiin karttaliitteisiin (liitteet B1 ja B2).

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupan kohteeseen ei kuulu Määräaloilla olevat rakennukset, jotka jäävät Myyjän omistukseen ja joiden purkamisen Myyjä suorittaa ennen Määräalojen hallintaoikeuden siirtymistä Ostajalle.

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **14 429 160 euroa**. Kauppahinta vähennetään Myyjän maksettavaksi tulevasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 16 614 690 eurosta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalojen omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä. Määräalojen hallintaoikeus siirtyy Kaupungille sitä mukaa, kun niitä tarvitaan alueen rakentamiseen tai Myyjän määräämässä nopeammassa aikataulussa. Hallintaoikeusajalta ei makseta vuokraa.
- 2.2 Kaupunki on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti etukäteen Myyjälle, milloin se tarvitsee Määräalojen hallinnan itselleen. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään kaksitoista (12) kuukautta ennen suunnitellun rakentamisen aloittamista.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

- 2.3 Myyjä on velvollinen em. ilmoituksen saatuaan ryhtymään Määräaloilla mahdollisesti sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien purkutoimenpiteisiin.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Kaupunki.
- 3.2 Määräaloihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi. Myyjä ei kuitenkaan vastaa kiinteistöverosta omistusoikeuden siirtymisen jälkeiseltä ajalta.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Kiinteistön 92-52-104-1 Määräalaan kohdistuu 28.4.2023 päivätyn rasisitustodistuksen mukaan yhteensä **89 kappaletta** kiinnityksiä, jotka ilmenevät kiinteistön rasisitustodistukselta.
- 4.2 Kiinteistön 92-52-104-3 Määräalaan kohdistuu 28.4.2023 päivätyn rasisitustodistuksen mukaan yhteensä **13 kappaletta** kiinnityksiä, jotka ilmenevät kiinteistön rasisitustodistukselta.
- 4.3 Kiinteistön 92-52-104-4 Määräalaan kohdistuu 28.4.2023 päivätyn rasisitustodistuksen mukaan yhteensä **7 kappaletta** kiinnityksiä, jotka ilmenevät kiinteistön rasisitustodistukselta.
- 4.4 Myyjä toimittaa pantinhaltijan suostumuksen kiinnitysten poistamisesta Määräaloja koskien tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Myyjä luovuttaa Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Myyjän tiedon mukaan Määräaloihin kohdistuvat olennaiset rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalat, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 6.2 Kaupunki vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

7. Asiakirjoihin tutustuminen

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

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä, jätteet ja muu korvausvastuu

- 9.1 Myyjän tietojen mukaan Määräaloilla on harjoitettu muun muassa terminaali-, huolto-, kierrätys- ja korjaamotoimintaa sekä polttoaineiden jakelutoimintaa, joista on voinut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Määräaloilla on tehty osoitteessa Virkatie 12-14 seuraavat maaperää koskevat selvitykset: Golder Associates Oy, Ympäristöarviointi 30.6.2003 ja Golder Associates Oy, Raportti maaperän ja pohjaveden likaantumisriskien auditointi 9.8.1999. Em. selvitysten mukaan osassa maaperästä otetuissa näytteissä on todettu kokenneita hiilivetypitoisuuksia, joiden leviämiskin ei ole kuitenkaan katsottu olevan merkittävä. Muilta osin Myyjän tietojen mukaan Määräaloilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräaloilla ole jätettä.
- 9.2 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. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista kauppakirjan allekirjoittamishetkellä voimassa olevan kaavan ja toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä vastaa Kaupunki. Korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä täytyy sopia Myyjän kanssa kirjallisesti ennen töihin ryhtymistä.
- 9.3 Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista viiden vuoden ajan hallinnan siirrosta lukien. Myyjän korvausvastuu ei voi missään tilanteessa ylittää 7.000.000 euroa.
- 9.4 Myyjän vastuu ei koske hallinnan siirron jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Vastuunrajoitus

- 10.1 Kaupungin on Myyjän tämän sopimuksen perusteella syntyvään muuhun korvausvelvollisuuteen vedotakseen esitettävä tähän kauppaan perustuvat vaatimuksensa

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

kirjallisesti Myyjälle viimeistään 6 kuukauden kuluessa kaupanteosta, sillä uhalla, että Myyjän korvausvelvollisuus lakkaa.

- 10.2** Myyjällä ei ole korvausvelvollisuutta, ellei aiheutuneiden vahinkojen yhteismäärä ylitä 145.000 euroa. Yksittäistä vahinkoa, joka on pienempi kuin 14.500 euroa, ei huomioida eikä sitä korvata. Myyjän vastuun enimmäismäärä rajoittuu 721.500 euroon, ellei kyseessä ole tahallinen tai törkeä sopimusrikkomus, jolloin yläraja on kauppahinta. Mahdollinen korvaus katsotaan kaupan kohteesta maksettavan kauppahinnan alennukseksi.
- 10.3** Myyjä ei vastaa miltään osin epäsuorista tai välillisistä vahingoista.
- 10.4** Mikäli Kaupunki on oikeutettu korvaukseen aiheutuneesta vahingosta kolmannelta osapuolelta taikka vakuutuskorvaukseen, Myyjä vastaa vahingosta ainoastaan siltä osin kuin vahingon määrä ylittää sen korvauksen määrän, jonka Kaupunki olisi oikeutettu saamaan kolmannelta osapuolelta tai vakuutusyhtiöltä.
- 10.5** Kaupungin oikeussuojakeinot missä tahansa Myyjän virhetilanteessa rajoittuvat kaikilta osin tämän kohdan 10 mukaiseen Myyjän kauppahinnan alennukseen eikä Kaupungilla ole oikeutta vaatia Myyjän mahdollisten sopimusrikkomusten johdosta mitään muita maakaaren säännöksiin, oikeusperiaatteisiin tai mihin tahansa muuhun perusteeseen perustuvia oikeussuojakeinoja tai seuraamuksia, mukaan lukien kaupan purkua.

11. Korruptionvastainen sääntely

- 11.1** Kaupunki vakuuttaa, että tässä kohdassa 11 luetellut Kaupungin antamat vakuutukset ovat kaupantekopäivänä oikeita ja totuudenmukaisia.
- 11.2** Kaupunki tai sen konserniyhtiöt taikka niiden toimihenkilöt, johtajat, työntekijät tai edustajat tehtävässään, eivät toimi vastoin the United States Foreign Corrupt Practices Act of 1977 -nimistä säädöstä (muutettuna), the U.K. Bribery Act 2010 -nimistä säädöstä tai muuta soveltuvaa lakia, sääntöä tai säännöstä, joka liittyy korruption tai lahjonnan estämiseen (yhdessä, "Korruptionvastainen Sääntely"), eivätkä ole olleet valtiollisen, viranomais- tai muun valvovan tahon taikka sopimuskumppanin tutkinnan, selvityksen tai toimeenpanon kohteena liittyen Korruptionvastaisen Sääntelyn rikkomiseen taikka väitettyyn rikkomiseen, ja niiltä osin kuin Kaupunki on tietoinen, ei ole uhkaavaa tai vireillä olevaa tällaista tutkintaa, selvitystä tai toimeenpanoa, eikä ole sellaista seikkaa, joka todennäköisesti johtaisi mihinkään tällaiseen tutkintaan, selvitykseen tai toimeenpanoon.
- 11.3** Kaupunki tai sen konserniyhtiöt taikka niiden toimihenkilöt, johtajat, työntekijät tai edustajat eivät ole listattuna, eikä näitä omista tai määrää henkilö, joka on listattuna the Specially Designated Nationals and Blocked Persons List -nimisellä listalla tai the Sectoral Sanctions Identifications List -nimisellä listalla, jota hallinnoi ja toimeenpanee the Office of

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury ("OFAC"), tai millään muulla OFAC:in hallinnoimalla sanktioitujen tai rajoitettujen henkilöiden listalla, eivätkä he ole tai toimi sellaisen henkilönpuolesta tai lukuun joka on sellaisen alueen tai valtion, joka on kulloinkin täydellisen Yhdysvaltojen kauppasaarron, jonka toimeenpanee OFAC, kohteena (tällä hetkellä, Krimin, niin kutsutun Donetskin kansantasavallan ja niin kutsutun Luhanskin kansantasavallan alueet Ukrainasta, Kuuba, Iran, Pohjois-Korea ja Syyria) (kukin näistä "Sanktioitu Alue"), vakituinen asukas tai lakien alainen tai hallinnossa, eivätkä muutoin ole osapuolena sellaisessa, johon Myyjä tai sen konserniyhtiöt eivät saa sekaantua Yhdysvaltojen, Yhdistyneen kuningaskunnan tai Euroopan unionin lakien vuoksi (kukin tämän kappa-leen mukainen henkilö "Sanktioitu Henkilö").

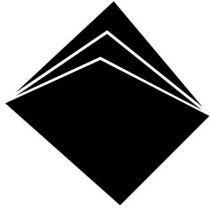
- 11.4 Varat, joilla Kaupunki rahoittaa Kauppahinnan eivät ole peräisin sellaisilta alueilta, valtioilta tai henkilöiltä, eikä niitä sijoiteta sellaisten alueiden, valtioiden tai henkilöiden hyväksi, eivätkä ne liity millään tavalla sellaiseen alueeseen, valtioon tai henkilöön, joka on Sanktioitu Henkilö tai Sanktioitu Alue tai sellaisen valtion tai alueen vakituinen asukas tai hallinnossa: (a) jonka U.S. Financial Action Task Force on Money Laundering -niminen toimielin on ni-mennyt "ei-yhteistyökelpoiseksi valtioksi tai alueeksi" (englanniksi: "non-cooperative country or territory"); tai (b) jonka Yhdysvaltojen valtiovarainministeri (englanniksi: "the U.S. Secretary of the Treasury") on nimennyt "merkittäväksi rahanpesun lähteeksi" (englanniksi: "primary money laundering concern").
- 11.5 Kaupunki ei tiedä, eikä sillä ole syytä epäillä, että varat, joilla Kaupunki rahoittaa Kauppahinnan, olisivat tai ne johdettaisiin tai liittyisivät mihinkään rikolliseen tai muuhun laittomaan toimintaan, mukaan lukien, mutta ei rajoittuen, rahanpesuun tai huumeiden salakul-jetukseen.

12. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

12.1 Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

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

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan ja Ostaja on saanut Puolustusministeriöltä luvan kiinteistöjen hankintaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta kuitenkin enintään 31.12.2030 asti, mikäli valitusta ei ole siihen mennessä lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan milloin osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa. Edelleen, mikäli Ostaja ei ole saanut Puolustusministeriöltä 31.12.2030 mennessä lupaa tämän esisopimuksen mukaisten kiinteistöjen hankintaan, lakkaa tämä esisopimus olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C. II MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

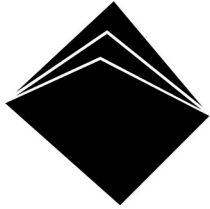
Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päättönumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeralein] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

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

Ostaja

Kiinteistö Oy Vantaan Omega (Y-tunnus: 0801042-2) tai tämän osoittama
taho
c/o Sponda Oy
PL 940
00101 Helsinki



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023

[asian VD-numero]

(jäljempänä "Ostaja")

Kaupan kohde

Noin 1 401 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistön määräalasta 92-52-104-1-M501

ja

Noin 4 275 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-9903-2

(jäljempänä yhdessä "Määräalat").

Määräalojen asemakaavamerkinnot ovat asuinkerrostalojen korttelialue (AK), toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja autopaikkojen korttelialue (LPA). Määräaloihin kohdistuva rakennusoikeus on 16 121 k-m².

Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **3 118 411 euroa**. Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräaloihin kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalojen hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräaloihin kohdistuvat rasitustodistuksesta ilmenevät muut rasitukset.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräaloihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1** Ostaja on tarkastanut Määräalat, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräaloista esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 6.2** Ostaja vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1** Ostaja on tutustunut Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Määräalojen luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 7.2** Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1** Kaupungin tietojen mukaan Määräaloilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräaloilla ole jätettä.
- 9.2** Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista kauppakirjan allekirjoitta-mishetkellä voimassa olevan kaavan ja toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 9.3** Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista korkeintaan viiden vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 9.4** Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

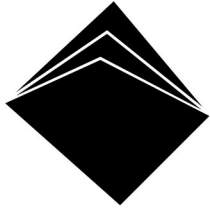
Luonnos 24.5.2023**[asian VD-numero]**

10. Vastuunrajoitus

- 10.1** Ostajan on Kaupungin tämän sopimuksen perusteella syntyvään muuhun korvausvelvollisuuteen vedotakseen esitettävä tähän kauppaan perustuvat vaatimuksensa kirjallisesti Kaupungille viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa kaupanteosta, sillä uhalla, että Kaupungin korvausvelvollisuus lakkaa.
- 10.2** Kaupungilla ei ole korvausvelvollisuutta, ellei aiheutuneiden vahinkojen yhteismäärä ylitä 31.000 euroa. Yksittäistä vahinkoa, joka on pienempi kuin 3.100 euroa, ei huomioida eikä sitä korvata. Kaupungin vastuun enimmäismäärä rajoittuu 156.000 euroon, ellei kyseessä ole tahallinen tai törkeä sopimusrikkomus, jolloin yläraja on kauppahinta. Mahdollinen korvaus katsotaan kaupan kohteesta maksettavan kauppahinnan alennukseksi.
- 10.3** Kaupunki ei vastaa miltään osin epäsuorista tai välillisistä vahingoista.
- 10.4** Mikäli Ostaja on oikeutettu korvaukseen aiheutuneesta vahingosta kolmannelta osapuolelta taikka vakuutuskorvaukseen, Kaupunki vastaa vahingosta ainoastaan siltä osin kuin vahingon määrä ylittää sen korvauksen määrän, jonka Ostaja olisi oikeutettu saamaan kolmannelta osapuolelta tai vakuutusyhtiöltä.
- 10.5** Ostajan oikeussuojakeinot missä tahansa Kaupungin virhetilanteessa rajoittuvat kaikilta osin tämän kohdan 10 mukaiseen Kaupungin kauppahinnan alennukseen eikä Ostajalla ole oikeutta vaatia Kaupungin mahdollisten sopimusrikkomusten johdosta mitään muita maakaaren säännöksiin, oikeusperiaatteisiin tai mihin tahansa muuhun perusteeseen perustuvia oikeussuojakeinoja tai seuraamuksia, mukaan lukien kaupan purkua.

11. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 11.1** Ostaja, myöhemmin yhdessä tarkemmin sovittavalla tavalla, sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräaloja palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalojen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräaloille. Kaupunki sitoutuu toteuttamaan edellä mainittujen johtojen, rakenteiden tai laitteiden sijoittamisen siten, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Määrä-alojen rakentamiselle tai rakennettuihin kohteisiin.
- 11.2** Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalat sellaiseen kuntoon, jossa ne olivat ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 11.3** Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

- 11.4** Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

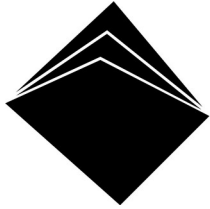
12. Muut ehdot

- 12.1** Määräaloja ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräaloilla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 12.2** Ostaja sitoutuu liittämään Määräalat sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen ja sovellettava laki

- 13.1** Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.
- 13.2** Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 24.5.2023

[asian VD-numero]

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [sopimuspvm numeralein]

VANTAAN KAUPUNKI

**KIINTEISTÖ OY VANTAAN OMEGA TAI TÄMÄN
OSOITTAMA TAHO**

[lakimiehen nimi]

lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

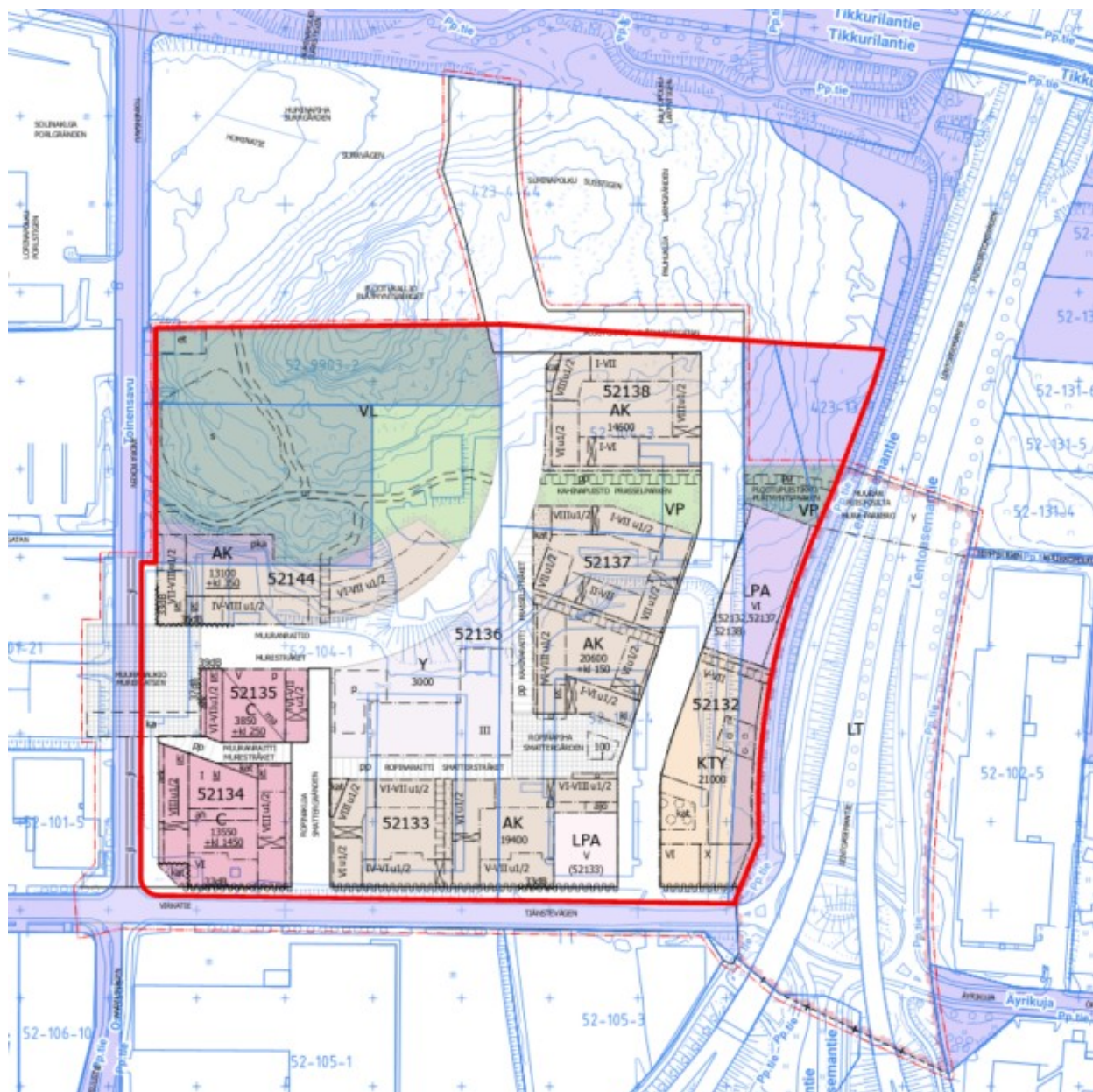
Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Liitekartta
Liite B2	Liitekartta
Liite C1	Liitekartta

KAUPANVAHVISTUS

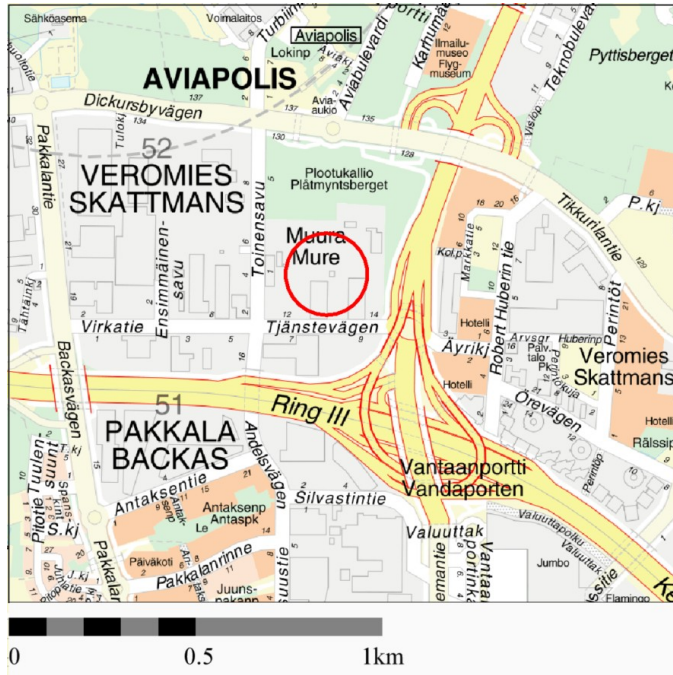
Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] Kiinteistö Oy Vantaan Omegan puolesta ovat allekirjoittaneet esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [sopimuspvm numeralein]

The map displays the Veromies Skattmans district in Helsinki. A red circle highlights the location of Mura Mure, situated near Tjånstevägen and Toimensavu. Surrounding areas include Aviapolis to the north, Pakkala Backas to the south, and the Vantaanportti Vandaporten area to the east. Major roads like Ring III and various local streets such as Dickursbyvägen and Tikurilantie are shown. Landmarks like Plootukallio Plätmyntsberget and the Ilmailumuseo Flygmuseum are also visible.

Asemakaavan muutos nro 002356

KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 002356

ESISOPIMUS

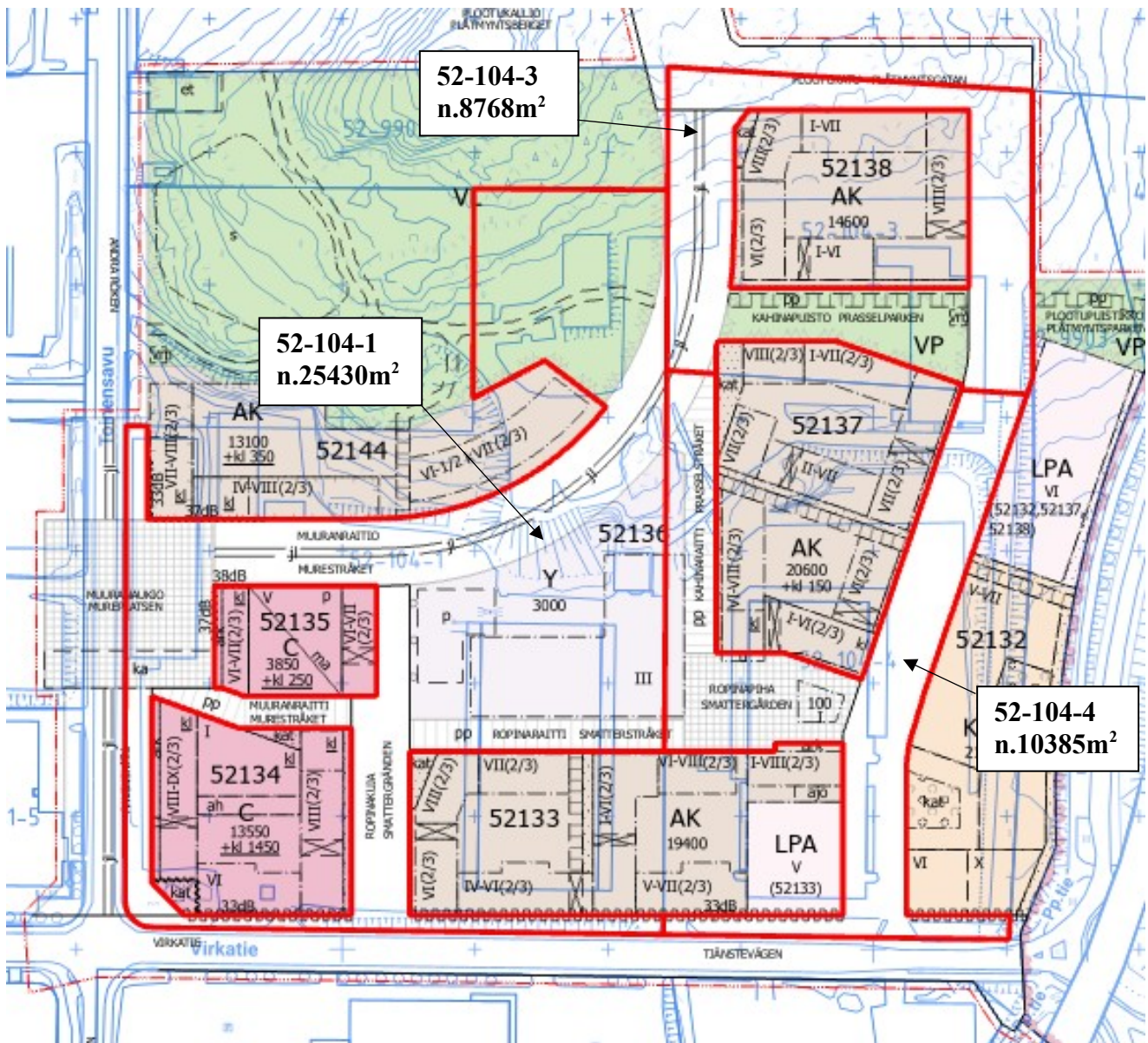
MÄÄRÄALOJEN MYNNISTÄ/
Kiinteistö Oy Vantaan Omega/Sponda
Oyj

Kiinteistö Oy Vantaan Omega/Sponda
Oyj luovuttaa Vantaan kaupungille

Kaupunginosa: Veromies (52)

Määräalat kiinteistöistä:

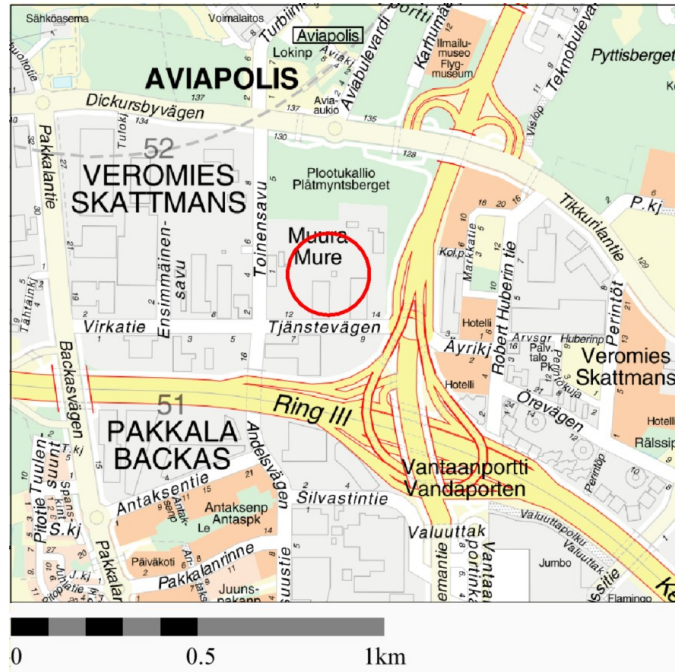
52-104-1	n.25430 m ²
52-104-3	n. 8768 m ²
52-104-4	n.10385 m ²



52-104-1 n. 5903 m²
52-104-4 n. 4230 m²



KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 002356

ESISOPIMUS

MÄÄRÄALOJEN MYNNISTÄ/
Kiinteistö Oy Vantaan Omega/Sponda
Oyj

Vantaan kaupunki luovuttaa Kiinteistö
Oy Vantaan Omega/Sponda Oyj:lle

Kaupunginosa: Veromies (52)

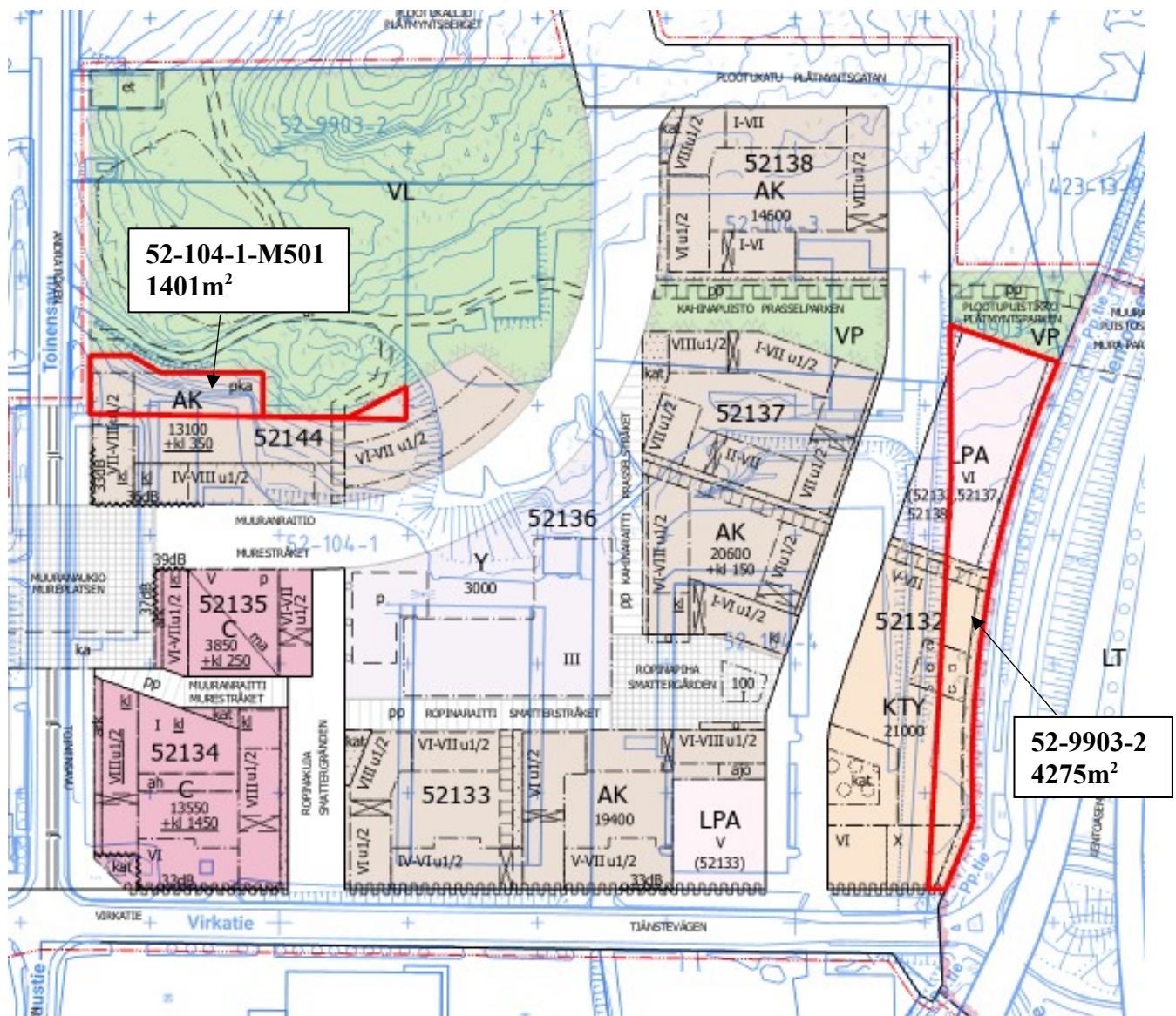
Määräala määräalasta:

52-104-1-M501

n.1401 m²

Kiinteistöstä:

52-9903-2

n.4275 m²



28 §

Maankäyttösopimus / Yksityishenkilö / Kiinteistö 92-415-3-1040 Rosenlund / Asemakaava 741800 Rosenlund osa 2 / PW

VD/3777/10.00.01.05/2023

AK/MV/AVP/JK

Rosenlund 2 asemakaavassa 741800 yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-415-3-1040 Rosenlund osoitetaan uutta rakennusoikeutta erillispientalojen korttelialueelle (AO) ja maatilojen talouskeskusten korttelialueelle yhteensä 800 kerrosneliömetriä. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 45 000 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksena. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan luovutuksesta varmistetaan viheralueiden ja katualueiden luovutus kaupungille.

Rosenlundin alueelle Hiekkaharjun golfkentän pohjoispuolelle asemakaavoitettiin pientalotontteja 31.1.2022 hyväksytyssä asemakaavassa 741600 Rosenlund. Asemakaavan 741600 Rosenlund yhteydessä nyt asemakaavoitettava maatilalan osuus jäi kaavoittamatta. Asemakaava 741800 jatkaa vuonna 2020 aloitettua 741600 Rosenlund kaavatyötä.

Kiinteistöllä 92-415-3-1040 ei ole asemakaavaa. Yleiskaavassa kiinteistö on pientalovaltaista asuinaluetta (AP), urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kiinteistöllä on 120 k-m² suuruinen asuinrakennus sekä talousrakennuksia. Asemakaavan 741800 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-415-3-1040 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, tehokkuus 0.20, rakennusoikeus yhteensä 600 k-m²) ja maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM, asuinrakennusten rakennusoikeus 200 k-m²). Maanomistaja luovuttaa voimassa olevan asemakaavan 741600 mukaiset lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetut maat osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta. Maanomistaja luovuttaa asemakaavan 741600 mukaiset katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1, luovutettava lähivirkistysalue liitteessä B1 ja luovutettava katualue liitteessä C1.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti pientaloja kaavoitettaessa maankäyttösopimuksessa peritään sopimuskorvausta uuden asuntorakennusoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavaan 741800 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-415-3-1040 omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää vesihuollon ja Rosenlundintien katualueen rakentamista.
- Kaupunki toteuttaa Rosenlundintien katualueen rakentamisen liikennöitävään kuntoon sekä yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa Asemakaava-alueen vesihuollon rakentamisen.
- Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 45 000 euroa, joka muodostuu 23 296 euron rahallisesta korvauksesta sekä luovutettavasta VL-alueesta arvoltaan 21 704 euroa.



- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi maanomistaja luovuttaa kaupungille 45 000 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan kaupasta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavan 741600 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli lähivirkistysalueiden (VL) ja katualueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Kiinteistön 92-415-3-1040 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 10 852 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa 741600 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). VL-alue muodostaa maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (21 704 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Kiinteistön 92-415-3-1040 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 825 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava 741800 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 28

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-415-3-1040 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 741800 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaava nro 741800 on tullut voimaan,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta



- Liite B1: kartta ostettavasta määräalasta
- Liite C1: kartta luovutettavasta määräalasta
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

LUONNOS 24.5.2023
VD/3777/10.00.01.05/2023

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava nro 741800 Rosenlund osa 2 (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

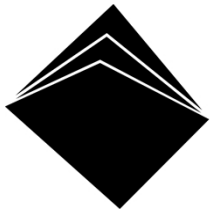
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Rosenlundin alueelle Hiekkaharjun golfkentän pohjoispuolelle asemakaavoitettiin pientalotontteja 31.1.2022 hyväksytyssä asemakaavassa 741600 Rosenlund. Asemakaavan 741600 Rosenlund yhteydessä nyt asemakaavoitettava maatilalan osuus jäi kaavoittamatta. Nyt asemakaavoitettava alue on suunniteltu asemakaavassa merkittävän mautilojen talouskeskusten korttelialueeksi sekä Rosenlundintien varteen sijoittuvaksi erillispientalojen korttelialueeksi. Asemakaava jatkaa vuonna 2020 aloitettua 741600 Rosenlund kaavatyötä.

Kyseessä on ensimmäinen asemakaava. Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinalue (AP) ja viheraluetta.

Asemakaavan 741800 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-415-3-1040 Rosenlund on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, rakennusoikeus 600 k-m²) ja mautilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM, asuinrakennusten rakennusoikeus 200 k-m²). Sopimuksella sovitaan myös 31.1.2022 hyväksytyn asemakaavan 741600 mukaisten yleisten alueiden (lähivirkistysalue ja katu) luovutuksesta kaupungille.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

LUONNOS 24.5.2023
VD/3777/10.00.01.05/2023

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

maanomistajan nimi (xxxxxx-xxxx)
osoite
(jäljempänä "Maanomistaja")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

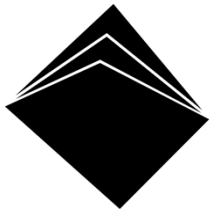
- 2.1 Sopimusalue koostuu Maanomistajan omistamasta kiinteistöstä 92-415-3-1040 Rosenlund, jäljempänä ("Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Maanomistajan kanssa.
- 2.2 Kaupunki ja Maanomistaja Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Maanomistajan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää vesihuollon ja Rosenlundintien katualueen rakentamista.
- 3.2 Kaupunki toteuttaa Rosenlundintien katualueen rakentamisen liikennöitävään kuntoon sekä yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa Asemakaava-alueen vesihuollon rakentamisen.
- 3.3 Asemakaava-alueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavan tultua voimaan, kaupunki rakentaa kohdassa 3.2 mainitut rakenteet 20 kk kuluessa Asemakaavan voimaantuloa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.
 - Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena



LUONNOS 24.5.2023

VD/3777/10.00.01.05/2023

yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 45 000 euroa.

- 4.2 Maanomistaja kuittaa kustannusten korvauksesta 21 704 euroa luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä tämän sopimuksen kohdan B. mukaisesti.
- 4.3 Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 23 296 euroa eräännyy maksettavaksi Kaupungille yhdessä erässä Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto) välittömästi Asemakaavan voimaantulosta.

5. Vakuudet

- 5.1 Maanomistaja luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 45 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

- 6.1 Maanomistaja on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

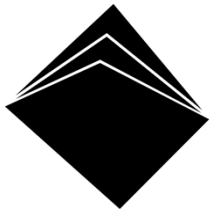
- 7.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

8. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 8.1 Maanomistaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Maanomistaja sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 8.2 Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Maanomistaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. Sopimuksen voimaantulo

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa **31.12.2025** mennessä.
- 9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on **31.12.2025** mennessä hyväksynyt Asemakaavan,



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

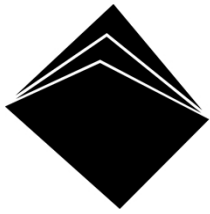
- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

LUONNOS 24.5.2023

VD/3777/10.00.01.05/2023

mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

- 9.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

LUONNOS 24.5.2023
VD/3777/10.00.01.05/2023

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaa nro 741800 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa nro 741800 31.12.2025 mennessä, tai
- asemakaavaa nro 741800 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä maanomistajan nimi (xxxxxx-xxxx)
[osoite]
(jäljempänä "Myyjä")

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

Kaupan kohde Noin 10 852 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Rekolan kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-415-3-1040 (jäljempänä "Määräala").

Määräala kuuluu asemakaavassa 741600 lähivirkistysalueeseen (VL).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

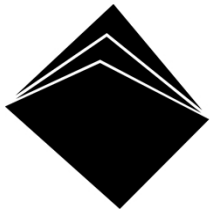
Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on 21 704 euroa. Kauppahinta kuitataan Kaupungin Myyjältä saatavana olevasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus



- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden perusteena on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika, kuuluvat Myyjälle.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen

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

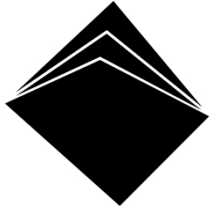
8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Osapuolet ovat tietoisia, että alueen maaperä on osin pilaantunut lähistöllä aiemmin toimineen Grönbergin lyijysulattamon ja akkutehtaan ilmateitse aiheuttamista päästöistä. Myyjä ei vastaa mainittujen toimijoiden mahdollisesti aiheuttaman maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuuden puhdistamisesta, vaan Kaupunki huolehtii puhdistamisesta ja sen kadunrakentamiselle aiheuttamista lisäkustannuksista. Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.

- 9.2 Mikäli myöhemmin ilmenee muuta kuin lyijysulattamon tai akkutehtaan toiminnasta aiheutunutta tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

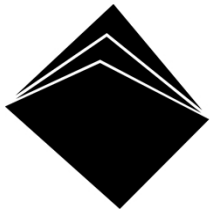
- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

LUONNOS 24.5.2023

VD/3777/10.00.01.05/2023

ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

LUONNOS 24.5.2023
VD/3777/10.00.01.05/2023

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

C. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaa nro 741800 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa nro 741800 31.12.2025 mennessä, tai
- asemakaavaa nro 741800 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Luovuttaja

maanomistajan nimi (xxxxxx-xxxx)
osoite

(jäljempänä "Luovuttaja")

Luovutuksensaaja

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

Luovutuksen kohde

Noin 825 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Rekolan kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-415-3-1040 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on asemakaavassa katualuetta.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

- 1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen

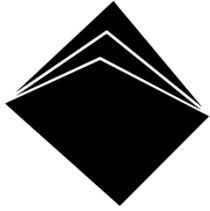
- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-
tustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat
kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

- 8.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole
tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Osapuolet ovat tietoisia, että alueen maaperä on osin pilaantunut lähistöllä aiemmin
toimineen Grönbergin lyijysulattamon ja akkutehtaan ilmateitse aiheuttamista päästöistä.
Myyjä ei vastaa mainittujen toimijoiden mahdollisesti aiheuttaman maaperän tai pohjaveden
pilaantuneisuuden puhdistamisesta, vaan Kaupunki huolehtii puhdistamisesta ja sen
kadunrakentamiselle aiheuttamista lisäkustannuksista. Myyjän tietojen mukaan Kiinteistöillä
ei ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai
pohjaveden pilaantumista ja Kiinteistöillä ei ole jätettä.
- 9.2 Mikäli myöhemmin ilmenee muuta kuin lyijysulattamon tai akkutehtaan toiminnasta
aiheutunutta tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen,
Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

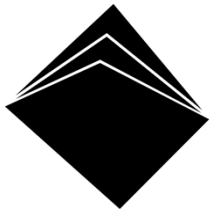
- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

LUONNOS 24.5.2023

VD/3777/10.00.01.05/2023

menettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteen poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

LUONNOS 24.5.2023

VD/3777/10.00.01.05/2023

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN JA ESISOPIMUSTEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta ja luovutuksesta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI

MAANOMISTAJA

[allekirjoittajan nimi]

lakimies,

[maanomistajan nimi]

[allekirjoittajan titteli]

Liitteet

Liite A1	Sopimusalueen kartta
Liite B1	Määräalan kartta
Liite C1	Määräalan kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta ostajana ja luovutuksen vastaanottajana, sekä maanomistajan nimi myyjänä ja luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen esisopimuksineen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2023

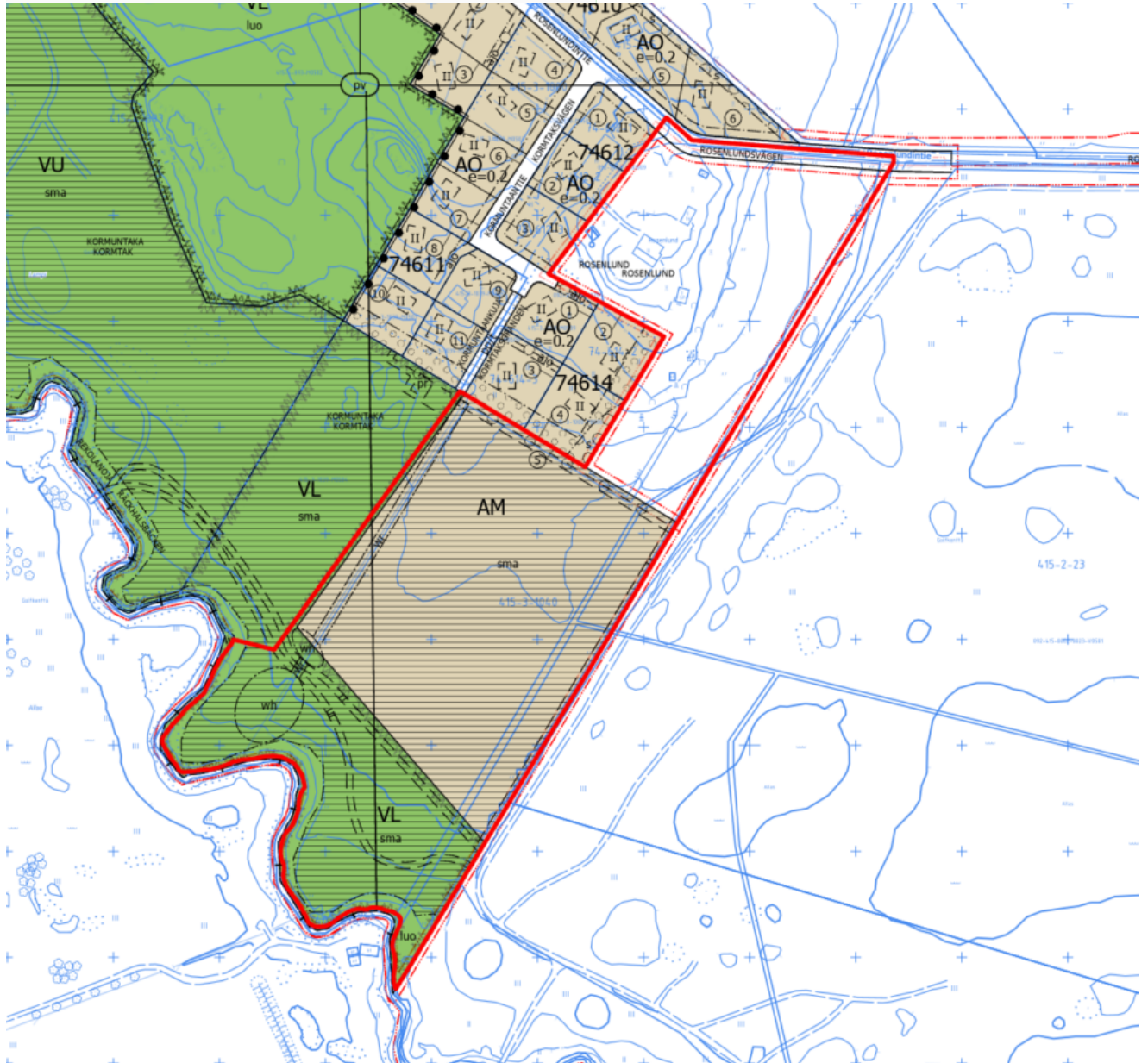
KOHTeen SIJAINTI



SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Kiinteistö 92-415-3-1040

Asemakaava nro 741600



KOHTEEN SIJAINTI



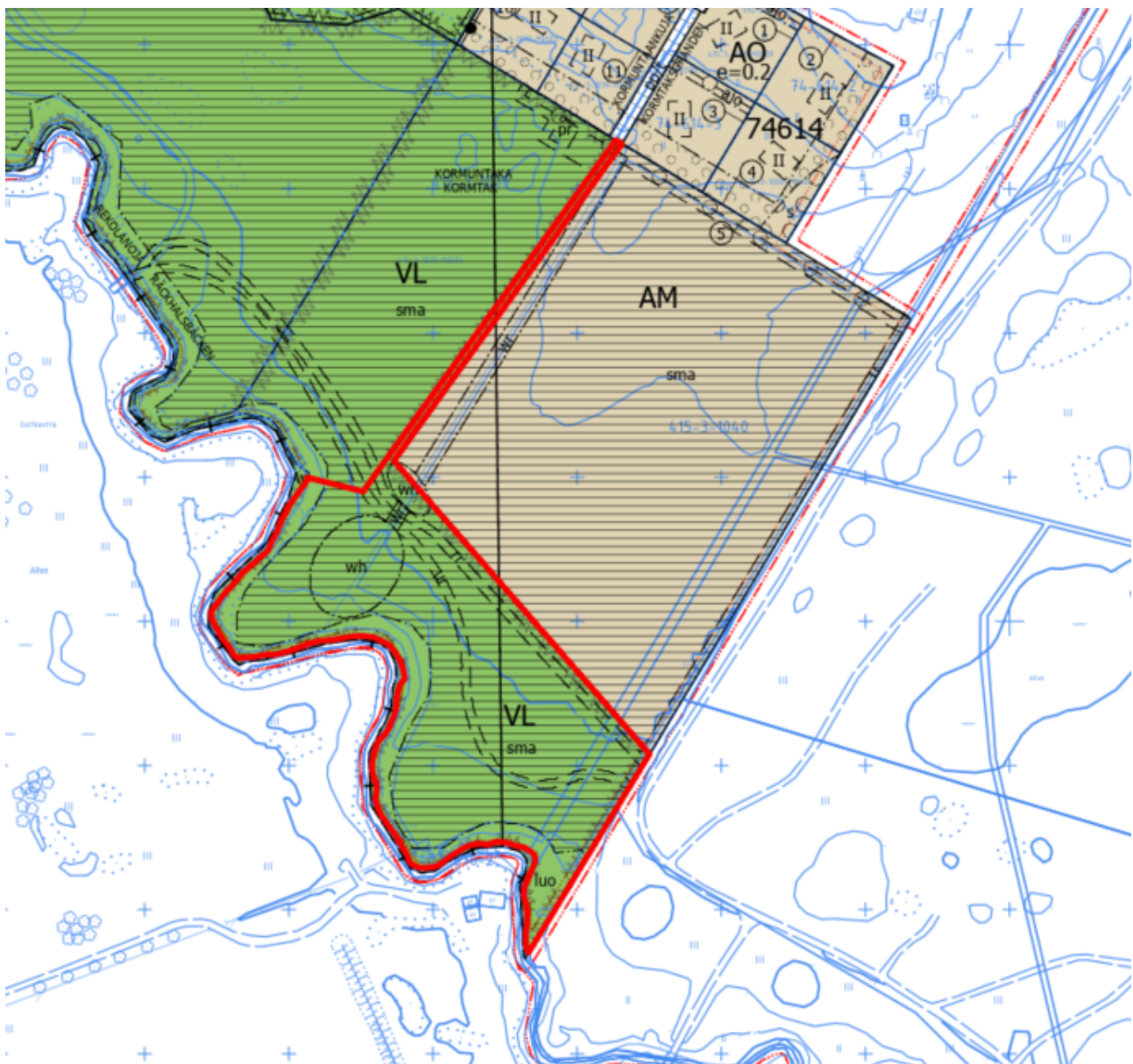
Asemakaava nro 741600

ESISOPIMUS
MÄÄRÄALAN OSTOSTA /

Kaupunginosa: HAVUKOSKI (74)
Kylä: REKOLA (415)

n. 10852m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä 92-415-3-1040

Asemakaan mukaista puistoaluetta VL



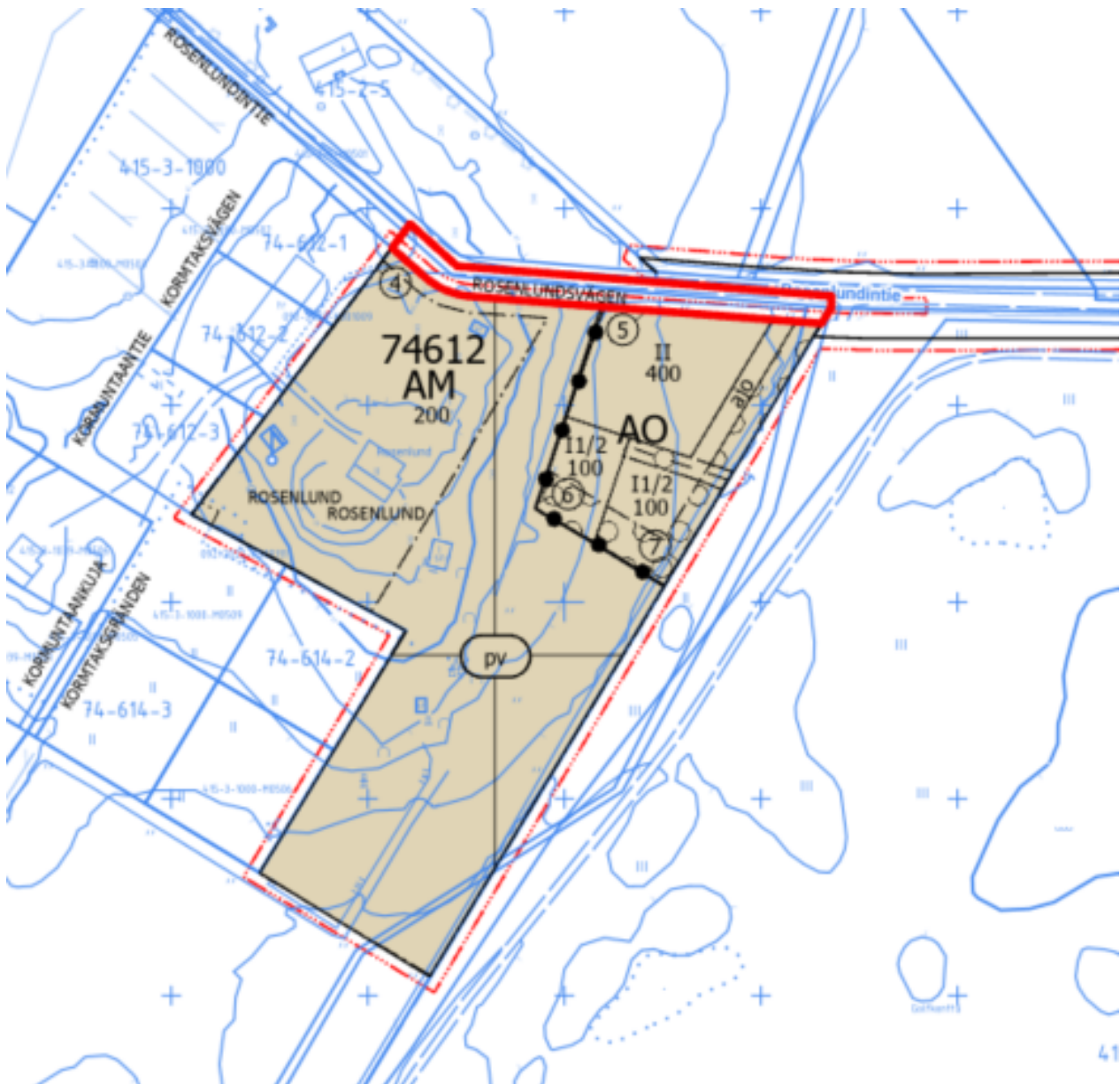
KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 741600

ESISOPIMUS
MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA /Kaupunginosa: HAVUKOSKI (74)
Kylä: REKOLA (415)n. 825m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä 92-415-3-1040

Asemakaavan mukaista katualuetta



Kiinteistö 092-415-0003-1040

Omistajat /

Leena Marja Puupponen (Omistus)



VD/826/10.03.01.00/2021

HW/MH/HB

Vantaan kaupungin viheralueiden palveluverkkosuunnitelma 2023–2032 määrittää yhteisen tahtotilan viheralueiden palveluiden kehittämiseksi koko kaupungin alueella. Palveluverkko edistää Vantaan kaupunkistrategian 2022–2025 painopistealueiden ja Vantaan resurssiviisauden tiekartan 2021–2025 tavoitteiden toteutumista sekä tarkentaa kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman periaatteita ja linjauksia viheralueiden osalta.

Tausta

Viheralueiden palveluverkko 2023–2032 käsittelee Vantaan kaupungin asukkaille tarjoamia viheralueiden palveluja ja niiden palveluverkkoa. Olevien kohteiden kehittämisen lisäksi tarvitaan ennakoivasti tietoa uusien asuinalueiden viherpalvelutarpeista. Tavoitteena on taloudellisesti ja toiminnallisesti tehokkaan palveluverkon aikaansaaminen. Palveluverkko on pohja tulevan vuosikymmenen investointiohjelman laatimiselle ja sen keskeiset linjaukset ohjaavat myös yksittäisiä palveluverkon kehittämishankkeita.

Palveluverkon päivitystarpeen synnyttivät muun muassa Vantaan uusi yleiskaava, väestönkasvu, viherrakenteen strateginen kehityskuva, muut viimeisen kymmenen vuoden aikana tehdyt kaupungin strategiat ja linjaukset, organisaatiomuutokset sekä muut tapahtuneet muutokset viheralueilla ja niitä koskevissa teemoissa. Tunnistettuja teemoja ovat esimerkiksi luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, ilmastonmuutokseen varautuminen ja sopeutuminen, terveyden ja hyvinvoinnin edistäminen sekä käyttäjäryhmien tarpeiden huomioiminen.

Suunnitelmassa ovat mukana kaupungin viheralueille sijoittuvat liikunta-, virkistys- ja luontovirkistyspalvelut. Liikuntapalveluja ovat mm. puistokuntoilupaikat, frisbeegolfradat ja puistokentät. Virkistyspalveluihin luetaan esim. koira-aitaukset, leikkipaikat ja matonpesupaikat. Luontovirkistyspalveluita ovat mm. luontoreitit, ulkoilureitit ja luonnontarkkailupaikat. Palveluverkko ei koske pihoja eikä liikunta- ja urheilupuistoja.

Tavoitteet

Viheralueiden palveluverkkosuunnitelman päätavoitteet ovat seuraavat:

1. Viheralueiden palvelut ovat saavutettavissa kaikille käyttäjäryhmille.
2. Viheralueet ovat viihtyisiä ja monikäyttöisiä.
3. Viheralueiden palvelut edistävät kaupungin hiilineutraalisuuden ja resurssiviisauden tavoitteita.
4. Viheralueiden investointi- ja kunnossapitoresurssit ovat riittävät tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.
5. Viheralueiden palveluista viestitään ja niihin liittyvää opastusta on saatavilla.

Osallistuminen

Asukkaiden ja muiden käyttäjien näkemyksiä on kerätty suunnittelutyön eri vaiheissa. Keväällä 2022 tehtiin verkkokysely, johon vastasi yli 1000 henkilöä. Karttamerkintöjä kertyi lähes 6000 kappaletta. Syksyllä 2022 järjestettiin kolme asukastilaisuutta sekä mahdollisuus kommentoida suunnitelmaluonnoksia OsallistuvaVantaa-palvelussa. Lisäksi haastateltiin vieraskieliä asukkaita viheralueiden käyttöön liittyen. Verkkokyselyiden ja asukastilaisuuksien kommentteja on hyödynnetty suunnitelman tavoitteiden määrittelyssä, palvelukorttien sisällössä sekä yksittäisten palvelukohteiden sijoittelussa.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 8 §:n mukaan kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta vastaa kaupungin omista elinikäisen oppimisen palveluista, kulttuuri- ja kirjastopalveluista, liikuntapalveluista, nuoriso- ja yhteisöpalveluista sekä niiden kehittämisestä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 5 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien suunnittelu- ja työohjelmien hyväksymisestä.

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta 16.5.2023 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunkitilalautakunnalle hyväksyttäväksi suunnitelma ”Viheralueiden palveluverkko 2023–2032”. Suunnitelmaan voidaan tehdä vielä teknisiä korjauksia ennen kaupunkitilalautakunnan käsittelyä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 29

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään hyväksyä viheralueiden palveluverkkosuunnitelma 2023–2032.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Viheralueiden palveluverkkosuunnitelma 2023–2032-raportti

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

puistosuunnittelupäällikkö Heidi Burjam, puh. 040 778 3521,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VIHERALUEIDEN PALVELUVERKKKO 2023–2032



Julkaisija: Vantaan kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, kadut ja puistot palvelualue, 2023
pvm: 04/2023
Teksti: Hanna Keskinen ja Inna Ampuja
Kansikuvan tiedot: Timanttikiteenpuisto, Heidi Burjam
Valokuvat: Ramboll Finland Oy, Vantaan kaupungin kuvapankki, Heidi Burjam
Kartat: Vantaan karttapalvelu
Taitto: Ramboll Finland Oy

Sisällysluettelo

1. ESIPUHE	5	6. VIHERALUEIDEN PALVELUIDEN KEHITTÄMISTARPEET	31
2. JOHDANTO	6	6.1. Viheralueiden liikuntapalvelut	31
3. LÄHTÖKOHDAT	9	6.1.1. Frisbeegolfrata	32
3.1. Viheralueiden arvot	9	6.1.2. Parkourpaikka tai muu lähiliikuntapaikka	34
3.2. Viheralueohjelman 2011–2020 toteutuminen	10	6.1.3. Pyöräilyalue tai -rata	36
3.3. Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma	11	6.1.4. Skeittipaikka	38
3.4. Viherrakenteen kehityskuva VIVA ja viheralueiden saavutettavuustyö SAAVU	11	6.1.5. Porraskuntoilupaikka	40
3.5. Palveluverkoston nykytila	13	6.1.6. Puistokuntoilupaikka	42
3.5.1. Viheralueiden korjausvelka	13	6.1.7. Ulkokuntosali	45
3.5.2. Maastoinventoinnit	14	6.1.8. Puistokenttä	48
3.6. Kunnossapitoluokat	16	6.1.9. Puistoluistelukenttä	51
3.7. Käyttäjäturvallisuus	16	6.1.10. Pulkkamäki	54
3.8. Viheralueiden palveluihin vaikuttavat muutostekijät	17	6.1.11. Hiihtolatu	56
3.8.1. Kestävä toimintatapa	17	6.1.12. Koiralatu	58
3.8.2. Kaupunkirakenteen tiivistyminen	21	6.1.13. Uimapaikka	60
3.8.3. Väestönkasvu ja palvelukysynnän muutos	21	6.1.14. Ratsastusreitti	62
3.8.4. Investointien ja kunnossapidon rahoitus	21	6.2. Virkistyspalvelut	65
4. ASUKKAIDEN OSALLISTAMINEN	22	6.2.1. Alueleikkipaikka	66
4.1. Asukaskysely ja tulosten analyysi	22	6.2.2. Leikkipaikka	69
4.2. Vieraskielisten osallistaminen	23	6.2.3. Koira-aitaus	73
4.3. Käyttäjäprofiilit	23	6.2.4. Koirien uimapaikka	76
4.4. Suunnitelmaluonnoksen kommentointi	24	6.2.5. Matonpesupaikka	78
5. PALVELUIDEN JÄRJESTÄMISEN TAVOITTEET, YLEISET PERIAATTEET JA LINJAUKSET	26	6.2.6. Eläinlaidun	80
5.1. Saavutettavuus	26	6.2.7. Kaupunkiviljely	82
5.1.1. Palveluiden kehittämisen tavoitteet	28	6.2.8. Poimintapelto	84
5.1.2. Palveluiden jaottelun periaatteet	29	6.2.9. Kasvillisuuden erikoiskohde	86
		6.2.10. Kulttuurihistoriallinen erikoiskohde	88
		6.2.11. Käyttönurmi	90
		6.2.12. Tapahtuma-alue	92
		6.3. Luontovirkistyspalvelut	95
		6.3.1. Kalastuspaikka	96
		6.3.2. Luonnontarkkailupaikka	98
		6.3.3. Nuotiopaikka / keittokatos / puistogrilli	100
		6.3.4. Luontoreitti	102
		6.3.5. Ulkoilureitti	104
		6.3.6. Melontareitti / rantautumispaikka	107

6.4.	Yksityiset palvelut	109
6.4.1.	Koirakoulutusalue	109
6.4.2.	Koirametsä	109
6.4.3.	Padelkenttä	109
6.5.	Täydentävät palvelut	110
6.5.1.	Oleskelupaikka	110
6.5.2.	Yleisö-WC	110
6.5.3.	Pyöräpysäköinti	110
6.5.4.	Autopysäköinti	110
6.5.5.	Opastus	111
6.5.6.	Roska-astiat	111
7.	SUUNNITELMAN TOTEUTTAMINEN, SEURANTA JA PÄIVITYS.....	112
7.1.	Investoinnit ja kustannukset	112
7.2.	Ohjelmointi ja toteuttaminen	113
7.3.	Vantaan viheralueiden suunnittelua ja käyttöä ohjaavat selvitykset ja ohjelmat	115
7.4.	Toteutuksen seuranta ja ohjelman päivitys	115
7.5.	Hallinnollinen käsittely	115
8.	LÄHTEET	116
9.	LIITTEET	117

1. Esipuhe

Viheralueiden palveluverkko 2023–2032 jatkaa Vantaan viheralueiden kehittämistä asukkaiden toiveiden ja tarpeiden mukaiseksi. Aikaisemmissa Vantaan viheralueohjelmissa 2002–2010 ja 2011–2020 palveluverkkotavoitteen määrittely on ollut osa laajempaa viheralueiden kehittämisen ohjelmaa ja siksi uutta viheralueiden palveluverkkoa suppeampi.

Tämän suunnitelman työstö alkoi epidemiavuosien aikana, jolloin ihmisten matkustamista, kokoontumista ja esteetöntä hengittämistä säädeltiin. Me tekijät ja varmasti myös kyselyihin ja tilaisuuksiin osallistuneet asukkaat tunsimme käytännössä viheralueiden roolin kaupunkien henkireikänä: lähivirkistytymisen mahdollistajana ja arjen aktivoijana. Halusimme entistä paremmin huomioida erilaiset viheralueiden käyttäjäryhmät ja päivittää palveluluokituksen entistä kattavammaksi. Mukaan on otettu mm. viheralueilla ja luonnonsuojelualueilla sijaitsevia liikunta- ja luontovirkistyspalveluita.

Vantaalaiset ovat aloitteellisia ja osallistuvia ympäristönsä kehittämisessä. Kaupunki myös kannustaa heitä siihen. Yleisten alueiden käytölle on moninaisia toiveita ja tarpeita. Ilmastomuutoksen ja luontokadon vuoksi on mm. tarvetta vähentää nurmien hoidon intensiteettiä ja kehittää niistä niityverkostoa. Kaupunki saa paljon ehdotuksia myös puiden istuttamiseksi. Avointen puistoalueiden tulkitaan helposti olevan tyhjiä ja metsitystä vaila. Perinteisesti puistoissa on ollut käytettävissä paljon laajoja, leikattuja nurmipintoja. Koska käyttönurmet ei nykyään ole itsestään selviä valintoja, tässä palvelusuunnitelmassa vapaamuotoinen kesäpäivän vietto pehmeällä nurmella on haluttu turvata toteamalla käyttönurmi palveluksi, jolle tulee jatkossakin varata kohtuullinen tilansa.

Nyky aikaisten puistopalveluiden määrittely, ryhmittely ja nimeäminen on esityötä palveluiden toteuttamista ja niistä viestintää varten. Voin jo kuvitella kuinka vuonna 2032 tekoäly löytää palveluistamme kullekin sopivimmat vain muutaman hakukriteerin lausumalla.

Lämpimät kiitokset kaikille prosessiin osallistuneille.

Vantaalla maaliskuussa 2023

Heidi Burjam

Puistosuunnittelupäällikkö



Kuva 1. Louhela Jam festivaalit. Kuva Heidi Burjam.

2. Johdanto

Vantaan kaupunki on päivittänyt suunnitelman siitä, miten Vantaan viheralueiden palveluita kehitetään seuraavan vuosikymmenen aikana. Viheralueiden palveluverkko on jatkoa aiemmin laadituille viheralueohjelmille 2001–2010 ja 2011–2020. Palveluverkon kanssa samanaikaisesti on laadittu Vantaan yleiskaavayksikön Kestävä kaupunki -tiimissä Vantaan viherrakenteen kehityskuva VIVA sekä viheralueiden saavutettavuustyö SAAVU. Viheralueiden palveluverkkosuunnitelma on osa koko Vantaan kaupungin kaupunkitasoista palveluverkkosuunnitelmaa 2022–2031.

Viheralueiden palveluverkko käsittelee kaupungin asukkailla tarjottavia viheralueiden palveluja ja niiden palveluverkkoa. Olevien kohteiden kehittämisen lisäksi tarvitaan ennakkoivasti tietoa uusien asuinalueiden viherpalvelutarpeista. Tavoitteena on taloudellisesti ja toiminnallisesti tehokkaan palveluverkon aikaansaaminen. Palveluverkko on pohja tulevien vuosien investointiohjelman laatimiselle ja sen keskeiset linjaukset ohjaavat myös yksittäisiä palveluverkon kehittämishankkeita.

Palveluverkon päivitystarpeen synnyttivät muun muassa Vantaan uusi yleiskaava, väestönkasvu, viherrakenteen strateginen kehityskuva, muut viimeisen kymmenen vuoden aikana tehdyt kaupungin strategiat ja linjaukset, organisaatiomuutokset sekä muut tapahtuneet muutokset viheralueilla ja niitä koskevissa teemoissa. Tunnistettuja teemoja ovat esimerkiksi luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, ilmastonmuutokseen varautuminen ja sopeutuminen, terveyden ja hyvinvoinnin edistäminen sekä käyttäjäröhmien tarpeiden huomioiminen.

Suunnitelmassa ovat mukana kaupungin viheralueille sijoittuvat liikunta-, virkistys- ja luontovirkistyspalvelut. Liikuntapalveluja ovat mm. puistokuntolupaikat, frisbeegolfradat ja puistokentät. Virkistyspalveluihin luetaan esim. koira-aitaukset, leikkipaikat ja matonpesupaikat. Luontovirkistyspalveluita ovat mm. luontoreitit, ulkoilureitit ja luonnontarkkailupaikat. Palveluverkko ei koske pihoja eikä liikunta- ja urheilupuistoja.

Viheralueiden palveluiden sijoittamiseen vaikuttavat monet eri tekijät. Suunnitelmassa on tarkasteltu erityisesti palveluiden saavutettavuutta maankäytöltään ja väestöltään erityyppisillä alueilla. Muita sijoittamiseen vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa viheralueen koko sekä paikan maisemalliset ja tekniset lähtökohdat.

Asukkaiden ja muiden käyttäjien näkemyksiä on kerätty suunnittelutyön eri vaiheissa. Keväällä 2022 tehtiin verkkokysely, johon vastasi yli 1000 henkilöä. Karttamerkintöjä kertyi lähes 6000 kappaletta. Syksyllä 2022 järjestettiin kolme asukastilaisuutta sekä mahdollisuus kommentoida suunnitelmaluonnoksia OsallistuvaVantaa-palvelussa. Verkkokyselyiden ja asukastilaisuuksien kommentteja on hyödynnetty suunnitelman tavoitteiden määrittelyssä, palvelukorttien sisällössä sekä yksittäisten palvelukohteiden sijoittelussa.

Palveluverkko on suunnattu kaupungin viranomaisille, päättäjille ja viheralueisiin liittyviä palveluja tarjoaville eri tahoille, mutta myös palveluja käyttäville kaupunkilaisille. Suunnitelma toimii päätöksenteon ja palveluverkon kehitystyön tukena.

Palveluverkko on valmisteltu Vantaan kadut ja puistot-palvelualueen koolle kutsumassa ohjausryhmässä, jossa työskentelyyn ovat osallistuneet Vantaan kaupungilta alla luetellut henkilöt. Työn aikana järjestettiin kaksi ohjausryhmän työpajaa.

Ohjausryhmä

Kaupunkiympäristön toimiala

Markus Holm (ohjausryhmän puheenjohtaja)

Heidi Burjam

Eeva Eitsi

Sirpa Mäkilä

Pirjo Kosonen

Jaakko Koivunurmi

Ilkka Laine

Laura Muukka

Sinikka Rantalainen

Eija Kivineva

Juho Lumme

Milla Hamari

Kaupunkistrategian ja johdon toimiala

Kirsi Vaten

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimiala

Veli-Matti Kallisolahti

Reeli Karimäki (varajäsen)

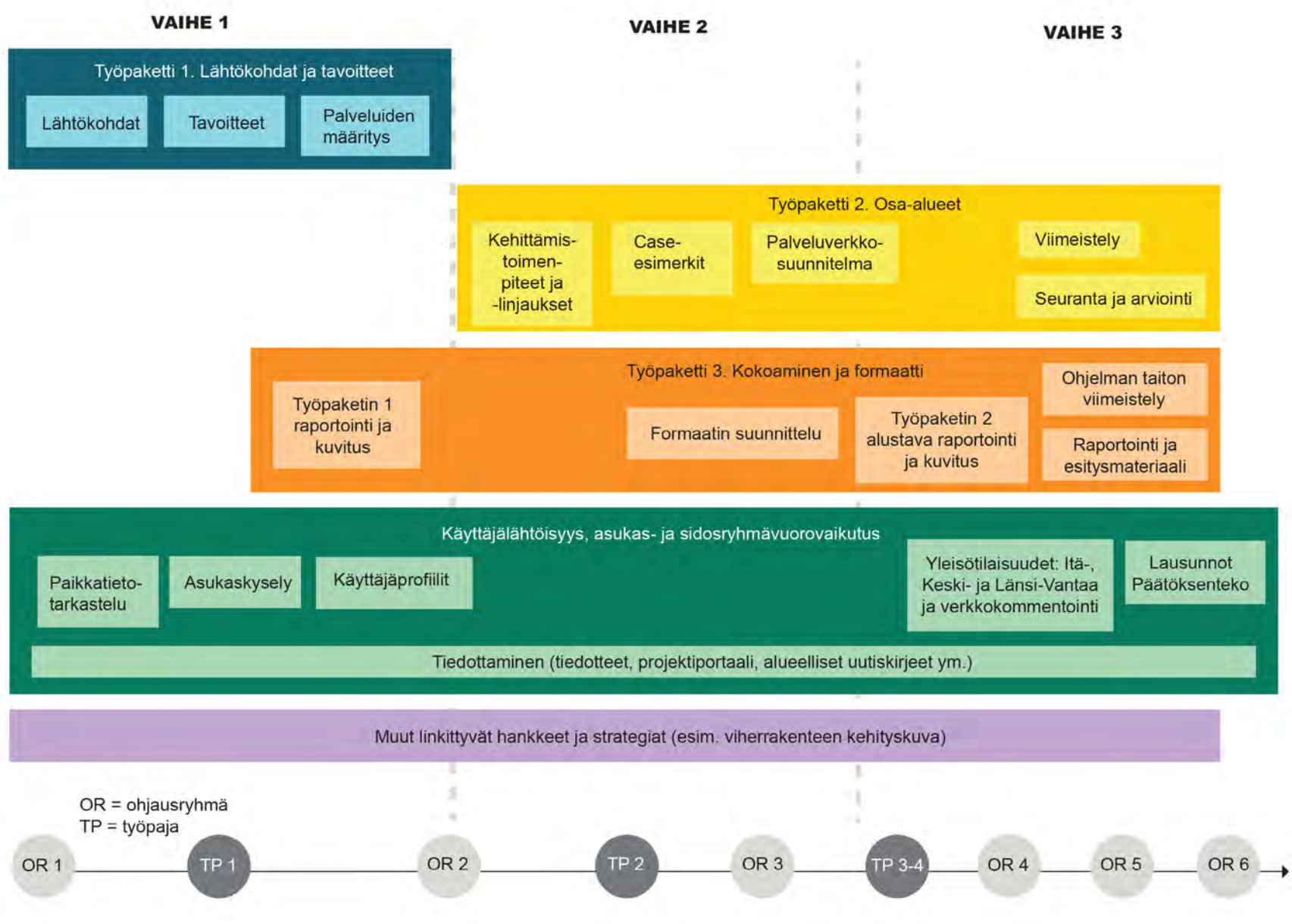
Annukka Larkio

Hannu Rusama

Lisäksi palveluverkon laatimiseen ja kommentoimiseen ovat osallistuneet useat muut kaupungin asiantuntijat mm. viheraluesuunnittelijat sekä viherkunnossapidon, liikuntapalveluiden ja asemakaavatiimien asiantuntijat. Suunnitelmaa esiteltiin myös vanhus- ja vammaisneuvostossa sekä nuorisovaltuustossa.

Konsulttina on toiminut Ramboll Finland, jossa työn projektipäällikkönä on ollut Hanna Keskinen ja työryhmän jäsenenä Inna Ampuja, Tuulikki Peltomäki ja Aino Nissinen. Paikkatietoasiantuntijana ovat toimineet Kirsi Översti ja Ville Pyhäjärvi. Lisäksi työhön on osallistunut muita konsultin asiantuntijoita.

Palveluverkko aineisto viedään Vantaan toiminnanohjausjärjestelmään MATTlin. Raportti löytyy myös internetissä Tarinakarttana.

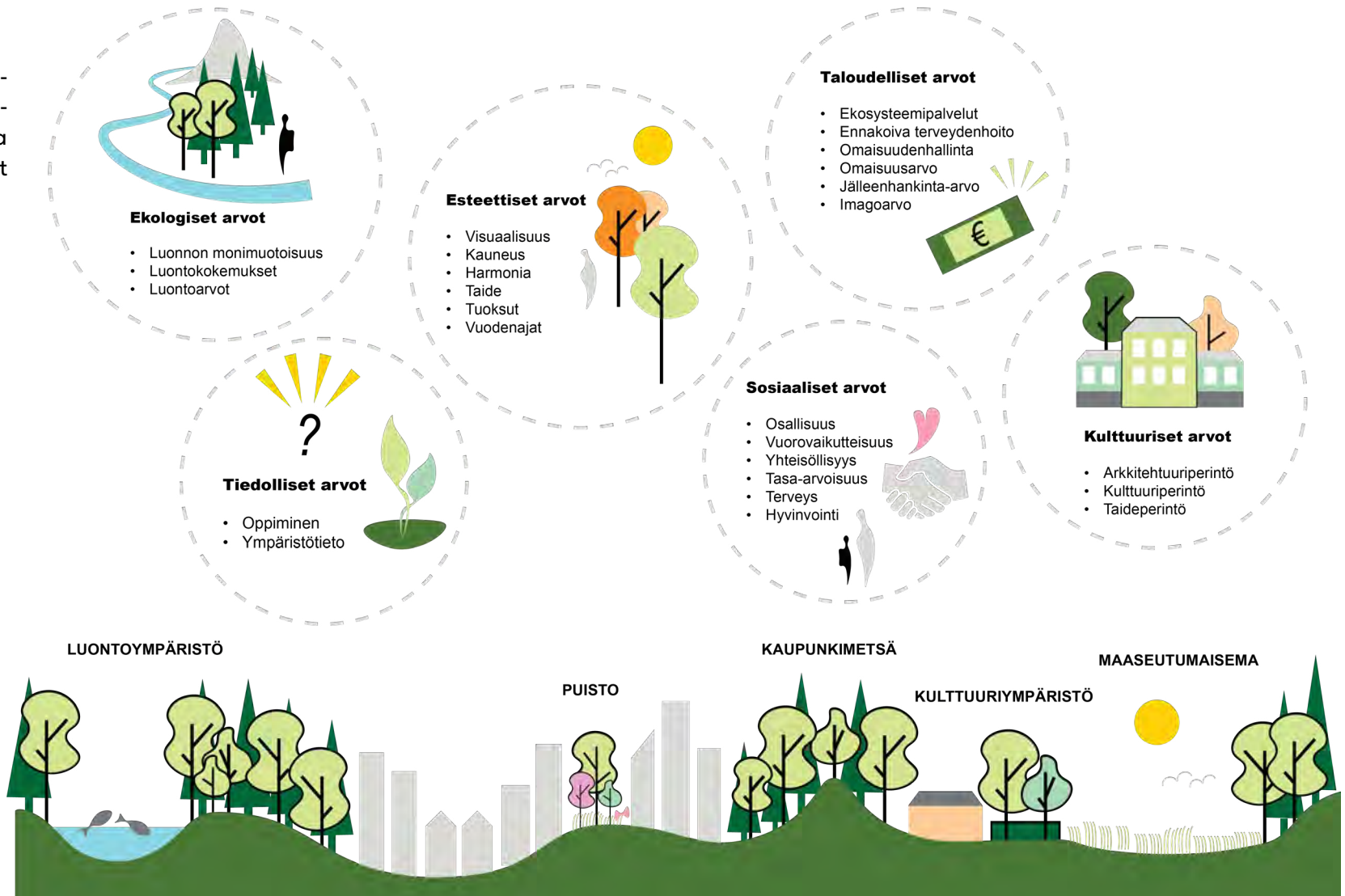


Kuva 2. Palveluverkkosuunnitelman laatimisprosessi

3. Lähtökohdat

3.1. Viheralueiden arvot

Viheralueilla on omistajilleen, käyttäjilleen ja laajemmin koko yhteisölle useita merkityksiä. Ne synnyttävät erilaisia arvoja, kuten



Kuva 3. Viheralueiden arvot erilaisilla viheralueilla.

3.2. Viheralueohjelman 2011–2020 toteutuminen

Viheralueiden kehittämistä on Vantaalla aiemmin ohjattu viheralueiden kehittämistä koskevalla pitkän tähtäimen toimintasuunnitelmalla, viheralueohjelmalla.

Vuoden 2011-2020 ohjelman tavoitteiden toteutumista on arvioitu vuonna 2015 toteutetussa seurantaselvityksessä. Viheralueiden palveluverkkoa koskevat muutokset liittyvät kohteiden uudisrakentamiseen, kehittämiseen tai poistamiseen. Seurantaraportissa mainitut uudet haasteet olivat Sipoonkorven kansallispuiston saavutettavuus, Kuusijärven alueen kehittäminen, Korson keskuspuiston perusparantaminen, Kivistön ja Aviapoliksen uusien puistojen suunnittelu ja rakentaminen sekä mukaanotto kunnossapitoon.

Syksyllä 2019 toteutetun työohjelman laatimisprosessin aikana käsiteltiin nykyisen ohjelman onnistumisia ja kehitettäviä asioita. Työhön osallistuneet Vantaan kaupungin edustajat pitivät viheralueohjelmaa hyvänä kokonaisuutena. Erityisesti toimivina asioina pidettiin palveluverkkosuunnitelmia ja saavutettavuuden esittämistä. Kuitenkin ohjelman formaattia tulisi tarkistaa ja muun muassa tiivistää.

Palveluverkkosuunnitelman laatimisen yhteydessä käytiin läpi myös viheralueohjelman palveluverkon toimenpiteiden toteutusta. Hyviä esimerkkejä toteutuneista kohteista ovat leikkipuistoista Kvartsijuonenpuisto, Kenraalipuisto, Kirjastopuisto, Rautkallion leikkipaikka, Sinirikonpuisto, reiteistä Vantaanlaakson reitti, laajemmista viheralueista Vetokannas, Koisotien lumenvastaanottoalueen hulevesialtaat, Ankkapuisto ja Håkansbölen kartanopuisto. Lisäksi on toteutettu joitakin palveluita, jotka eivät ole olleet mukana palveluverkkosuunnitelmassa, mm. Tikkurilan jokirannan alue.



Kuva 4. Tikkurilankosken kunnostaminen on valmistunut.



Kuva 5. Ankkapuistossa toteutettiin laaja kunnostushanke.

Toteutumatta on jäänyt erityisesti ulkoilureittejä, koira-aitauksia sekä leikki-puistojen perusparannuksia. Myös kaikkia senioreille suunnattuja toimintoja ei ole toteutettu. Kaikki kohteet eivät ole mahtuneet mukaan investointiohjelmiaan. Lisäksi erityisesti ulkoilureittien toteuttamista ovat viivästyttäneet maanomistusolosuhteet.

Taulukko 1. Vuoden 2011–2020 palveluverkon kohteiden toteutuminen suuralueittain

Suuralue	Kohteiden määrä	Toteutunut osittain	Toteutunut kokonaan	Ei toteutunut
Myyrmäki	36	5	12	19
Kivistö	8	5	1	2
Aviapolis	15	3	7	5
Tikkurila	21	4	10	7
Koivukylä	19	4	5	10
Korso	17	5	7	5
Hakunila	16	2	11	3
Yhteensä	132	28	53	51

3.3. Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma

Vantaan kaupungin kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma on laadittu vuosille 2022–2031. Palveluverkkosuunnitelma päivitetään valtuustokausittain. Palveluverkkosuunnitelmassa käsitellään kaupungin asukkaille tarjoamia palveluja ja niiden palveluverkkoa. Palveluverkkosuunnitelman lähtökohdat koskevat myös viheralueita ja tähän on koottu näistä keskeisimmät:

- Vantaan strategiassa painottuvat vahvasti kaupunkilaisten hyvinvointi ja yhdenvertaisuus. Lisäksi kaupunkia ja sen useita keskuksia kehitetään viihtyisämmiksi, turvallisemmiksi ja toimivammiksi. Strategia sisältää poikkihallinnollisia pitkäkestoisia kärkihankkeita, kuten Kuusijärven kehittämisen luontomatkailu- ja virkistyskohteena.
- Kaupungin kehittämisen lähtökohtana on kestävä ja alueellisesti tasapainoinen kasvu.

- Vantaa on asettanut kaupunkistrategiassaan tavoitteeksi hiilineutraaliuden vuoden 2030 loppuun mennessä. Toteuttamista ohjataan resurssiviisauden tiekartan avulla ja resurssiviisaus tulee ottaa huomioon kaikessa suunnittelussa ja toteutuksessa.
- Strategia nostaa esiin yhtenä painopisteenä kukoistavat kaupunkikeskukset, joissa monipuolinen asuminen, julkiset palvelut ja muut työpaikat synnyttävät vilkkaita ja viihtyisiä toimintaympäristöjä. Kaupungin kehityksen ohjaaminen nykyisen rakenteeseen, keskuksiin sekä joukko-liikennevyöhykkeille kasvattaa luonnollisesti myös palvelutarpeita näillä alueilla.
- Vantaan kaupungin kokonaistalouden positiivinen kehitys halutaan turvata myös tulevaisuudessa.

Kaupunkitasoisessa palveluverkkosuunnitelmassa esitetään, että viheralueiden palveluiden järjestämisen periaatteet ja linjaukset määritellään tarkemmin erikseen laadittavassa viheralueiden palveluverkkosuunnitelmassa.

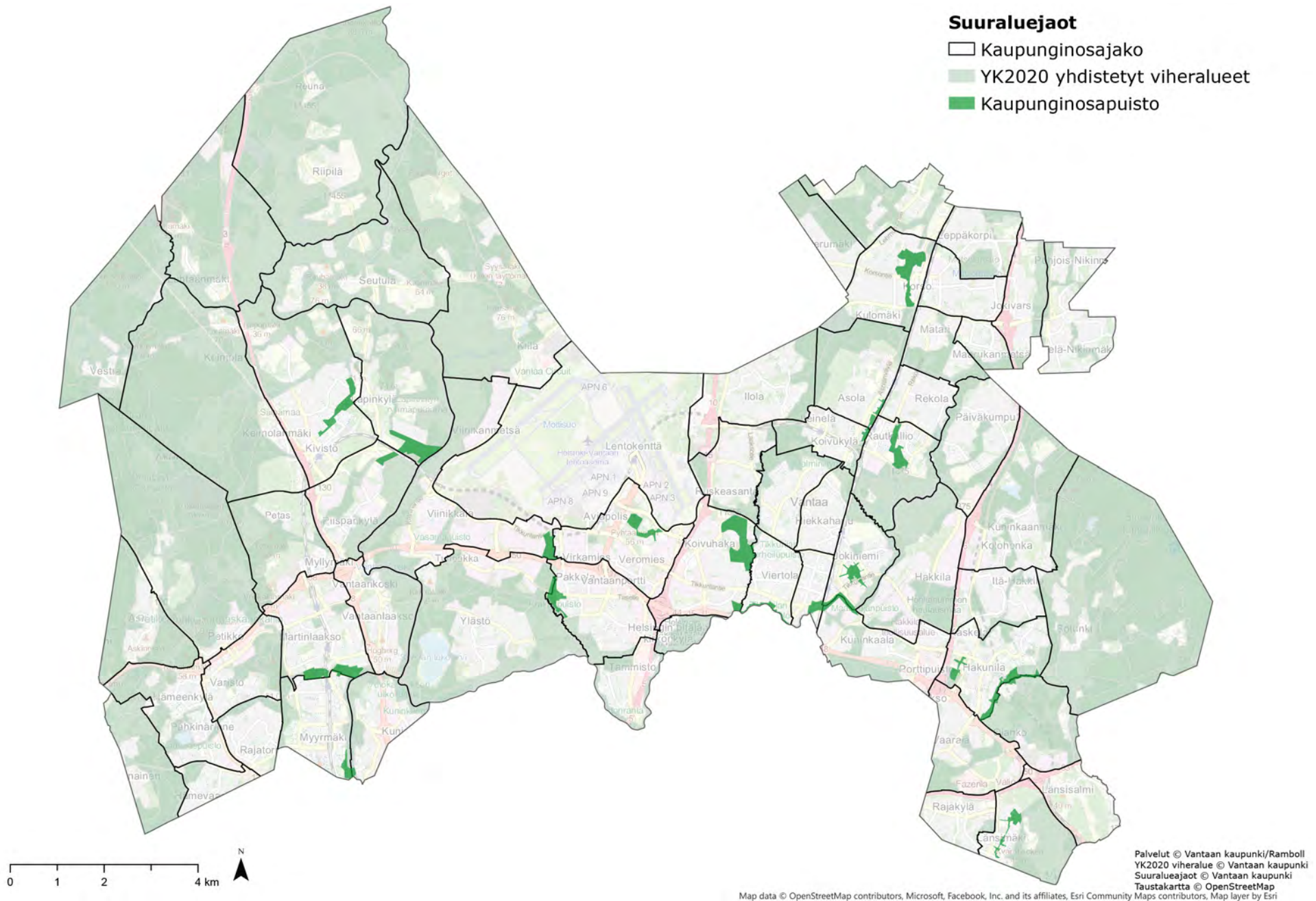
3.4. Viherrakenteen kehityskuva VIVA ja viheralueiden saavutettavuustyö SAAVU

Viherrakenteen kehityskuva ohjaa koko kaupungin viherrakenteen, viheralueverkoston ja ulkotilojen suunnittelua yleispiirteisellä tasolla. Viherrakenteeseen kuuluvat kaavoitettujen viheralueiden verkosto sekä muut kasvulliset alueet pihoidilla ja kaduilla. Työssä on tavoitteena kiteyttää yleiskaavatyön aikana esiin nousseita teemoja, kuten viheralueiden hierarkiaa, mitoitusta ja kaavoitukseen sekä maanhankintaan liittyviä tavoitteita. Viherrakenteen kehityskuvan pääasiallinen tehtävä onkin ohjata koko Vantaan viherrakenteen kaavoitusta ja toimia pohjana maanhankinnalle, kun viheralueiden palveluverkkosuunnitelma puolestaan keskittyy siihen, miten kaavoitettua ja kaupungin omistamaa viheralueverkoston palveluita kehitetään. Työ valmistuu osio kerrallaan vuoden 2023 aikana.

Viheralueiden saavutettavuustyössä SAAVU:ssa on laadittu mitoitus- ja saavutettavuusohjeet eri kokoisille viheralueille. Palvelujen sijoittamisen kannalta erilaisia toiminnallisia tavoitteita on erityisesti lähipuistojen, kaupunginosapuistojen ja laajempien virkistysalueiden osalta.

Kartta 1:

Kaupunginosapuistot viherrakenteen kehityskuvan – vihreä ja virtaava Vantaa (VIVA) luonnosaineistossa maaliskuussa 2023.



3.5. Palveluverkoston nykytila

Vantaan kaupungilla on hoidettavana puisto- ja katuviheralueita yhteensä noin 3130 hehtaaria (vuonna 2022). Tämä koostuu rakennetuista viheralueista (noin 900 hehtaaria), niityistä ja maisemapelloista (noin 480 hehtaaria) ja puistometsistä (noin 1750 hehtaaria). Metsätilojen vastuualueella hoidossa on noin 3 000 hehtaaria puisto- ja virkistymetsiä ja kaupungin maatilalan peltopinta-ala on noin 350 hehtaaria.

Vantaalla on yhteensä noin 1 000 puistoa, joista lähes 200:ssa on toiminnallisia viheralueiden palveluja, kuten leikkipaikkoja ja puistokenttiä. Vantaalla on tällä hetkellä 146 leikkipaikkaa, 23 koira-aitausta ja 250 kilometriä ulkoilureittejä. Kaikkien palveluiden määrät löytyvät suunnitelman palvelukorteista.

Palveluverkon nykytilaa on selvitetty vanhan viheralueohjelman, kaupungin rekisteritietojen, kunnossapidon perusparannustietojen ja asukaskyselyn avulla. Nykytilaselvitystä on täydennetty haastatteluilla ja kaupungin suorittamilla tarkemmilla maastoinventoinneilla.

3.5.1. Viheralueiden korjausvelka

Vantaan viheralueiden kuntoa on selvitetty vuonna 2020 valmistuneessa Vantaan viheralueiden korjausvelka -raportissa. Selvityksessä arvioitiin 23 puistoalueen kuntotila ja tämän perusteella määritettiin Vantaan viheralueiden korjausvelan arvo. Korjausvelkalaskelman tärkein painoarvo oli R-hoitoluokilla (rakennetut viheralueet), joiden pinta-ala on noin 900 hehtaaria. Laskennan otos pohjautui viherosiin, hoitoluokkiin ja viheralueiden ikään.

Viherosakohtaisesti tarkasteltaessa kasvillisuuden huonoin kuntotilanne on selkeästi käyttönurmikoilla, joiden kuntopuutteet johtuvat runsaasta rikkakasvillisuudesta sekä kasvualustan ongelmista, jotka ovat johtaneet epätasaiseen kasvuun. Myös huonokuntoisia puita on määrällisesti paljon. Nurmikoiden, pensaiden ja perennojen korjaustarpeista suuren osan muodostavat hoitovelasta syntyneet korjaustarpeet.

Rakenteista huonoin tilanne on kentillä, ojilla/puroilla ja silloilla. Kentillä kuntopuutteet tulevat sitomattomien pintojen liian pienistä pintakerroksista, epätasaisuudesta ja nurmettumisesta. Ojien/purojen puutteet liittyvät loivaluiskaisiin hulevesipuroihin, jotka ovat kasvaneet umpeen. Silloista 14 on uusimistarpeessa ja lisäksi suurella osalla siltoja on pienempiä materiaali- ja pintavikoja. Varusteiden ja kalusteiden osalta suhteellisesti ja määrällisesti huonoin kunto on penkeillä, roska-astioilla, leikkivälineillä ja liikuntavälineillä. Myös katosten tilanne on huono, vaikkakin kuntokartoitettu otos oli pieni.

Vantaan kaupungin viheralueiden korjausvelan arvioitu määrä on 52,5 miljoonaa euroa. Tästä korjausvelasta kasvillisuus muodostaa 79 %, rakenteet 15 % sekä varusteet ja kalusteet 6 %. Viherosakohtaisesti jaoteltuna suurin osa korjausvelasta kohdistuu käyttönurmikoihin (39 %). Melko suuri osuus on myös puilla (14 %) pensailta ja köynnöksillä (13 %) ja niittynurmikoilla (12 %).

Korjausvelan summasta 2/3 tulee puistojen korjaustarpeista ja 1/3 liikenneviheralueiden korjaustarpeista. Käyttäjäturvallisuudelle keskeisten viherosien korjausvelka on noin 14,3 M€ eli 27 % korjausvelasta.



3.5.2. Maastoinventoinnit

Vantaan viheraluesuunnittelijat tekivät inventoinnin nykyisistä viheralueiden palveluista kesäkauden 2022 aikana. Kohteet olivat pääosin leikkipaikkoja ja puistokenttiä ja niitä oli yhteensä noin 250 kappaletta. Kohteissa arvioitiin alla olevia asioita/ kohde:

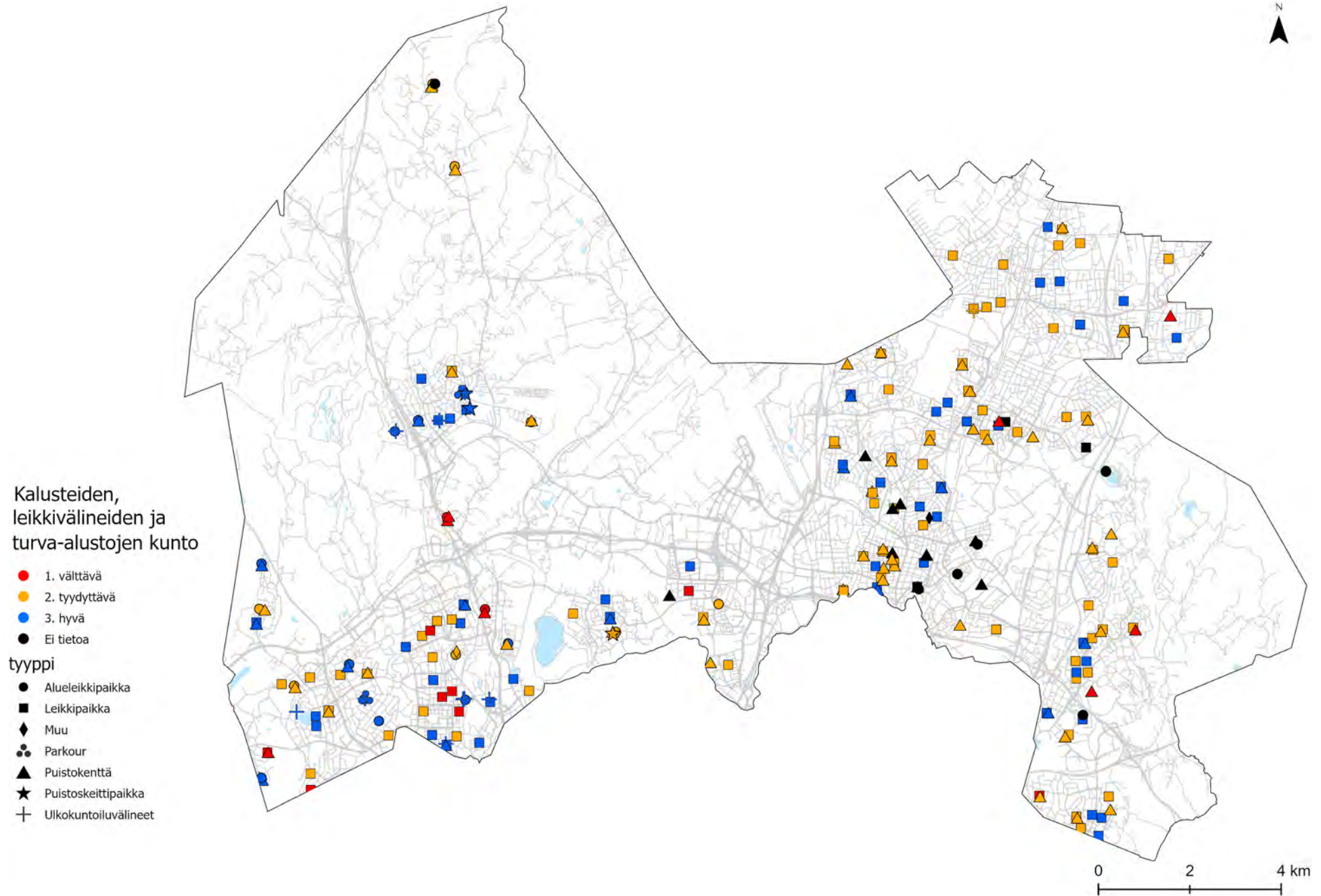
- **kalusteiden monipuolisuus:** monipuolinen 34, kohtalainen 47, niukka 110
- **kalusteiden kunto:** hyvä 26, tyydyttävä 86, välttävä 96
- **välineiden monipuolisuus:** monipuolinen 50, kohtalainen 71, niukka 79
- **välineiden kunto:** hyvä 90, tyydyttävä 83, välttävä 13
- **turva-alustojen kunto:** hyvä 73, tyydyttävä 71, välttävä 9
- **valaistuksen kunto:** hyvä 152, puutteellinen 50
- **pintavesien johtaminen:** hyvä 166, puutteellinen 5
- **yhdistetty kuntoluokitus:** hyvä 82, tyydyttävä 115, välttävä 18
- **laajentamismahdollisuus:** kyllä 83, ei 148
- **leikki- ja liikuntavälineiden kohderyhvät:** pienet 136, isot 141, nuoret 72, aikuiset 49, seniorit 22

Leikki- ja liikuntavälineiden sekä turva-alustojen kunto oli pääosin hyvä tai tyydyttävä. Kalusteiden kunto oli näitä huonompi. Leikkipaikkojen kaluste- ja leikkivälinevalikoiva voisi olla nykyistä monipuolisempi. Kohteissa oli merkittävästi enemmän välineitä pienille lapsille kuin nuorille, aikuisille ja senioreille.

Kuva 6. Tiiranpuisto sijaitsee Aviapoliksen aseman vieressä.

Kartta 2:

Inventointikohteiden yhdistelty kuntoluokitus.



3.6. Kunnossapitoluokat

Viheralueet luokitellaan kunnossapitoluokkiin Viheralueiden kunnossapitoluokitus RAMS 2020 mukaisesti. Kunnossapitoluokka kuvaa viheralueen yleisilmettä, käyttöä ja kunnossapidon laatutasoa. Kunnossapitoluokitus sisältää hoidon lisäksi tavoitteet kunnossapitohankeen tilaamiselle, suunnittelulle, valvonnalle ja omaisuudenhallinnalle sekä laatua ylläpitävälle korjaustyölle ja käyttöjärjestelmien hoidolle ja käytölle.

Viheralueen kunnossapitoluokka vaikuttaa merkittävästi rakentamis- ja kunnossapitokustannuksiin. Rakentamisen ja kunnossapidon kustannukset ovat korkeimmat rakennetuilla viheralueilla (R-pääluokka) ja edullisimmat avoimilla viheralueilla (A-pääluokka) ja metsissä (M-pääluokka). Viheralueiden kunnossapidon kustannuksiin vaikuttavat myös käyttäjien määrä ja alueen käyttöaste. Mitä enemmän alueella on käyttöä ja kulumista sitä enemmän vaaditaan kunnossapitoa ja resursseja kunnossapitoon.

Kunnossapitoluokka voi myös muuttua viheralueen kehittymisen ja sen elinkaaren mukaan. Uusien ja kunnostettavien viheraluepalveluiden kunnossapitoluokat määritetään ja tarkastetaan suunnittelun yhteydessä.

Taulukko 2. Viheralueiden kunnossapitoluokitus RAMS 2020

Pääluokat	Alaluokat
R Rakennetut viheralueet (merkitään kartalla punaisella)	R1 Rakennettu arvoviheralue R2 Toimintaviheralue R3 Käyttöviheralue R4 Suoja- ja vaihettumisviheralue
A Avoimet viheralueet (merkitään kartalla keltaisella)	A1 Arvoniitty A2 Käyttöniitty A3 Maisemaniitty A4 Avoin alue A5 Maisemapelto

Pääluokat	Alaluokat
M Metsät (merkitään kartalla vihreällä)	M1 Arvometsä M2 Lähimetsä M3 Ulkoilu- ja virkistysmetsä M4 Suojametsä M5 Talousmetsä

3.7. Käyttäjäturvallisuus

Viheralueiden palvelut suunnitellaan niin, että terveellisyys ja turvallisuus otetaan kokonaisvaltaisesti huomioon. Julkisia alueita koskee laki kuluttajaturvallisuudesta, jonka mukaan merkittäviä riskejä sisältävää palvelua tarjoavan toimijan tulee laatia kirjallinen turvallisuussuunnitelma eli turvallisuusasiakirja. Tällaisiksi palveluiksi on määritetty esim. leikkipaikat, uimarannat ja pulkkamäet.

Melu, vilkasliikenteinen katu, vesistö tai muu vaaraa aiheuttava asia saattaa vaikuttaa palvelun sijoitukseen. Lisäksi keskeisiä kysymyksiä turvallisuuden kannalta ovat valaistus, kunnossapito, rakenteiden kestävyys ja suoja auringon paahteelta. Rakennetuilla alueilla on tärkeää arvioida myös kaupunkipuiden kuntoa.

Uudet leikkipaikat ja niiden peruskorjaukset toteutetaan EU:n turvallisuussandardit täyttävänä. Aikuisten ulkokuntoiluvälineet sijoitetaan leikkipaikkojen ulkopuolelle, koska ne eivät useimmiten täytä leikkivälineille asetettuja turvallisuusvaatimuksia. Leikkipaikkojen turvallisuudesta huolehditaan säännöllisillä tarkastuksilla ja kunnossapidolla.

3.8. Viheralueiden palveluihin vaikuttavat muutostekijät

3.8.1. Kestävä toimintatapa

Yksi Vantaan strategiassaan määrittelemistä arvoista on vastuullisuus, jolla tarkoitetaan hyvän elämän turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Strategian mukaan kaikessa kaupungin valmistelussa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset, sosiaaliset, taloudelliset ja kulttuuriset näkökul-

mat. Resurssiviisauden tiekartan avulla kaupungin kehitystä ohjataan kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia. Vantaan resurssiviisauden tiekartassa tavoitetilana on myös edistää kiertotaloutta ja olla vuonna 2030 hiilineutraali.



Kuva 7. Resurssiviisauden tiekartan visio 2030.



Palvelujen sijoittaminen vaikuttaa olennaisesti liikenteen määrään ja käytettäviin kulkuneuvoihin. Tavoitteena on luoda hyvät edellytykset kävelylle ja pyöräilylle.

Kestävässä kaupungissa viheralueet suunnitellaan ja kunnossapidetään muuttuvan ilmaston vaatimukset huomioiden. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen on myös osa kaupungin riskienhallinnan suunnittelua. Viher-rakentaminen julkisilla alueilla auttaa sopeutumaan ilmastonmuutokseen erityisesti hulevesien ja lämpötilojen hallinnan kautta. Samalla luodaan monimuotoisempaa kaupunkiympäristöä ja lisätään hiilinieluja.

Rakennettujen viheralueiden lisäksi luonnon kokeminen ja luonnontuntu ovat merkittävä Vantaan lähtökohta viheralueiden palvelujen kehittämisessä. Laajat yhtenäiset metsäalueet ovat keskeisiä luontokokemuksen kannalta ja samalla ne ovat usein myös luontoarvojen keskittymiä. Asukkaiden arjen virkistytymisen ja elpymisen kannalta myös lähimetsät ovat merkittäviä pieniä luonnon kokemisen alueita.

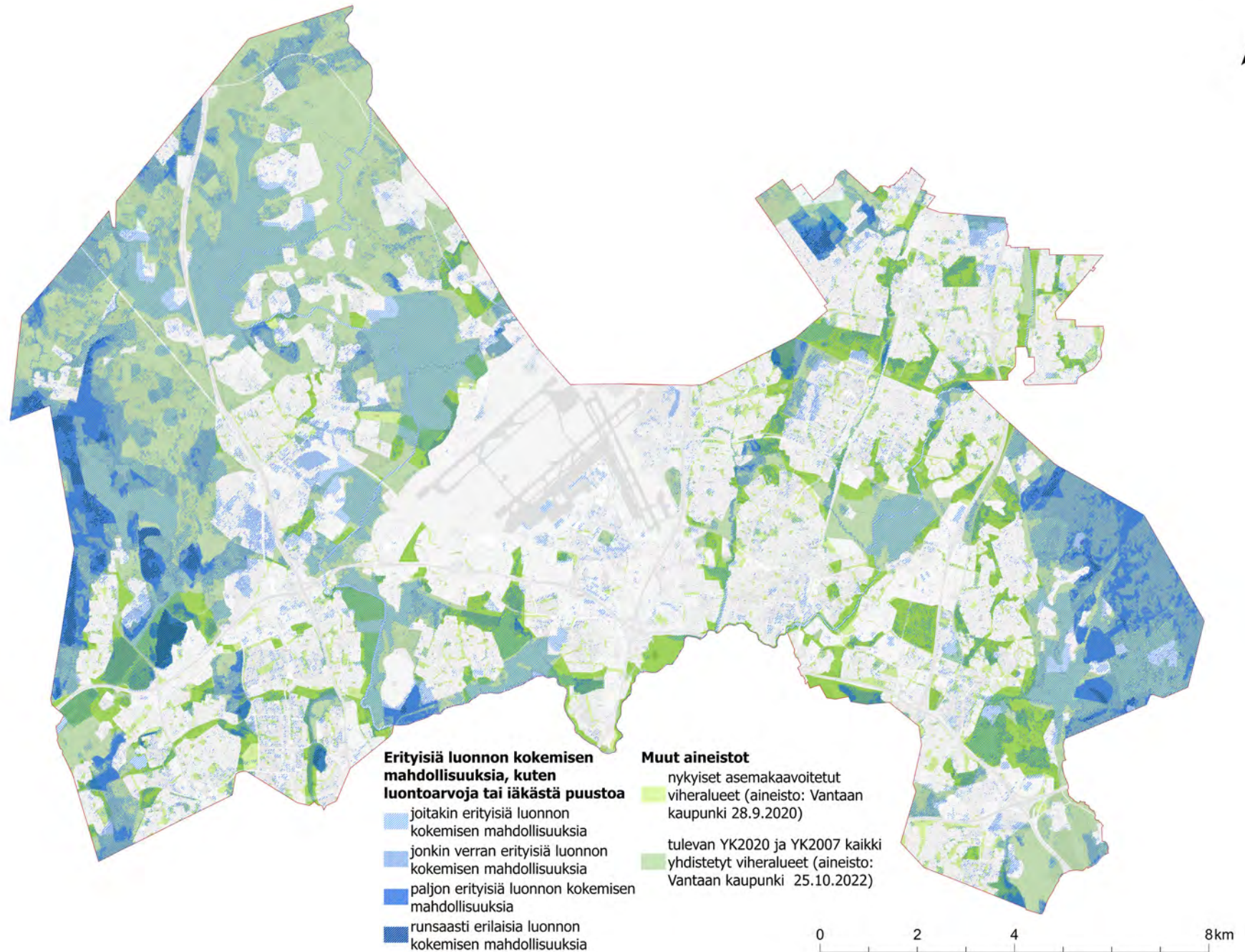
Sosiaalisen kestävyyden näkökulmasta viheralueet parantavat asukkaiden hyvinvointia, terveyttä ja viihtyvyyttä. Niillä on tutkimusten mukaan positiivinen vaikutus ihmisen fyysiseen ja psyykkiseen hyvinvointiin. Ne palvelevat eri väestö- ja ikäryhmiä, tarjoavat mahdollisuuksia sosiaalisiin kontakteihin, vuorovaikutukseen ja yhteisöllisyyteen. Viheralueet myös tukevat kulttuuri-toimintoja sekä asukkaiden sitoutumista elinympäristöönsä. Viheralueiden suunnittelun yhteydessä on tärkeää huomioida eri käyttäjäryhmien tarpeet.

Viheralueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnossapidossa hyödynnetään kestävän ympäristörakentamisen (KESY) toimintamallia, jonka mukaan ympäristöön kohdistuvia toimenpiteitä pyritään tekemään niin, että vältetään, lievennetään ja parhaimmillaan kompensoidaan rakentamisen haitallisia vaikutuksia. Toimintamallissa esitetään kestävän kehityksen mukaisen ympäristörakentamisen toimintaperiaatteet viiden teeman kautta: paikan vesiolot, paikan maaperä ja kasvillisuus, käytettävät raaka-aineet, materiaalit ja tuotteet, energiansäästö, ilmanlaatu ja ympäristönsuojelu, ihmisten terveys ja hyvinvointi.

Kuva 8. Kvartsijuonenpuisto valmistui Kivistön vuoden 2015 asuntomessuille.

Kartta 3:

Viheralueiden tarjoamia erityisiä luonnon kokemisen mahdollisuuksia.



Viheralueiden palveluiden tulevaisuus – Tärkeimmiksi koetut trendit

(Työpaja 1)



Kuva 9. Viheralueiden palveluiden tulevaisuus (Työpaja 1).

3.8.2. Kaupunkirakenteen tiivistyminen

Uuden yleiskaavan mukaan kaupungin kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen niitä tiivistäen ja uudistaen. Kaupungin kehityksen ohjaaminen nykyisen rakenteeseen, keskuksiin sekä joukkoliikennevyöhykkeille kasvattaa luonnollisesti myös viheralueiden palvelutarpeita näillä alueilla. Viheralueiden käyttöpaine kasvaa ja ne on varustettava vastaanottamaan entistä suurempia kävijämääriä. Päiväkotien ja koulujen pihojen pieneneminen tuo myös lisää käyttäjiä viheralueiden palveluille.

3.8.3. Väestönkasvu ja palvelukysynnän muutos

Vantaan väkiluvun ennustetaan kasvavan edelleen nopeasti, vaikka edellisten vuosien ennätysellisen suuren väestönkasvun arvioidaan hieman hidastuvan lähivuosina (Vantaan väestöennuste 2021/22). Vuoden 2021 lopussa Vantaalla asui 239 206 asukasta. Uuden ennusteen mukaan väestöä olisi vuoden 2025 lopussa noin 255 000 ja vuoden 2031 aikana ylitettäisiin 280 000 asukkaan raja

Runsaan asuntorakentamisen myötä väestön ennustetaan kasvavan määrällisesti eniten Kivistön, Myyrmäen, Aviapoliksen ja Tikkurilan suuralueilla. Nopeimmin kasvavia ikäryhmiä ovat 25–54-vuotiaat sekä 75 vuotta täyttäneet.

Ikärakenteiden muutos suuralueittain:

- Myyrmäessä eniten kasvavat 30–64-vuotiaiden ikäryhmät. 0–6-vuotiaiden määrä kasvaa, mutta 7–15-vuotiaiden pysyy ennallaan. 65–74-vuotiaiden määrä laskee.
- Kivistössä eniten kasvavat 30–64-vuotiaiden ikäryhmät. Kasvua on kaikissa ryhmissä. Lapsien osalta kasvaa erityisesti 0–6-vuotiaiden määrä. Yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa.
- Aviapoliksessa eniten kasvavat 16–64-vuotiaiden ikäryhmät. 0–6 vuotiaiden määrä kasvaa, mutta vanhempien lasten määrä vähenee. Yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa

- Tikkurilassa eniten kasvavat 30–44-vuotiaiden yli 75-vuotiaiden ikäryhmät. 0–6-vuotiaiden määrä kasvaa eniten lasten ikäryhmistä.
- Koivukylässä eniten kasvavat yli 75-vuotiaiden ikäryhmät. Lasten määrä pysyy ennallaan.
- Korsossa eniten kasvavat yli 75-vuotiaiden ikäryhmät. Lasten määrä säilyy suurin piirtein nykyisellään.
- Hakunilassa kasvavat eniten 16–44-vuotiaiden sekä yli 75-vuotiaiden ikäryhmät. Lasten määrä pysyy nykyisellään.

Viheralueiden palveluverkkosuunnitelman kannalta keskeistä on väestön määrän ja ikärakenteen kehitys eri alueilla. Kaupungin kasvaessa tulee ottaa huomioon viheralueiden palvelutarpeen kasvu ja kasvun vaatimat investointitarpeet. Myös väestön ikääntyminen ja monikulttuurisen väestön lisääntyminen vaikuttavat palvelukysynnän muutokseen.

3.8.4. Investointien ja kunnossapidon rahoitus

Vantaan palveluverkkosuunnitelman mukaan kaupungin tulee kasvaa hallitusti. Viheralueiden kannalta on oleellista säilyttää tasapaino investointien ja kunnossapidon rahoituksen suhteen.

Viheralueiden investointirahoitus oli v. 2022 2,8 miljoonaa euroa. Vuosina 2023–2031 taso vaihtelee 4,4–12 miljoonan euron välillä (Rakentamisohjelma 2022–2025).

Viheraluekunnossapito vastaa kaupungin omistamien, rakennettujen R ja A kunnossapitoluokkien puistojen ja katuviheralueiden sekä M kunnossapitoluokan pienien metsiköiden kunnossa- ja puhtaanapidosta. Viheralueiden kunnossapidon budjetti on vuodessa noin 5 miljoonaa euroa, mikä on alhainen taso kunnossapidettävien alueiden ja asukkaiden määrään sekä muiden suurten kaupunkien määrärahoihin verrattuna. Lisäksi viheralueiden korjausvelan määrä on huomattavan korkea (lisätietoja kappale 3.5.1.)

4. Asukkaiden osallistaminen

Asukkaiden ja muiden viheralueiden käyttäjien näkemyksiä kerättiin suunnitelman laatimisprosessin eri vaiheissa. Seuraavissa kappaleissa on kuvattu lyhyesti osallistamisen toteutus ja pääkohdat tuloksista. Lisäksi on laadittu erillinen laajempi kooste asukasosallistamisesta.

4.1. Asukaskysely ja tulosten analyysi

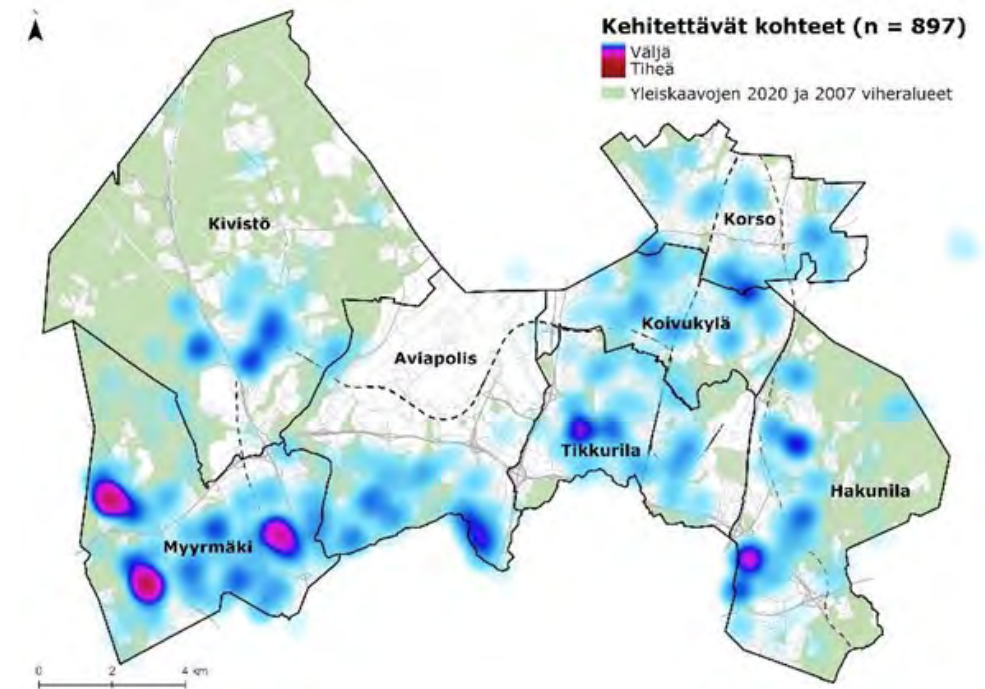
Suunnitelman laatimisen alussa toteutettiin verkkokysely, joka oli avoinna asukkaille ja muille Vantaan viheralueiden käyttäjille 3.2.2022–28.2.2022. Kyselystä tiedotettiin OsallistuvaVantaa-sivustolla sekä muissa kaupungin kanavissa. Verkkokyselyyn vastasi 1008 henkilöä. Suurin osa (69 %) vastaajista oli naisia. Vastaajien ikäjakaumassa korostui 30–44 sekä 45–64-vuotiaat, jotka yhdessä muodostivat 69 % vastaajista. Joka toinen vastaaja ilmoitti taloudessa asuvan alle 18-vuotiaita (50 %).

Kaupunginosittain tarkasteltuna runsaimmin vastaajia saatiin Kivistöstä, Ylästöstä ja Hämeenkylästä. Vantaan lounaispuoli on asukaskyselyssä hyvin edustettuna, sen sijaan Vantaan koillis-itäosasta on vastauksia hieman heikommin suhteessa alueen tiiviiseen asukasmäärään. Karttamerkintöjen sijoittuminen vastasi monissa kysymyksissä vastaajien asuinalueita ja lähiympäristöjä. Sen sijaan vastaukset, esim. urheilu- ja liikuntapaikkoihin, jakautuivat myös matalamman vastausmäärän alueille.

Kyselyssä sai esittää näkemyksiä Vantaan viheralueiden eri palvelujen nykytilanteesta tulevaisuudesta: saavutettavuudesta, luonnontilaisuudesta, tapahtumallisuudesta, reiteistä ja itselle tärkeimmistä viheralueista. Kyselyssä oli mahdollista merkitä kartalle myös kohteita, esim. missä vastaaja ulkoilee tai harrastaa. Karttamerkintöjä vastaajat jättivät yhteensä 5841 kappaletta. Kyselyssä oli myös mahdollisuus antaa avointa palautetta.

Kyselyn perusteella tyytyväisimpiä oltiin leikkipaikkoihin sekä viheralueisiin, joissa voi kokea luonnontunnetta. Eniten parannuksia kaivattiin ulkoliikuntapaikkoihin, levähdys- ja oleskelupaikkoihin ja puistojen opastuksiin.

Kehitettävät viheralueet sijaitsivat erityisesti Lammaslammella, Askistos- sa, Jokiuomanpuistossa, Tikkurilan keskuspuistossa, Vantaanjoen rannalla Tammistossa ja Vaaralan hiekkakuopilla. Kehittämistarpeet koskivat erityisesti kalusteiden, viihtyisyyden ja reittien kehittämistä.



Kuva 10. Kyselyssä esiin nousseet kehitettävät kohteet.

Vastaajan painottivat tulevaisuuden kehittämisessä väittämäpareissa tärkeimpinä näkökulmina	
Yksipuoleisia asuinaluekohtaisia palveluja	→ Monipuolisia kaupunginosakohtaisia palveluja
Rakennettuja viheralueita	→ Luonnonmukaisia viheralueita
Muutamiin isompiin alueisiin panostaminen	→ Pieniä parannuksia laajasti
Ulkoilu lähimetsissä	← Laajemmat retkeilyalueet kauempana
Erilaiset yksittäiset kentät puistoissa	← Isoja kattavampia liikuntapuistoja
Lähipuistoissa pitäisi olla kulttuuri-tapahtumia	→ Puistoissa mieluummin luonnontapahtumia
Hiihtämään lähipuiston ladulta	← Hiihtämään suoraan kuntoradoille
Viheralueille opastauluja ja suuntaviittoja	← Suunnistan ja löydän asiat helpoiten älypuhelimella

Kuva 11. Kyselyn vastauksia väittämäpareihin liittyen.

4.2. Vieraskielisten osallistaminen

Kaupunginhallitus hyväksyi Vantaan uuden tasa-arvo- ja yhdenvertaisuustyön suunnitelman vuosille 2022-2025. Suunnitelman tavoitteena on tehdä yhdenvertaisuuden toteutumisen arviointia ja toteuttaa yhdenvertaisuutta edistäviä toimenpiteitä kaikissa kaupungin palveluissa. Vieraskielisten asukkaiden näkemyksiä viheralueisiin selvitettiin kävelyhaastattelulla, sillä asukaskyselyllä ei tavoitettu muita kuin suomenkielisiä asukkaita. Eri kieliryhmiin kuuluvia haastateltavia tavoiteltiin Vantaalla toimivien järjestöjen kautta syksyllä 2022. Haastatteluista toteutui Hakunilan kansainvälinen yhdistyksen kautta sovittu ryhmähaastattelu, jonka toteutuspaikka oli haastateltavien valitsema Länsimäen kuntopuisto.

Haastateltavat toivoivat puistoon torimaisen paikan, jossa voisi kokoontua ja tarjoilla tai myydä ruokaa ja viettää yhdessä aikaa isolla porukal-

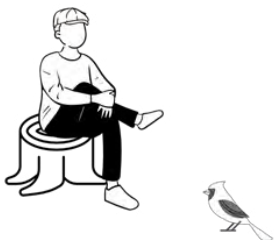
la. Puistoon toivottiin myös leikkipaikka monen ikäisille lapsille sekä kenttä monipuoliseen leikkiin ja pelailuun. Haastateltavat olivat harmissaan, että puiston penkit oli poistettu. Länsimäki on suosittu kokoontumispaikka nuorille, minkä takia myös häiriökäyttäytymistä esiintyy. Nuorille toivottiin lisää avoimia ja maksuttomia ajanviettomahdollisuuksia. Tapahtumia järjestetään usein Länsimäen kirjastossa, ja niistä viestintä kulkee usein kavereiden kautta. Haastateltavat eivät toivoneet alueelle täydennysrakentamista vaan säilyttää luontoa.

4.3. Käyttäjäprofiilit

Lähtöaineistotarkastelujen ja verkkokyselyn tulosten perusteella muodostettiin käyttäjäprofiileja, jotka kuvaavat erilaisten vantaalaisten viheralueisiin kohdistuvaa käyttöä, tarpeita ja toiveita. Osana profiilien muodostamista toteutettiin tilastotietotarkasteluja, joiden mukaan profiileja täydennettiin huomioimaan laajasti demografiatiedot Vantaalla. Jokaisesta käyttäjäprofiilista kuvattiin lyhyesti suhde viheralueisiin, niihin liittyvät tarpeet ja arvotukset sekä tarpeiden tarkennukset asuinalueen tyyppin mukaisesti (kerrostalovaltainen vs. pientalovaltainen alue).

Käyttäjäprofiileja hyödynnettiin työpajoissa ja suunnitelman laatimisessa, jotta eri käyttäjien tarpeet tulevat huomioiduksi koko suunnitelman laadinnan ajan.

Luontoharrastaja



Hakeutuu luonnon rauhaan aina kuin mahdollista, viikonloppuretkien ohella myös arjessa.

Aktiiviliikkuja



Aktiivinen harrastaja, joka yhdistää myös arkiliikunnan kunnon kohotukseen mm. työmatkapyöräillen.

Ikäihminen



Ikäihminen tai henkilö jollain liikkumiseen vaikuttavalla rajoitteella

Lapsiperhe



Perheessä kaksi lasta, jotka alakoulussa tai vielä alle kouluikäisiä.

Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia



Maahanmuuttaja-taustainen perhe, jossa kaksi yläkouluikäistä nuorta.

Urbaani parikymppinen



Nuori nainen, joka ulkoiluttaa koiriaan eri pituisilla lenkeillä päivittäin aamuisin ja iltaisin.

4.4. Suunnitelmaluonnoksen kommentointi

Viheralueiden palveluverkon luonnosta esiteltiin ja kommentoitiin kolmessa eri asukastilaisuudessa loka-marraskuun 2022 aikana sekä OsallistuvaVantaa-verkkosivulla 28.10.–13.11.2022.

Asukastilaisuudet järjestettiin suuralueittain: Länsi-Vantaa 25.10.2022, Keski-Vantaa 27.10.2022 ja Itä-Vantaa 1.11.2022. Tilaisuuksiin osallistui yhteensä 15 asukasta. Frisbeegolf koettiin tärkeäksi kehitettäväksi palveluksi. Yhteisöllisyyden huomioimista toivottiin viheralueiden palveluissa, kuten kokoon-tumispaidat ja erilaisten ihmisten kohtaamiset. Viheralueiden nakertaminen huoletti. Tarvitaan liikkumatilaa koiranomistajille. Polut ovat tärkeitä arjen liikkumisen reittejä. Toivotaan puistoyhteyksiä ja reittejä Hakunilasta Nisakseen ja Sipoonkorpeen. Parempia opasteita toivotaan Hakunilan urheilupuistoon ja selkeämpää reittien erittelyä. Toivotaan poimintapelloja Itä-Vantaalle. Matarin täyttömäelle toivotaan: kuntoportaat, frisbeegolf, maastopyöräily, laen muotoilu.

Suunnitelmaluonnoksen kommentointikyselyyn vastasi 84 henkilöä, jotka tekivät yhteensä 215 merkintää kartalle. Vastaajat olivat pääosin 30-yli 65-vuotiaita ja työssäkäyviä tai eläkeläisiä. Vastaajia oli eniten Nikinmäestä. Miltei puolet vastaajista asuu omakotitalossa. Vastaajista hieman enemmän on naisia kuin miehiä.

Kuva 12. Käyttäjäprofiilit.

Liikuntapalvelujen osalta toivottiin

- kunnostettavaksi ulkokuntoilupaikkoja ja frisbeegolfratoja, lisäksi Löydöspuiston luistelukentän kunnostus ja Matarin pulkkamäen kunnostus.
- Uusia porraskuntoilupaikkoja, frisbeegolfratoja, puistokenttiä, maastopyöräreittiä ja lisäksi ulkokuntoilupaikkoja toivottiin ympäri Vantaata

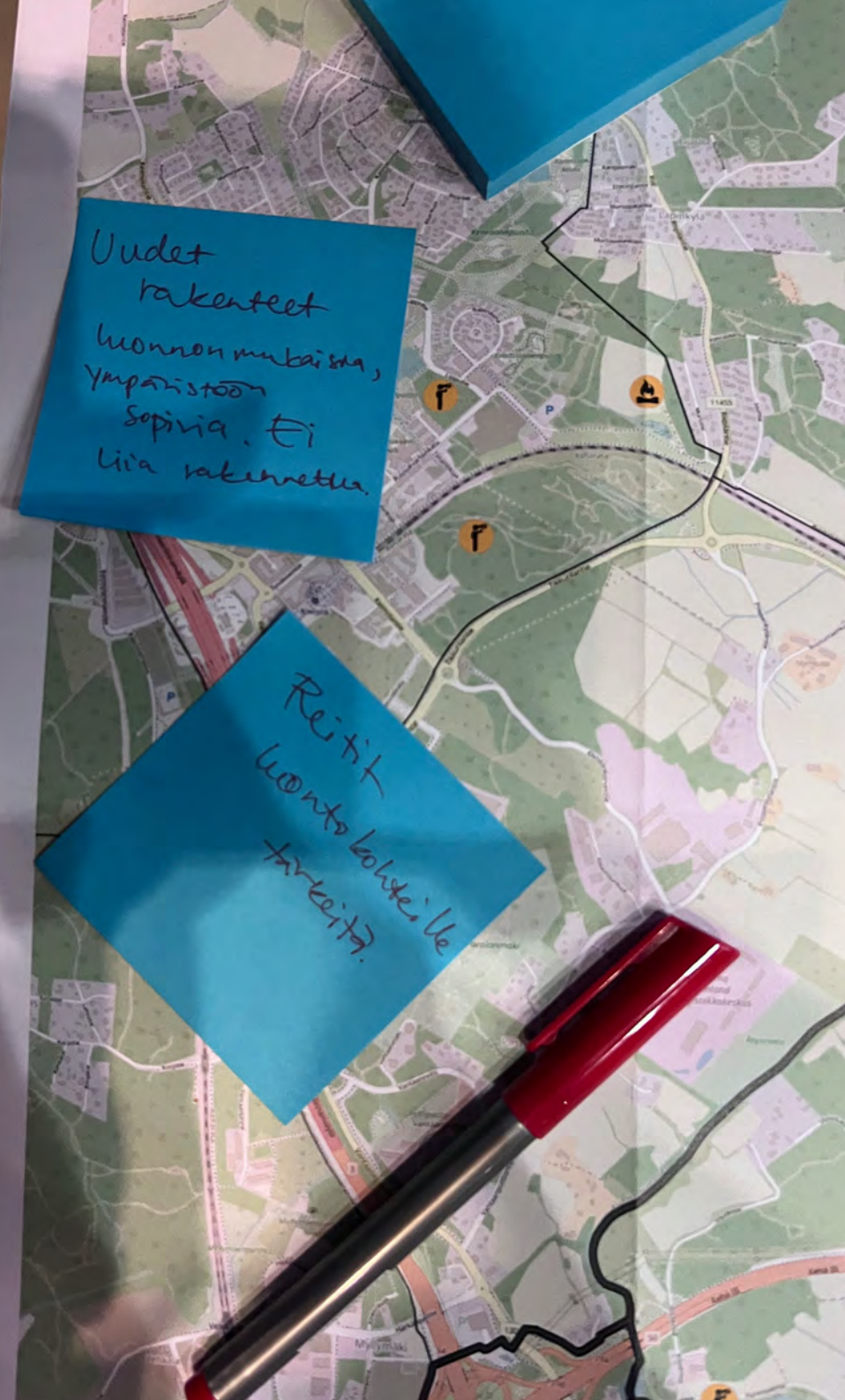
Virkistyspalveluiden osalta toivottiin

- Kunnostettavaksi Koillis- ja Lounais-Vantaan useita leikki- ja alueleikkipaikkoja, Ristipuronpuiston lampea ja Lounais-Vantaan viljelypalsata-alueita
- Uusia metsäleikkipuistoja, eläinlaidunta, Lammaslammen monikäyttönurmea ja koirien uimapaikkaa, poimintapeltoja ja puistokenttiä
- Poistettavaksi tai siirrettäväksi Simonkylänpuiston ja Pähkinäpuiston koira-aitaukset.

Luontovirkistyspalvelujen osalta toivottiin

- Kunnostettavaksi Soltorpin luonnonsuojelualueen luontopolku, Vallinajan silta, nuotiopaikat ja Tikkurilan joenvarren siistiminen ja harvennus
- Uusia luontovirkistyspalveluja kuten nuotiopaikkaa, luontopolkuja ja luonnontarkkailupaikkaa Lammaslammen, Simonsillan, Länsimäen ja Nikinmäen alueelle, sekä Petikkoon luonnontarkkailupaikka ja nuotiopaikkaa

Suunnitelmasta saatuja kommentteja on hyödynnetty suunnitelman viimeistelyssä. Lisäksi palvelukorttien yhteyteen on tuotu esiin käyttäjien palvelukohtaisia kommentteja.



5. Palveluiden järjestämisen tavoitteet, yleiset periaatteet ja linjaukset

Palveluverkon kehittäminen tapahtuu nykyisten palveluiden parantamisella, niiden keskittämällä sekä uudisrakentamisella.

Suunnitelmassa tarkastellaan asemakaavoitettuja ja kaupungin maille sijoittuvia viheralueiden palveluita. Nämä alueet ovat asemakaavassa lähivirkistysalueita (VL), puistoja (VP), leikkikenttiä (VK), retkeilyalueita (VR), luonnonsuojelualueita (SL). Joillain uusilla alueilla palveluita on esitetty myös kaavarunkoon perustuen. Palveluiden sijainti ja toteuttamisen aikataulu tarkentuu kaupunkisuunnittelun edetessä uusilla alueilla.

Koulujen pihoja (yleisten rakennusten korttelialue Y) ja liikuntapaikkoja (urheil- ja virkistyspalveluiden alue VU tai urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YU) on tarkasteltu osana palveluverkosta, mutta ne eivät varsinaisesti kuulu tähän työhön. Näiden alueiden sekä viheralueiden palveluiden yhteensovittamisella voidaan tarjota käyttäjille mahdollisimman monipuolinen palvelutarjonta. Luonnonsuojelualueiden osalta on tarkasteltu alueita, jotka ovat keskeisiä virkistyskäytön kannalta. Osa nykyisistä virkistysalueista on osoitettu Vantaan uudessa yleiskaavassa luonnonsuojelualueiksi.

Palveluiden sijoittamisen yleiset periaatteet:

- Maisemalliset olosuhteet (luonto, maastonmuodot, ilmansuunta, ym.).
- Viheralueen koko ja viheralueluokka (kaupunginosapuistot, keskustapuistot, ym.).
- Kulttuuriympäristökohteet (muinaisjäännökset, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetun kulttuuriympäristön merkittävät kohteet), kaupunginmuseolta tulee pyytää lausuntoa kyseisille alueille tai niiden läheisyyteen rakennettaessa.

- Maanomistusolot, myös maanhankintaa käytetään palvelujen toteuttamisen mahdollistamiseksi.
- Muiden vastaavien palveluiden sijainti, huomioidaan myös pihat, liikunta-alueet, naapurikunnat.
- Väestö (väestötiheys, väestönkasvu ja väestön ikärakenteen muutos).
- Saavutettavuus ja saapuminen eri kulkumuodoilla.
- Tekniset lähtökohdat, kuten maaperä ja tekniset verkostot.
- Ilmanlaatua, melua ja tärinää koskevat määräykset herkkien kohteiden, kuten leikkipaikkojen sijoituksessa.
- Palvelun aiheuttama melu- ja liikennehaitta.

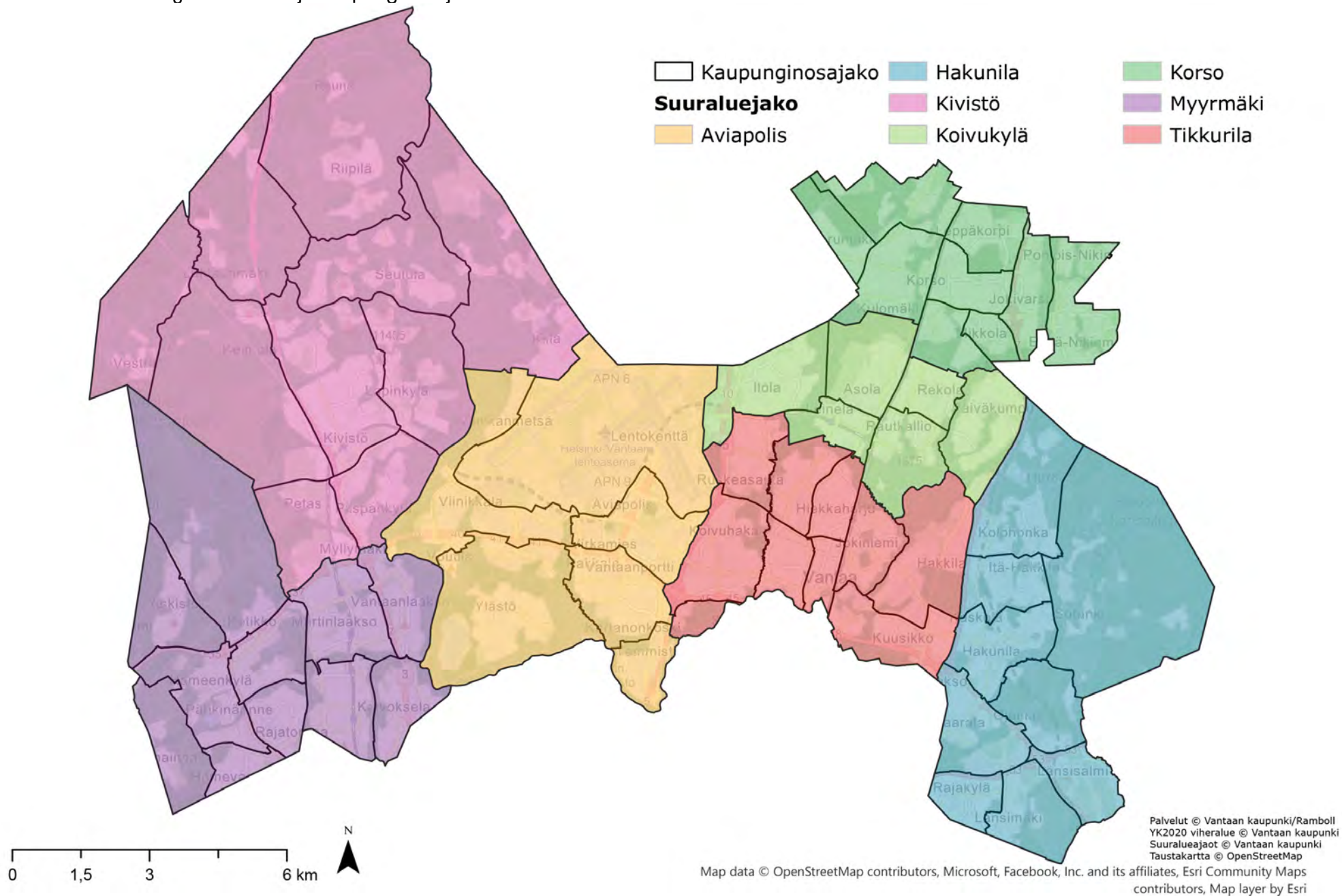
5.1. Saavutettavuus

Viheralueiden palveluiden saavutettavuus on jaettu kolmeen eri luokkaan: kaupunkitasoihin, alueellisiin ja lähipalveluihin. Palvelukorteissa nämä ovat kaupunki, suuralue ja paikallinen.

Lähipalveluihin on lyhyt etäisyys ja niihin on vaivatonta mennä kävellen tai pyörällä. Palvelut on tarkoitettu erityisesti lapsille, nuorille ja senioreille. Näitä palveluita käytetään lähes päivittäin. Alueelliset palvelut ovat lähipalveluita monipuolisempia kokonaisuuksia. Saapuminen tapahtuu pääosin pyörällä tai julkisilla kulkuneuvoilla. Kaupunkitasoisia palveluita käytetään harvoin, mutta myös niihin pyritään järjestämään hyvät pyöräily- ja kävelyreitit sekä julkisen liikenteen yhteydet.

Kartta 4:

Saavutettavuuteen liittyvä suuralue- ja kaupunginosajako.



5.1.1. Palveluiden kehittämisen tavoitteet

Viheralueiden palveluverkkosuunnitelman tavoitteiden määrittely



Kuva 13. Tavoitteiden määrittelyperiaatteet.

Viheralueiden palveluverkkosuunnitelman päätavoitteet ovat seuraavat:

1. Viheralueiden palvelut ovat saavutettavissa kaikille käyttäjäryhmille.

- Eri käyttäjäryhmät (mm. eri ikäryhmät, saavutettavuus, esteettömyys ja lemmikit) huomioidaan ja varmistetaan kaikille sopivat palvelut.
- Eri ikäryhmien yhdessä tekeminen mahdollistetaan viheralueilla.
- Uusille alueille toteutetaan keskeiset viheraluepalvelut.
- Viheralueiden palvelut keskitetään erityisesti kaupunginosapuistoihin.

2. Viheralueet ovat viihtyisiä ja monikäyttöisiä.

- Viheralueiden palvelut tarjoavat tilaa kohtaamiselle ja monipuoliselle toiminnalle.
- Viheralueilla kaupunkilaiset ja eri toimijat voivat toteuttaa erilaisia aktiviteetteja sekä palveluita.
- Vantaan ominaispiirteitä, erityisesti vesi- ja kulttuuriympäristöjä, hyödynnetään viheralueiden palveluissa.
- Kehitetään laadukkaita luontovirkistysten kohteita, jotta luonnossa virkistäytyminen on mahdollista myös Vantaalla.

3. Viheralueiden palvelut edistävät kaupungin hiilineutraalisuuden ja resurssiviisauden tavoitteita.

- Lähtökohtana toimii Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartta ja siihen liittyvä toimenpidesuunnitelma.
- Luontoarvot ja virkistyskäytön tarpeet yhteensovitetaan.
- Palveluiden suunnittelussa huomioidaan ilmastonmuutos, voimistuvat sääilmiöt ja vuodenaajat.

4. Viheralueiden investointi- ja kunnossapitoresurssit ovat riittävät tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

- Palveluiden rakentamisen ja kunnossapidon kestävyys ja kokonaistaloudellisuus ovat suunnittelun lähtökohtana.

5. Viheralueiden palveluista viestitään ja niihin liittyvää opastusta on saatavilla.

- Kohteeseen sijoittuvaa sekä sähköistä opastusta kehitetään asukkaiden, varhaiskasvatuksen ja koulujen käyttöä varten.
- Laaditaan teemakohtaisia oppaita esim. ulkokuntoilupaikoista tai metsäleikkipaikoista.
- Osallistavan suunnittelun mahdollisuuksia tarjotaan käyttäjille uusissa suunnittelukohteissa.

5.1.2. Palveluiden jaottelun periaatteet

Viheralueiden palvelut on jaettu kolmeen pääryhmään palvelukokonaisuuden selkeyttämiseksi. Alla esitellään pääryhmät ja niihin kuuluvat palvelut.

Liikuntapalvelut

Liikuntapalvelut tarjoavat viheralueilla mahdollisuuden ulkoliikuntaan. Suurimpaan osaan ei tarvita varausta. Poikkeuksena ovat yksityisten tarjoamat palvelut. Urheilu- ja liikuntapuistojen palveluja ei suunnitella tai ohjata tässä työssä. Ne kuitenkin huomioidaan osana viheralueiden palveluverkkoa.

Viheralueiden liikuntapalveluihin kuuluvat:

- 6.1.1 Frisbeegolfrata
- 6.1.2 Parkourpaikka tai muu lähiliikuntapaikka
- 6.1.3 Pyöräilyalue tai -rata
- 6.1.4 Skeittipaikka
- 6.1.5 Porraskuntoilupaida
- 6.1.6 Puistokuntoilupaida
- 6.1.7 Ulkokuntosali
- 6.1.8 Puistokenttä
- 6.1.9 Puistoluistelukenttä
- 6.1.10 Pulkkamäki
- 6.1.11 Hiihtolatu
- 6.1.12 Koiralatu
- 6.1.13 Uimapaikka
- 6.1.14 Ratsastusreitti

Virkistyspalvelut

Virkistyspalvelut tarjoavat laajimman osan viheralueiden palveluista. Palvelut mahdollistavat erilaisia arjen ja vapaa-ajan toimintoja ulkotiloissa. Koulu- ja päiväkotipihojen palveluja ei suunnitella tai ohjata tässä työssä. Ne kuitenkin huomioidaan osana viheralueiden palveluverkkoa.

Viheralueiden virkistyspalveluihin kuuluvat:

- 6.2.1 Alueleikkipaikka
- 6.2.2 Leikkipaikka
- 6.2.3 Koira-aitaus
- 6.2.4 Koirien uimapaikka
- 6.2.5 Matonpesupaikka
- 6.2.6 Eläinlaidun
- 6.2.7 Kaupunkiviljely
- 6.2.8 Poimintapelto
- 6.2.9 Kasvillisuuden erikoiskohde
- 6.2.10 Kulttuurihistoriallinen erikoiskohde
- 6.2.11 Käyttönurmi
- 6.2.12 Tapahtuma-alue

Luontovirkistyspalvelut

Luontovirkistyspalvelut sijoittuvat pääosin laajemmille metsäisille viheralueille ja vesistöjen äärelle. Luontovirkistyspalvelut mahdollistavat asukkaiden pääsyn luonnon ja luonnossa tehtävien aktiviteettien äärelle.

Luontovirkistyspalveluihin kuuluvat:

- 6.3.1 Kalastuspaikka
- 6.3.2 Luonnontarkkailupaikka
- 6.3.3 Nuotiopaikka/ keittokatos/puistogrilli
- 6.3.4 Luontoreitti
- 6.3.5 Ulkoilureitti
- 6.3.6 Melontareitti/ rantautumispaikka



6. Viheralueiden palveluiden kehittämistarpeet

Palveluiden kehittämistä varten on laadittu palvelukortit sekä palvelukohdattaiset kartat nykyisten, kunnostettavien, poistettavien ja uusien palvelukohdettavien sijainnista. Kartoissa on esitetty palveluiden tarve myös pidemmällä aikajänteellä. Palvelukorteissa on yksilöity ohjelmakaudella toteutettavien palveluiden määrä. Korteissa on tuotu esiin myös työn aikana koottuja asukkaiden kommentteja eri palveluista. Jokaisen palvelun kohdalla on listattuna nykyiset, uudet, kunnostettavat ja poistettavat palvelut. Poistettavien kohdalla on kerrottu syy poistamiseen. Joissakin palveluissa on myös tuotu esiin palveluverkoston kannalta keskeiset muualle kuin viheralueille sijoittuvat kohteet. Nämä alueet ovat joko koulujen tontteja tai urheilu- ja liikuntapuistoja.

Palvelukortin sisältö

- **Palvelutyyppi:** Liikuntapalvelu/ virkistyspalvelu/ luontovirkistyspalvelu ja palvelun nimi.
- **Kuvaus:** Kuvataan palvelun yleiset ominaisuudet.
- **Kunnossapitovastuu:** Kapu (katujen ja puistojen palvelualue / Kunnossapito), Liipa (liikunnan palvelualue / Liikuntapaikkojen käyttö ja kunnossapito).
- **Määrä v. 2022:** Kerrotaan palvelun nykyinen määrä.
- **Tavoitetilan kuvaus:** Kuvataan tavoite palvelun määrän suhteen ohjelmakaudella sekä palvelun tarvitsema pinta-ala. Tähän liittyen on huomattava, että varsinaisen palvelun toteuttamiseen tarkoitettua aluetta lisäksi viheralueelle tulee varata tilaa istutuksille, oleskelulle ja kulkureiteille.
- **Saavutettavuus:** Paikallinen/ suuralue/ kaupunki.
- **Käyttäjäprofiili:** Kerrotaan palvelun pääasialliset käyttäjäryhmät.
- **Osallistaminen:** Kuvataan osallistamisen lähtökohdat.

- **Suunnittelussa huomioitava:** Kerrotaan palveluun liittyvät yleispiirteet suunnitteluohjeet.

6.1. Viheralueiden liikuntapalvelut

Taulukko 3. Liikuntapalveluiden määrä

Palvelutyyppi	Nykyinen	Uusi	Kunnostettava	Poistettava	Ei puistossa	Summa (puistossa)
Frisbeegolf	3	4	3	0	0	10
Parkourpaikka / muu lähiliikuntapaikka	4	5	0	0	11	9
Pyöräilyalue /rata + maastopyöräily	1	3	1	0	0	5
Skeittipaikka	6	4	4	0	6	14
Porraskuntoilupaidka	2	7	0	0	0	9
Puistokuntoilupaidka	29	26	0	0	6	55
Ulkokuntosali	3	16	0	0	18	19
Puistokenttä	70	8	0	3	0	81
Puistoluistelukenttä	33	2	0	0	34	35
Pulkkamäki	2	2	1	0	0	5
Koiralatu	3	0	0	0	0	3
Uimapaikka	6	1	0	0	0	7
Uimapaikka (esteetön)	0	1	0	0	0	1

6.1.1. Frisbeegolfrata

LIIKUNTAPALVELU	FRISBEEGOLFRATA
Kuvaus	Rata, joka koostuu heittoväylistä, opasteista (väylä- ja rataopasteet), heittopaikoista ja maalikoreista. Yksittäisiä koreja voi sijaita harjoittelupaikkoina koulunpihoilla ja kenttien laidoilla.
Kunnossapitovastuu	Liipa, Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on 5 frisbeegolfrataa: Varisto, Hakunila, Malmi, niitty, Päiväkumpu, Askisto sekä 1 multigolfrata: Kartanonkoski.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on lisätä ratojen määrää. Ohjelmakauden aikana rakennetaan 1 täysmittainen uusi ja muutama lyhyempi harjoitusrata. 18-väyläisen harrastelijaradan suositeltava kokonaispituus vaihtelee 1 000–1 300 m välillä ja tilaa tarvitaan n. 20–30 hehtaaria.
Saavutettavuus	SUURALUE
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen, Aktiiviliikkuja.
Osallistaminen	Seuroja ja käyttäjäryhmiä osallistetaan suunnitteluun ja kehittämiseen ratojen suunnittelun yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Heittoreitit eivät saa ristettyä ulkoilureittien tai muiden toimintojen kanssa. Heittoväylä voi ylittää ulkoilureitin vain, jos heittäjällä on esteetön näkyvyys ja hän voi varmistua muiden ulkoilijoiden turvallisuudesta
- Ratojen ja kulkureittien suunnittelussa huomioitava metsänpohjan kuluminen, ei herkkiin metsäkohteisiin
- Eri tasoiset pelaajat ja ratojen monipuolisuus. Puusto, korkeuserot ja maanpinnan muodot luovat radalle haastetta
- Arvopuut kuten vanhat männyt ja tammet eivät saisi osua väylille tai väyliä reunoille. Tarvittaessa käytetään puunrunkosuoja
- Sijainti olisi hyvä olla lähellä julkisia liikenneyhteyksiä
- Taukopenkit ja jäteastiat
- Pyörä- ja autopysäköintipaikat
- Opastus

Nykyinen

- Kartanonkosken liikuntapuiston multigolf
- Malmi- ja niitty frisbeegolfrata
- Varistonniityn frisbeegolfrata

Uusi

- Lapinkylän frisbeegolfrata
- Keimolan frisbeegolfrata
- Sarkaniityn frisbeegolfrata
- Simonkylänpuiston frisbeegolfrata

Kunnostettava

- Ester Koskelaisen puiston frisbeegolfrata
- Hakunilan frisbeegolfrata
- Lemmikki- ja puiston frisbeegolfrata.



Kuva 14. Esimerkkikohde: Varistonniityn frisbeegolfrata, Varisto

(Lue lisää: Vantaan frisbeegolfrataselvitys 2013, Helsingin frisbeegolfrataselvitys 2012)

Kartta 5:

Frisbeegolf

Nykyiset liikuntapalvelut

 Frisbeegolf

Uudet liikuntapalvelut

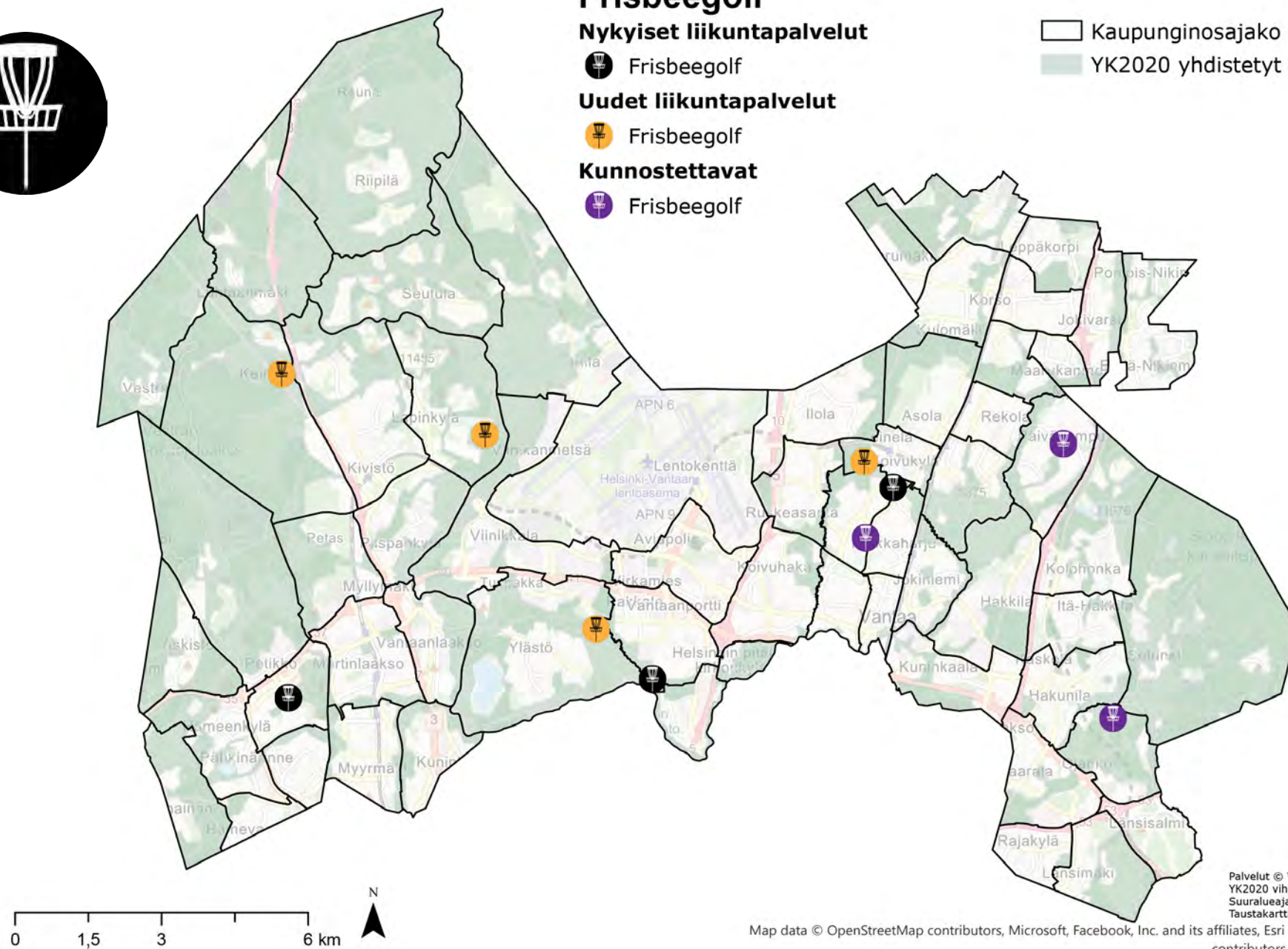
 Frisbeegolf

Kunnostettavat

 Frisbeegolf

 Kaupunginosajako

 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajajat © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.1.2. Parkourpaikka tai muu lähiliikuntapaikka

LIIKUNTAPALVELU	PARKOURPAIKKA TAI MUU LÄHILIIKUNTAPAIKKA
Kuvaus	Kenttä tai rata, josta löytyy parkourin tai muun toiminnallisen lähiliikunnan harrastamiselle tarkoitetut välineet.
Kunnossapitovastuu	Liipa, Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on 4 parkourpaikkaa: Kaivoksela, Kenraalinpuisto, Päiväkummun koulu ja Vapaalanaukee.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Ohjelmakauden aikana ei lisätä parkourpaikkojen määrää, mutta monipuolisempia lähiliikuntapaikkoja rakennetaan 2-3 kpl, joista yksi Veromieheen. Koko noin 100-400 m².
Saavutettavuus	SUURALUE
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Aktiiviliikkuja.
Osallistaminen	Alan harrastajia osallistetaan suunnitteluun parkourpaikkojen suunnittelun yhteydessä.



Kuva 15. Esimerkkikohde: Kenraalinpuiston parkourpaikka, Kivistö

Suunnittelussa huomioitava

- Monipuoliset toiminnot ja varusteet suunnataan eri-ikäisille ja eritasoisille käyttäjille
- Turva-alusta valmistajien ohjeistuksen mukaan
- Sijainti olisi hyvä olla lähellä julkisia liikenneyhteyksiä
- Valaistus
- Auto- ja pyöräpysäköinti lähistöllä
- Opastetaulu, taukopenkit ja jäteastiat

Nykyinen

- Ester Koskelaisen lähiliikuntapaikka
- Jokiuomanpuiston lähiliikuntapaikka
- Kenraalinpuiston lähiliikuntapaikka
- Vapaalanaukeen lähiliikuntapaikka

Uusi

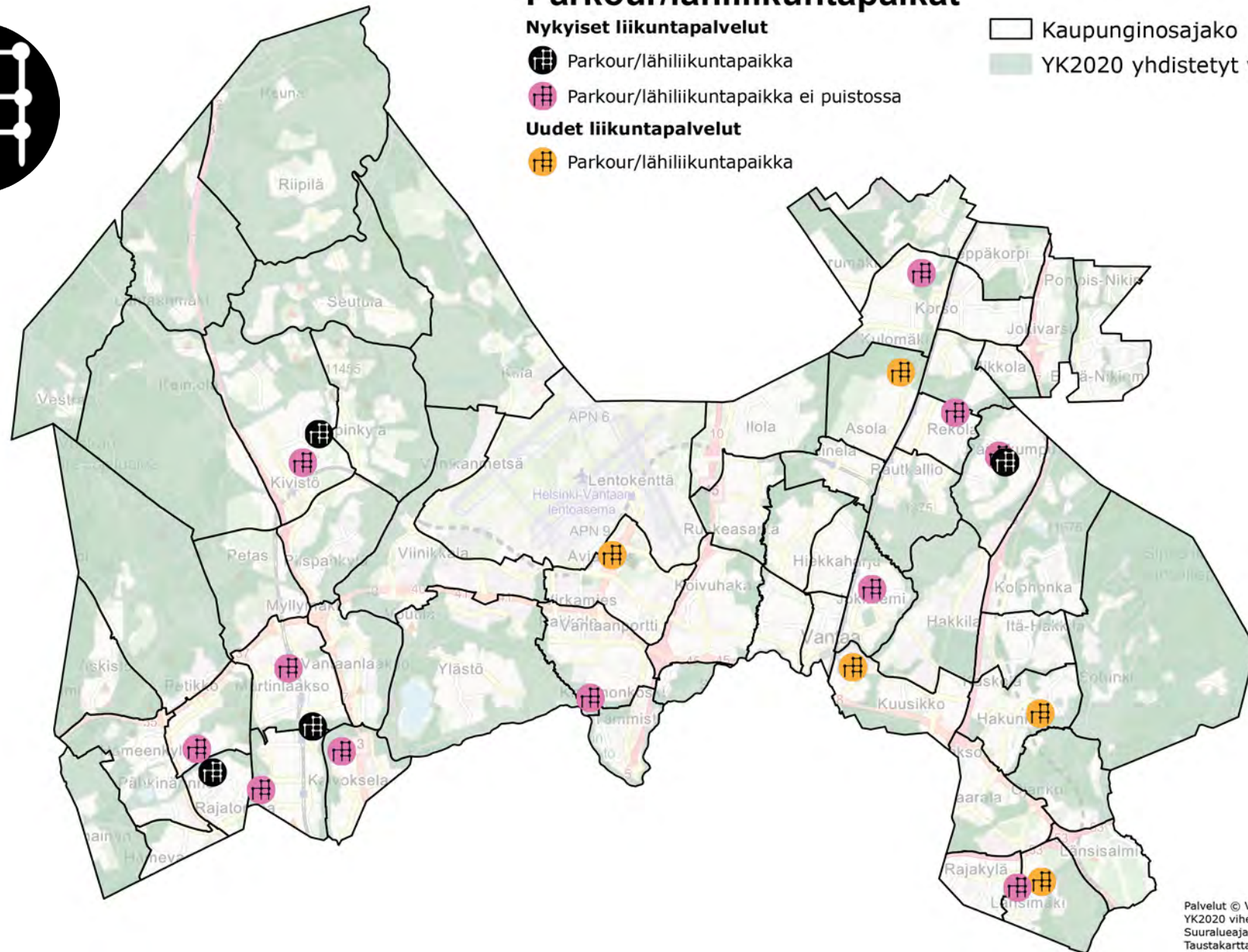
- Elmon urheilupuiston lähiliikuntapaikka
- Hakunilan urheilupuiston lähiliikuntapaikka
- Juoksuhaudanpuiston lähiliikuntapaikka
- Kuninkaan lähiliikuntapaikka
- Muuran lähiliikuntapaikka

Ei puistossa

- Hiekkaharjun liikuntapuiston lähiliikuntapaikka
- Hämeenkyllän koulun lähiliikuntapaikka
- Kaivokselan liikuntapuiston parkouralue
- Kartanonkosken liikuntapuiston lähiliikuntapaikka
- Kivistön koulun lähiliikuntapaikka
- Korson liikuntapuiston lähiliikuntapaikka
- Martinlaakson liikuntapuiston lähiliikuntapaikka
- Myyrmäen urheilupuiston lähiliikuntapaikka
- Päiväkummun koulun lähiliikuntapaikka
- Rajakylän liikuntapuiston lähiliikuntapaikka
- Rekolan liikuntapuiston lähiliikuntapaikka

Nykyiset liikuntapalvelut

- Kaupunginosajako
 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaot © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.1.3. Pyöräilyalue tai -rata

LIIKUNTAPALVELU	PYÖRÄILYALUE TAI -RATA
Kuvaus	Erityinen polkupyöräilylle tarkoitettu alue tai rata, kuten pumptrack-rata, dirt-rata ja maastopyöräilyreitti. Pumptrack-radalla eteenpäin kuljetaan polkemisen sijaan pumpaavan liikkeen voimalla. Pumptrack-rataa voivat käyttää pyöräilijöiden lisäksi skeittaajat ja skuuttaajat (potkulautailijat). Maastopyöräilyreitti on erityisesti maastopyöräilyä varten toteutettu reitti tai ulkoilu- tai retkeilyreitti, joka on tarkoitettu myös maastopyöräilyyn.
Kunnossapitovastuu	Liipa, yksityinen
Määrä v. 2022	Vantaalla on 1 pyöräilyalue Ilolassa ja 1 maastopyöräilyreitti, joka on yksityisen seuran ylläpitämä. Tämän Vierumäessä sijaitsevan XCO-maastopyöräradan pituus on n. 4 km.
Tavoitetila	
Kuvaus	Ohjelmakauden tavoitteena on rakentaa yksi uusi pyöräilyrata ja perustaa kaksi uutta maastopyöräreittiä. Pyöräilyalueen pinta-ala noin 0,5 h. Maastopyöräreittien pituus vaihtelee 1,5 km:stä ylöspäin.
Saavutettavuus	KAUPUNKI
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teinikäisiä lapsia, Aktiiviliikkuja.
Osallistaminen	Maastopyöräreitit suunnitellaan yhdessä maastopyöräilyn harrastajien kanssa.

Suunnittelussa huomioitava

- Yhdistäminen muuhun liikuntapaikkaan, esim. skeittipaikkaan
- Pumptrack-radassa rakennetut asfalttikummut, kaarteet ja kumpuhydistelmät
- Voidaan harkita lento- tai liikennemelualueelle sijoittamista
- Maastopyöräilyreitit suunnittelussa hyödynnetään olemassa olevia polkuja ja reittejä sekä muita maastossa olevia kulku-uria
- Huomioidaan reiteissä maiseman ja lähiympäristön vaihtelevuus sekä yhdistyminen verkostoksi



Kuva 16. Esimerkkikohde: Ilolan pumptrack-rata, Ilola

"Jos Vantaalle perustetaan uusia luonnonsuojelualueita, älkää asettako niihin maastopyöräilykieltoa. Se ei vaaranna ihmisiä eikä luontoa."

- Maastopyöräilyreittien suunnittelussa erilaisten toimintojen yhdistäminen, esim. erilaiset palvelupisteet
- Turvallisuus
- Valaistus
- Opasteet. Reittien näkyvä merkintä maastoon ehkäisee luonnon kulumista ja reitiltä eksymistä

Nykyinen

- Ilolan pyöräilyrata

Uusi

- Kulokukkulan pyöräilyalue
- Petikonhuipun pyöräilyalue
- Tulkinpuisto

Kunnostettava

- Vierumäen pyöräilyrata

"Maastopyöräilijät ajaa polut velliksi ja ne leventyvät turhaan. Tähän olisi hyvä pohtia ratkaisuja."

Kartta 7:



Pyöräilyalue tai rata

Nykyiset liikuntapalvelut

 Pyöräilyalue tai rata

Uudet liikuntapalvelut

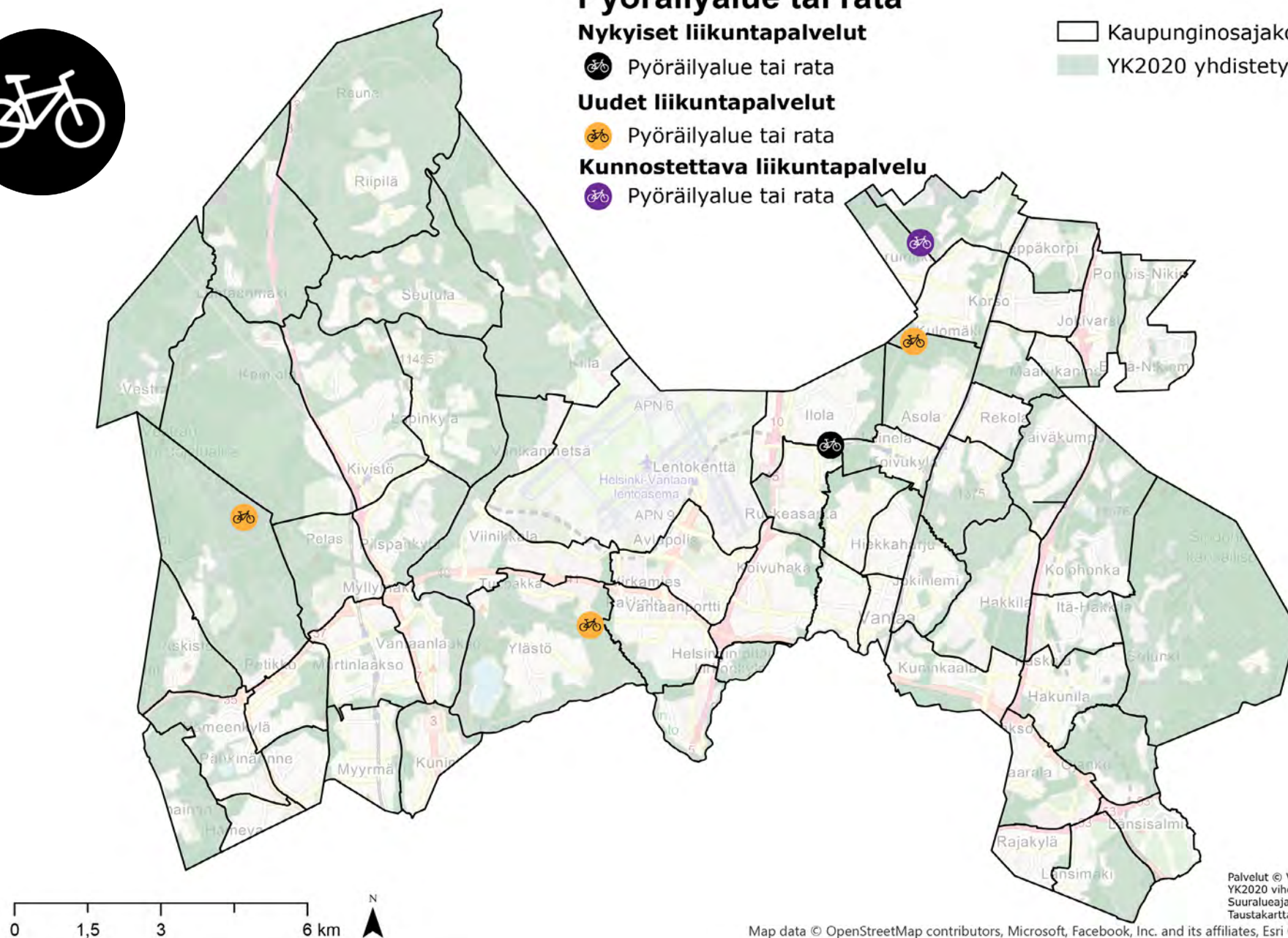
 Pyöräilyalue tai rata

Kunnostettava liikuntapalvelu

 Pyöräilyalue tai rata

 Kaupunginosajako

 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuraluejaot © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.1.4. Skeittipaikka

LIIKUNTAPALVELU	SKEITTIPAikka
Kuvaus	Monipuolinen, laadukkaasti toteutettu, kestävä ja ylläpidetty skeittaukseen, skuuttaukseen ja temppupyöräilyyn tarkoitettu alue. Skeittipaikka voi sijaita viheralueiden lisäksi myös urheilupuistossa tai tontilla (koulut, nuorisotilat).
Kunnossapitovastuu	Liipa, Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on yhteensä 8 skeittipaikkaa. Skeittipaikkoihin sisältyvät skeittipuistot, skeittiparkit ja puiston skeittipaikat.
Tavoitetila	
Kuvaus	Tavoitteena on lisätä skeittipaikkojen määrää. Ohjelmakauden aikana rakennetaan yksi uusi ja kunnostetaan 3-4 olevaa skeittipaikkaa. Pinta-ala n. 0,2-0,6 ha.
Saavutettavuus	SUURALUE , suositeltava saavutettavuus taajama/ keskustaluueella on 3 km.
Käyttäjäprofiili	Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Urbaani parikymppinen.
Osallistaminen	Käyttäjärühmiä osallistetaan suunnitteluun skeittipuistosuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Skeittauksesta aiheutuu häiritsevää, luonteeltaan impulssimaista melua (kolahdukset). Riittävä etäisyys asutuksesta on vähintään 100 m. Melun leviämistä voidaan estää maaston muotoilulla ja kasvillisuudella
- Toteutuksessa huomioidaan aloittelijoiden sekä pidemmälle edistyneet nuoret ja harrastajat
- Pintamateriaalina käytetään kestäviä materiaaleja, betonia tai asfalttia. Täydentäviä materiaaleja ovat teräs ja luonnonkivi
- Voidaan harkita lento- tai liikennemelualueelle sijoittamista
- Valaistus tärkeää skeittipaikkojen ollessa iltakäytössä
- Taukopenkit
- Helppo saavutettavuus julkisilla kulkuvälineillä

Lue lisää: Vantaan skeittipaikkaohjelma ja Helsingin skeittiohjelma 2015–2019



Kuva 17. Esimerkkikohde: Kenraalinpuiston skeittipaikka, Kivistö

Nykyinen

- Illepuiston skeittipaikka
- Ilolan skeittipaikka
- Kenraalinpuiston skeittipaikka
- Kirjastopuiston skeittipaikka
- Matarin skeittipaikka
- Ylästön skeittipaikka

Uusi

- Jokivarren skeittipaikka
- Muuran skeittipaikka
- Piispankylän skeittipaikka
- Veromiehen skeittipaikka

Kunnostettava

- Ester Koskelaisen puiston skeittipaikka
- Paalupuiston skeittipaikka

Kunnostettava, ei puistossa

- Martinlaakson liikuntapuiston skeittipaikka
- Tikkurilan urheilupuiston skeittipaikka

Ei puistossa

- Hakunilan urheilupuiston skeittipaikka
- Hiekkaharjun skeittipaikka
- Kartanonkosken liikuntapuiston skeittipaikka
- Korson liikuntapuiston skeittipaikka
- Myyrmäen skeittipaikka
- Rajakylän liikuntapuiston skeittipaikka

Kartta 8:



Skeittipaikat

Nykyiset liikuntapalvelut

-  Skeittipaikka
-  Skeittipaikka ei puistossa

Uudet liikuntapalvelut

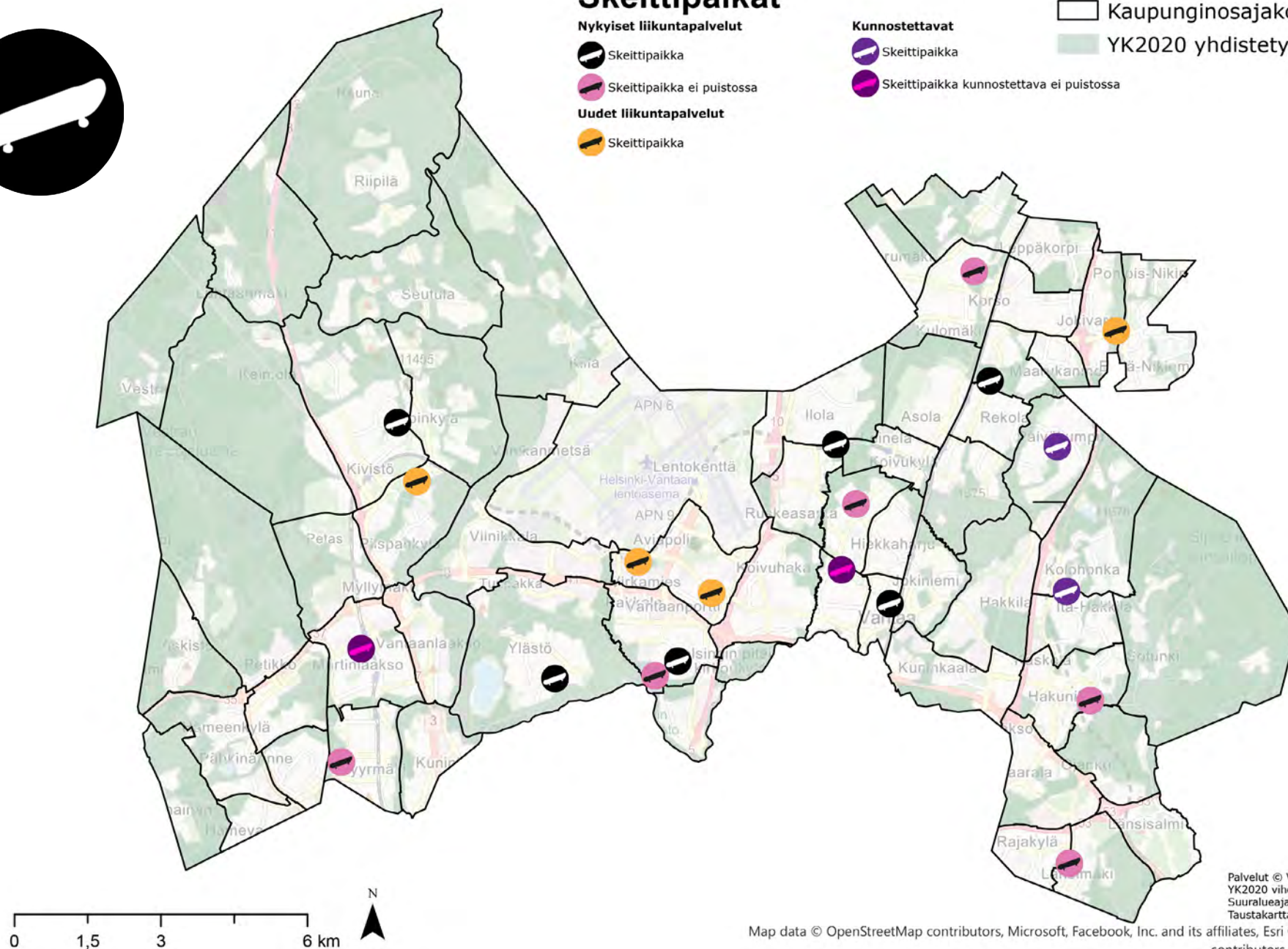
-  Skeittipaikka

Kunnostettavat

-  Skeittipaikka
-  Skeittipaikka kunnostettava ei puistossa

 Kaupunginosajako

 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaut © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

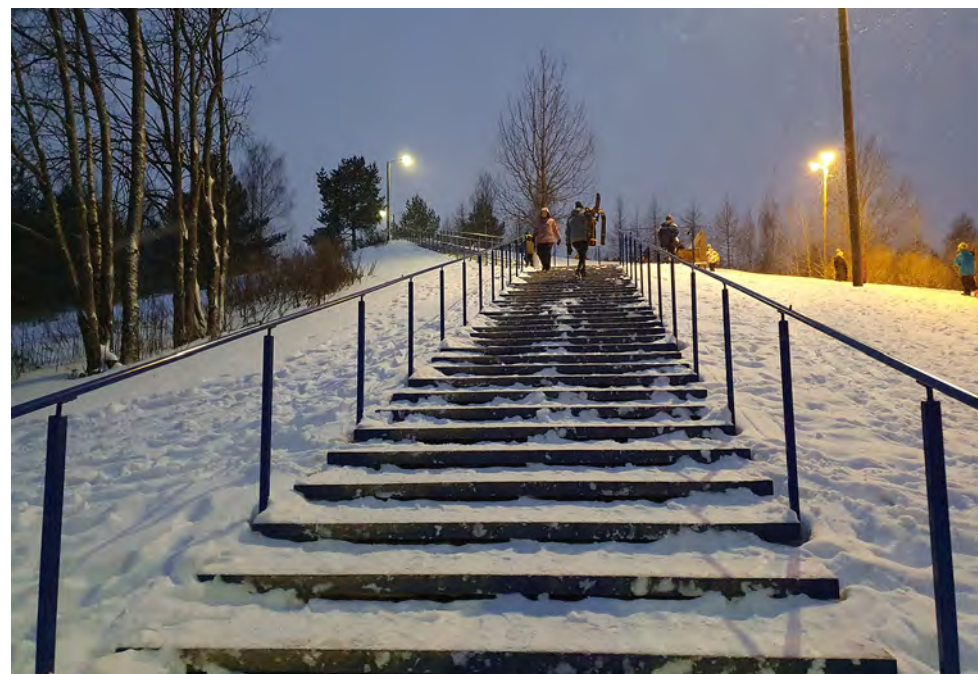
6.1.5. Porraskuntoilupaiikka

LIIKUNTAPALVELU	PORRASKUNTOILUPAIKKA
Kuvaus	Portaat kävelyyn, juoksuun ja muuhun porrastreeniin. Toimivat osana ulkoilureitistöä ja mahdollistavat myös pääsyn näköalapaikalle. Porraskuntoilupaiikan yhteyteen sopii muitakin liikunnallisia palveluja. Rinteen jyrkkyys on olennainen sijoitusperuste.
Kunnossapitovastuu	Liipa (kuntoportaat), Kapu (puistojen kuntoportaat).
Määrä v. 2022	Vantaalla on kaksi porraskuntoilupaiikkaa.
Tavoitetila	
Kuvaus	Tavoitteena on lisätä porraskuntoilupaiikkoja. Ohjelma-kauden aikana rakennetaan 2-3 uutta porraskuntoilupaiikkaa. Mahdollisia uusia paikkoja ovat Kulokukkula, Matari, Petikko, Kaivospuisto ja Vasamapuisto.
Saavutettavuus	SUURALUE
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen, Aktiiviilikuja.
Osallistaminen	Isojen kohteiden suunnittelussa osallistetaan käyttäjiä mukaan suunnitteluun.

Suunnittelussa huomioitava

- Portaiden leveydeksi ainakin 2,5 metriä, puiset askelmat soveltuvat parhaiten
- Kaiteet molemmin puolin portaita ja lepotasanteet
- Tarvittaessa näkymiä voidaan avata: kauniit näkymät lisäävät kohteen houkuttelevuutta
- Suosittelavaa on sijoittaa ulkokuntoiluvälineet portaiden yhteyteen
- Valaistus suunnitellaan huomioiden vuodenaajat, käyttöaste, luonto- ja muut arvot
- Sijainti asutuksen lähellä tai saavutettavissa jalan, pyörällä, joukkoliikenteellä tai autolla
- Pysäköintitila pyörille ja mahdollisuuksien mukaan autoille

Lue lisää: Helsingin kuntoporrashjelma 2020-2030



Kuva 18. Esimerkkikohde: Möskärin kuntoportaat, Simonkylä

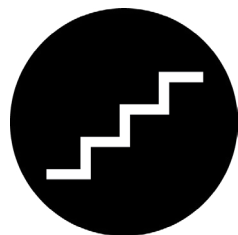
Nykyinen

- Hakunilan porraskuntoilupaiikka
- Möskärinmäen porraskuntoilupaiikka

Uusi

- Kaivospuiston porraskuntoilupaiikka
- Kulokukkulan porraskuntoilupaiikka
- Malmimäen porraskuntoilupaiikka
- Matarinmäen porraskuntoilupaiikka
- Osumapuiston porraskuntoilupaiikka
- Petikonhuipun porraskuntoilupaiikka
- Vasamapuiston porraskuntoilupaiikka

Kartta 9:



Porraskuntoilupaikka

Nykyiset liikuntapalvelut

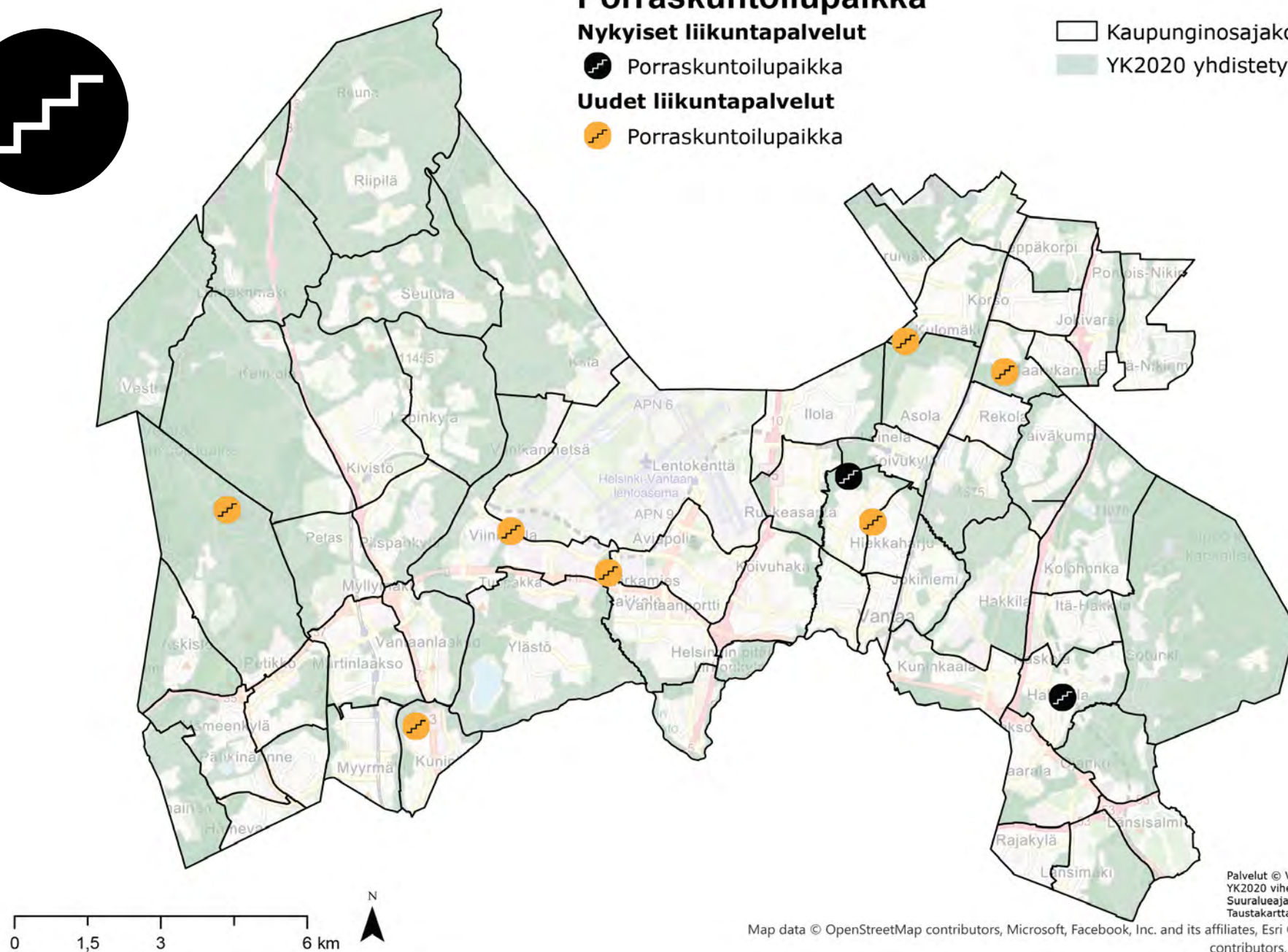
 Porraskuntoilupaikka

Uudet liikuntapalvelut

 Porraskuntoilupaikka

 Kaupunginosajako

 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajot © Vantaan kaupunki
Tastakartta © OpenStreetMap

6.1.6. Puistokuntoilupaidka

LIIKUNTAPALVELU	PUISTOKUNTOILUPAIKKA
Kuvaus	Ulkokuntoilupaidka, jossa on erilaisia kuntoilu- ja voimailulaitteita. Voi olla ulkoilureitin varrelle sijoittuva kuntoilupaidka tai osa alueleikkipaidkaa. Puistokuntoilupaidkat tuovat kuntoilumahdollisuudet asukkaiden lähelle.
Kunnossapitovastuu	Liipa, Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on 29 puistokuntoilupaidkaa.
Tavoitetila	
Kuvaus	Tavoitteena on lisätä puistokuntoilupaidkojen määrää. Ohjelmakauden aikana rakennetaan 15 uutta ja kunnostetaan 10 olevaa. Tilatarve on noin 50 m ² .
Saavutettavuus	PAIKALLINEN
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen, Aktiiviiliikkuja.
Osallistaminen	Käyttäjäryhmiä osallistetaan suunnitteluun isompien puistokuntoilupaidkojen yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Hyvä maa perustuksille
- Monipuoliset, kestävät välineet eri-ikäisille ja erikuntoisille
- Kuntoilulaitteita ei voi sijoittaa leikkipaidkojen aidan sisälle
- Turvallisuusnormit huomioitava
- Kestävä pintamateriaali, esim. turvahake sopii metsäpaikoille
- Valaistus
- Taukopenkki ja roska-astia
- Hyvä saavutettavuus kävellen ja pyörällä
- Opastus

”Lapsiperheiden yhteistä aikaa edesauttaa parhaiten, kun lähipuistosta löytyy ulkokuntosali aikuisille ja leikkipaidka lapsille.”

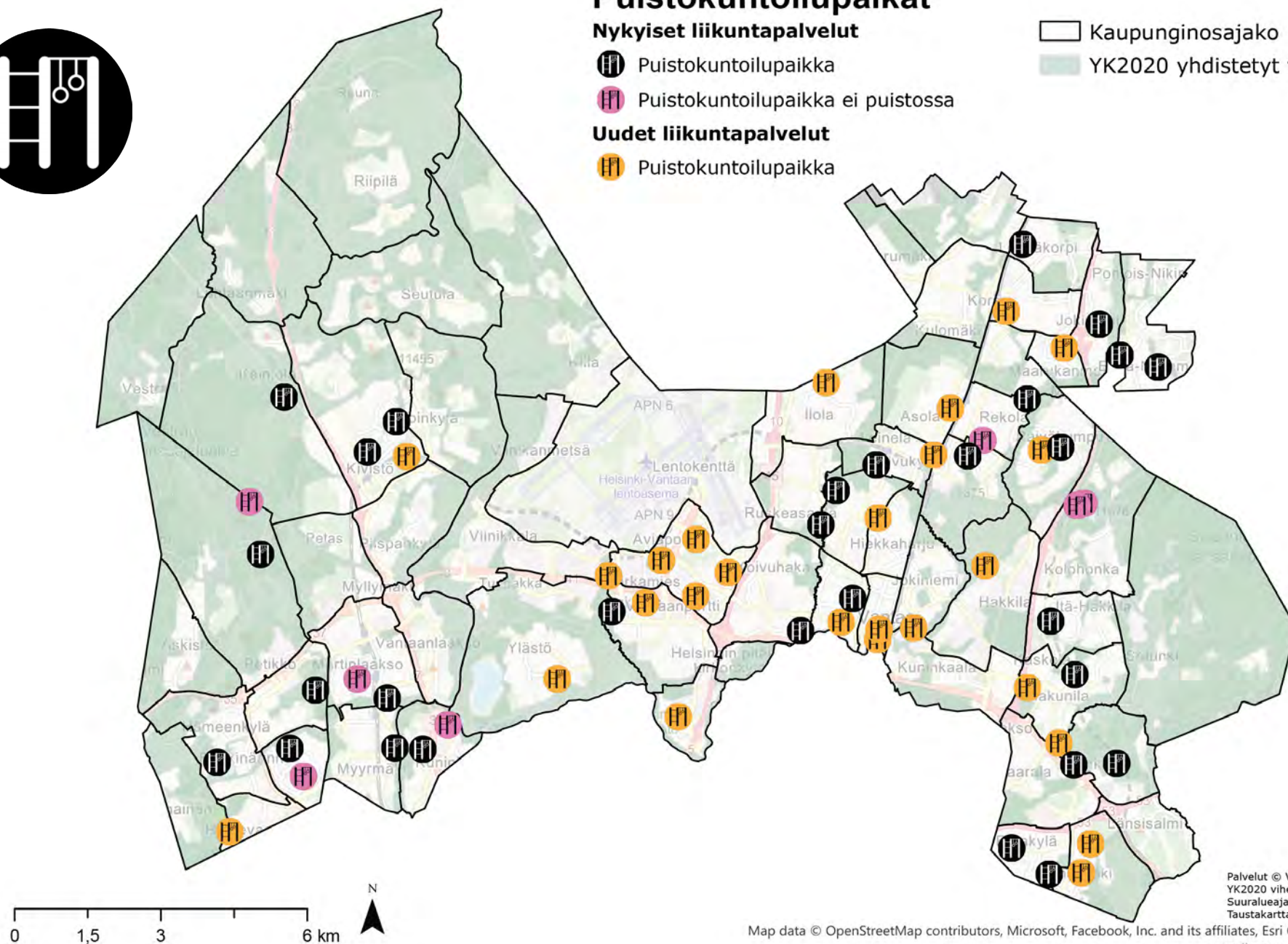


Kuva 19. Esimerkkikohde: Myyrmäen urheilupuisto, Myyrmäki

Nykyiset liikuntapalvelut

-  Puistokuntoilupaikka
-  Puistokuntoilupaikka ei puistossa
- Uudet liikuntapalvelut**
-  Puistokuntoilupaikka

- Kaupunginosajako
 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajatto © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap
affiliates, Esri Community Maps
contributors, Map layer by Esri

Nykyinen

- Antaksenrannan puistokuntoilupaikka
- Bäckbynpuiston puistokuntoilupaikka
- Estepuiston puistokuntoilupaikka
- Ester Koskelaisen puistokuntoilupaikka
- Jokiuomanpuiston puistokuntoilupaikka
- Keimolan puistokuntoilupaikka
- Kenraalinpuiston puistokuntoilupaikka
- Kestinmäen puistokuntoilupaikka
- Kimalaisen rantapuiston puistokuntoilupaikka
- Korennonpuiston puistokuntoilupaikka
- Kärppäpuiston puistokuntoilupaikka
- Lammasslammen puistokuntoilupaikka
- Louhijanpuiston ulkokuntoilupaikka
- Matarinpuiston puistokuntoilupaikka
- Ojahaan puistokuntoilupaikka
- Ojangan ulkoilualueen puistokuntoilupaikka 1
- Ojangan ulkoilualueen puistokuntoilupaikka 2
- Pallopuiston puistokuntoilupaikka
- Petikon puistokuntoilupaikka 1
- Punakivenpuiston puistokuntoilupaikka
- Raappavuoren puistokuntoilupaikka
- Rautkallionpuiston puistokuntoilupaikka
- Rukinpyörän puistokuntoilupaikka
- Simonkallion puistokuntoilupaikka
- Simonkylänpuiston puistokuntoilupaikka
- Simonsillan puistokuntoilupaikka
- Sinirikonpuiston puistokuntoilupaikka
- Vapaalanaukeen puistokuntoilupaikka
- Vaunukallion puistokuntoilupaikka

Uusi

- Hakkilan puistokuntoilupaikka
- Hämevaaran puistokuntoilupaikka
- Isonmännynpuiston puistokuntoilupaikka
- Juoksuhaudanpuiston puistokuntoilupaikka
- Kaskelan puistokuntoilupaikka
- Kivistön puistokuntoilupaikka
- Kormuniityn puistokuntoilupaikka
- Kuntopuiston puistokuntoilupaikka
- Liljapuiston puistokuntoilupaikka
- Malminmäen puistokuntoilupaikka
- Marsinpuiston puistokuntoilupaikka
- Metsolanmäen puistokuntoilupaikka
- Mielikinpuiston puistokuntoilupaikka
- Muuran puistokuntoilupaikka
- Neilikkapuiston puistokuntoilupaikka
- Notkopuiston puistokuntoilupaikka
- Ojalehdon puistokuntoilupaikka 1
- Ojalehdon puistokuntoilupaikka 2
- Osumapuiston puistokuntoilupaikka
- Pakkalan puistokuntoilupaikka
- Pyhtäänvuoren puistokuntoilupaikka
- Tammiston puistokuntoilupaikka
- Tiedepuiston puistokuntoilupaikka
- Veromiehen puistokuntoilupaikka 1
- Veromiehen puistokuntoilupaikka 2
- Värehteaan puistokuntoilupaikka

Ei puistossa

- Koivukylän koulun ulkoliikuntapaikka
- Kuusijärven ulkoilualueen puistokuntoilupaikka 1
- Martinlaakson koulun puistokuntoilupaikka
- Petikon puistokuntoilupaikka 2
- Rajatorpankentän puistokuntoilupaikka
- Vetokankaan puistokuntoilupaikka

6.1.7. Ulkokuntosali

LIIKUNTAPALVELU	ULKOKUNTOSALI
Kuvaus	Ulkokuntosali, jossa on erilaisia kuntoilu- ja voimailulaitteita. Voi sisältää crossfit-laitteita. Voi olla ulkoilureitin varrelle sijoittuva kuntoilupaikka tai osa alueleikkipaikkaa.
Kunnossapitovastuu	Liipa
Määrä v. 2022	Vantaalla on 3 ulkokuntosalia.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on lisätä ulkokuntosalien määrää. Ohjelma- kauden aikana rakennetaan 15 uutta ulkokuntosalia. Tilatarve noin 50 m ² . Ulkokuntosaleja sijaitsee viheralueiden lisäksi koulujen pihoilla ja liikuntapuistoissa.
Saavutettavuus	PAIKALLINEN
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa tei- ni-ikäisiä lapsia, Ikäihminen, Aktiiviliikkuja.
Osallistaminen	Käyttäjärhmiä osallistetaan suunnitteluun isompien ulkokuntosalien yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

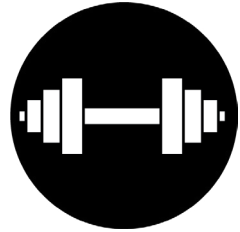
- Hyvä maa perustuksille
- Käyttäjien erilaiset lähtökohdat. Kuntoilulaitevalikoimassa huomioitava monipuolisuus ja välineiden kestävyys
- Kestävä pintamateriaali, esim. turvahake sopii metsäpaikoille
- Turvallisuusnormit
- Valaistus
- Penkki ja roska-astia
- Hyvä saavutettavuus kävellen ja pyörällä
- Opastus

"Lapsiperheiden yhteistä aikaa edesauttaa parhaiten, kun lähipuistosta löytyy ulkokuntosali aikuisille ja leikkipaikka lapsille."



Kuva 20. Esimerkkikohde: Ankkapuiston ulkokuntoilupaikka, Korso

Kartta 11:



Ulkokuntosalit

Nykyiset liikuntapalvelut

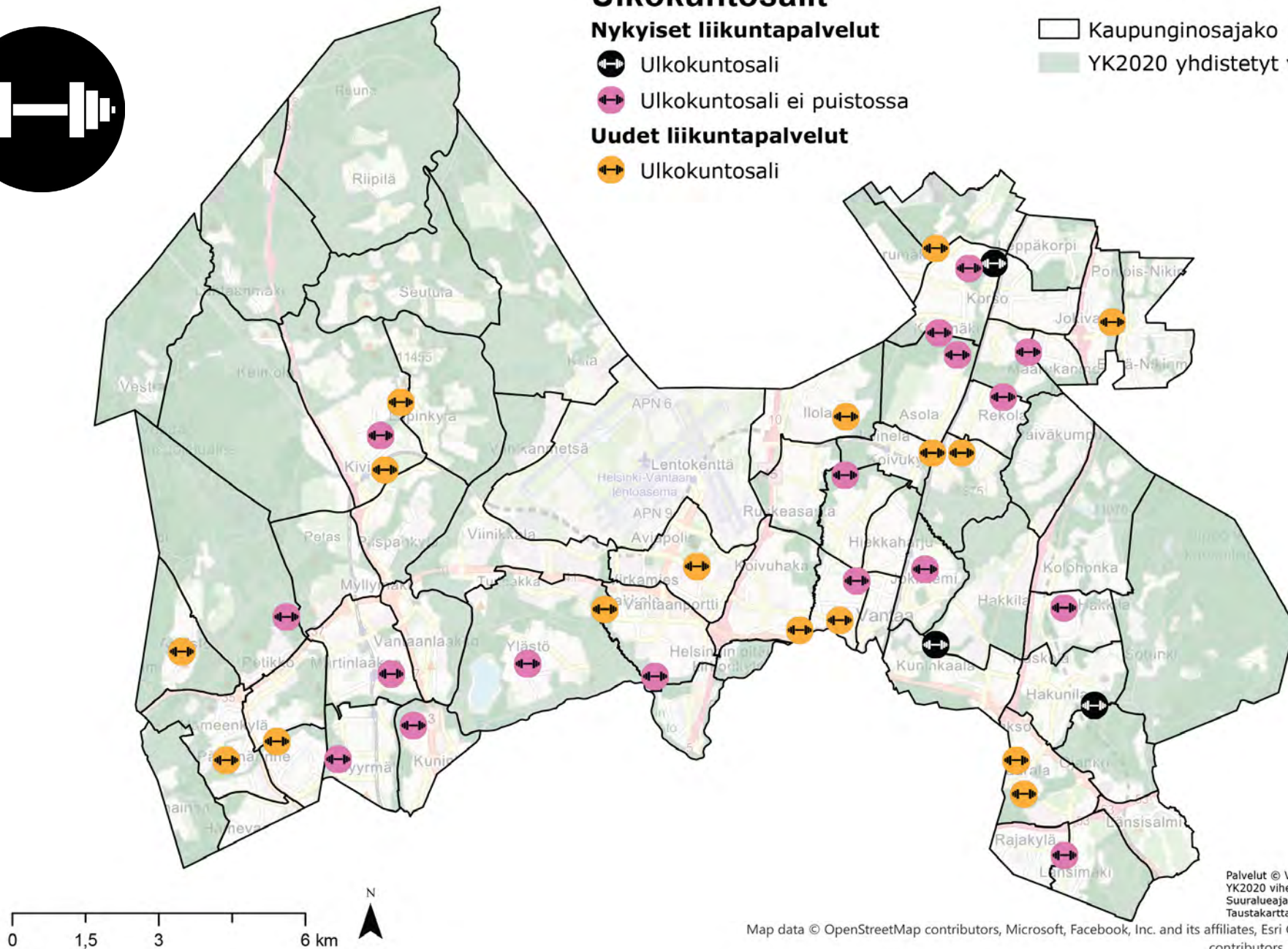
-  Ulkokuntosali
-  Ulkokuntosali ei puistossa

Uudet liikuntapalvelut

-  Ulkokuntosali

 Kaupunginosajako

 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaut © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

Nykyinen

- Ankkapuiston ulkokuntosali
- Kanervanummen ulkokuntosali
- Kormuniityn ulkokuntosali

Uusi

- Antaksenrannan ulkokuntosali
- Askistonpuiston ulkokuntosali
- Bäckbynpuiston ulkokuntosali
- Huuhkajanmäen ulkokuntosali
- Ilolanpuiston ulkokuntosali
- Jokivarrenpuiston ulkokuntosali
- Kenraalinpuiston ulkokuntosali
- Kivistön ulkokuntosali
- Lammaslammen ulkokuntosali
- Liljapuiston ulkokuntosali
- Ojalehdon ulkokuntosali
- Rautkallionpuiston ulkokuntosali
- Talkookentän ulkokuntosali
- Vaaralanlampien ulkokuntosali
- Vapaalanaukeen puistokuntosali
- Veromiehen ulkokuntosali

Uusi ulkokuntosali, ei puistossa

- Elmon urheilupuiston ulkokuntosali

Ei puistossa

- Hiekkaharjun liikuntapuiston ulkokuntosali
- Itä-Hakkilankentän ulkokuntosali
- Kaivokselan liikuntapuiston ulkokuntosali
- Kartanonkosken liikuntapuiston ulkokuntosali
- Kulomäen kentän ulkokuntosali
- Kuusijärven ulkokuntosali
- Lipunkantajankentän ulkokuntosali
- Mikkolankentän ulkokuntosali
- Myyrmäen urheilupuiston ulkokuntosali
- Möskärinmäen ulkokuntosali
- Petikon ulkokuntosali
- Raikukujankentän ulkokuntosali
- Rajakylän liikuntapuiston ulkokuntosali
- Rajakylän urheilupuiston ulkokuntosali
- Rekolan liikuntapuiston ulkokuntosali
- Tikkurilan urheilupuiston ulkokuntosali
- Ylästön kentän ulkokuntosali

6.1.8. Puistokenttä

LIIKUNTAPALVELU	PUISTOKENTTÄ
Kuvaus	Tarkoitettu monipuoliseen käyttöön esim. pelailuun ja leikkiin. Lisäksi kentät ovat vapaata käyttötilaa, jota voidaan hyödyntää esim. erilaisiin tapahtumiin. Osa puistokentistä on aidattuja ja osa aitaamattomia. Osa kentistä toimii talvella luistelukenttinä.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on 73 puistokenttää. Kenttiä sijaitsee viheralueiden lisäksi koulujen pihoidella sekä liikunta- ja urheilupuistoissa. Näitä kenttiä ei ole esitetty tässä suunnitelmassa.
Tavoitetila	
Kuvaus	Tavoitteena on vähentää vähällä käytöllä olevien kenttien määrää ja siirtää näitä alueita muuhun liikunta- tai virkistyskäyttöön. Vähäisessä käytössä olevia kenttiä voidaan myös muuttaa kedoiksi tai metsittää. Uusia kenttiä rakennetaan lähinnä uusille asuinalueille. Ohjelmakauden aikana rakennetaan 3 uutta puistokenttää ja poistetaan käytöstä 10 kenttää. Tilatarve n. 500–1000 m ² .
Saavutettavuus	PAIKALLINEN
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen, Aktiiviliikkuja.
Osallistaminen	Käyttäjärühmiä osallistetaan suunnitteluun puistokenttien suunnittelun yhteydessä.



Kuva 21. Esimerkkikohde: Pirttipuiston puistokenttä, Askisto

Suunnittelussa huomioitava

- Pintamateriaalina kivituhka, tekonurmi tai vastaava päällyste
- Keinomateriaalien (tekonurmi, kumirouhe) välttäminen
- Kentän sijoituksessa huomioidaan melua aiheuttavat palloilulajit
- Kenttien monikäyttöisyys
- Uusia rakennettaessa olevien puiden säästäminen. Jos puita täytyy kaataa, runkoja voi jättää lähiympäristöön lahoppuiksi
- Hallittu hoitamattomuus, niityn jättäminen mahdollisuuksien mukaan reunoille
- Maaston tulee kestää lavan rakenteet ja paino, sähkön saatavuus ratkaistava, jos on kyse vilkkaasta tapahtumapaikasta
- Valaistus
- Aitaus- ja valaistustarve riippuvat pelattavista lajeista
- Pyörä- ja autopysäköinti

Kartta 12:



Puistokentät

Nykyiset liikuntapalvelut

● Puistokenttä

Uudet liikuntapalvelut

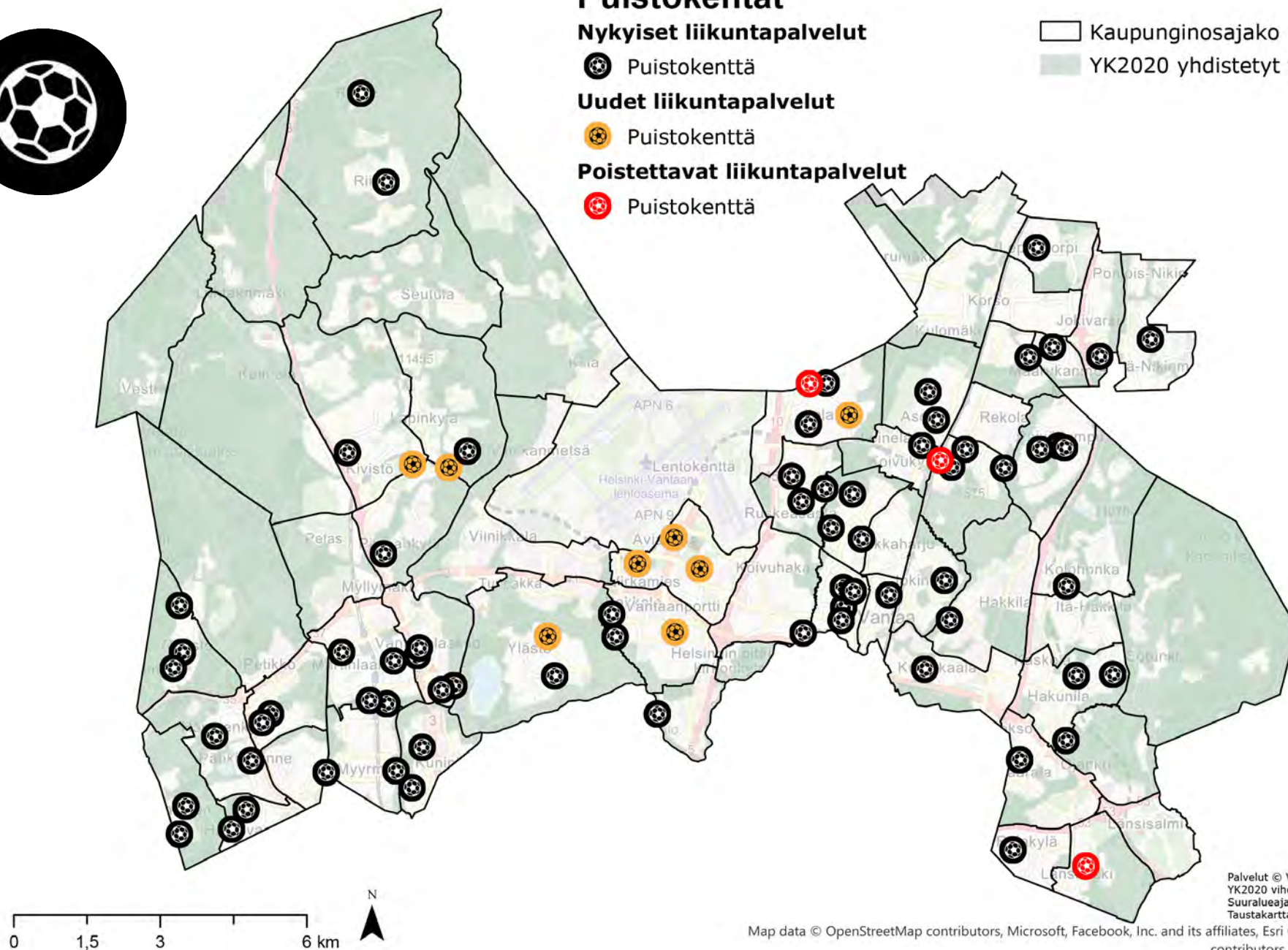
● Puistokenttä

Poistettavat liikuntapalvelut

● Puistokenttä

□ Kaupunginosajako

■ YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaut © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

Nykyinen

- Askistonmetsän kenttä
- Askistonpuiston kenttä
- Asolanpuiston kenttä
- Atlaspuiston kenttä
- Autioniityn kenttä
- Bäckbynpuiston kenttä
- Elopelto 1 kenttä
- Esikkopuiston kenttä
- Ester Koskelaisenpuiston kenttä 1
- Ester Koskelaisenpuiston kenttä 2
- Etanapuiston kenttä
- Haasian kenttä
- Harjupuiston kenttä
- Heidehofinpuiston kenttä
- Hiiriharjunpuiston kenttä
- Hämevaaran kenttä
- Isonmännynpuiston kenttä
- Jokiuomanpuiston kenttä
- Kinesmanpuiston kenttä
- Kivivuoren kenttä
- Koiruohonpuiston kenttä
- Koivupäänpuiston kenttä
- Kontiopusiston kenttä
- Koukkuniityn kenttä 1
- Koukkuniityn kenttä 2
- Kormuniitynpuiston kenttä
- Krakanpuiston kenttä
- Kuismapuiston kenttä
- Kulkuspuiston kenttä
- Laajakorven kenttä
- Lemmikkipuiston kenttä
- Liljapuiston kenttä
- Linnaistenmetsän kenttä
- Louhijanpuiston kenttä
- Lounaniityn kenttä
- Löydöspuiston kenttä
- Maarinojanpuiston kenttä
- Marsinpuiston kenttä
- Mielikinpuiston kenttä
- Mikkolankenttä
- Myllykoskenpuiston kenttä
- Myyrmäenmetsän kenttä
- Nissbackanpuiston kenttä
- Notkopuiston kenttä
- Paalupuiston kenttä
- Paasipuiston kenttä
- Pallopuiston kenttä
- Peltoniemenkenttä
- Perhotienkenttä
- Pilvipuiston kenttä
- Pirttipuiston kenttä
- Puistokenttä Vaunukallio
- Pöllökallion kenttä
- Rautkallionkenttä
- Reittipuiston kenttä
- Reunan kenttä
- Riipilän kenttä
- Räckhalsinpuiston kenttä
- Sahrapuiston kenttä

- Savikkapuiston kenttä
- Simonkallionpuiston kenttä
- Simonkylänpuiston kenttä
- Talkookenttä
- Tammistonrannan kenttä
- Tuulensuunpuiston kenttä
- Varistonniityt kenttä
- Vaskipellon kenttä
- Vaunukallionkenttä
- Viherpuistonkenttä
- Voikukanpuiston kenttä

Uusi

- Ilolanpuiston kenttä
- Kivistön kenttä
- Lapinkylän kenttä
- Pehtooripuiston kenttä
- Veromiehen kenttä 1
- Veromiehen kenttä 2
- Veromiehen kenttä 3
- Ylästön Mustikkasuon kenttä

Poistettava

- Kenttäpuiston kenttä, syy poistamiseen muuten riittävä palvelutarjonta
- Kurupuiston kenttä, syy poistamiseen muuten riittävä palvelutarjonta
- Vihtapuiston kenttä, syy poistamiseen melualue

6.1.9. Puistoluistelukenttä

LIIKUNTAPALVELU	PUISTOLUISTELUKENTTÄ
Kuvaus	Viheralueelle sijoittuva kivituhkapintainen kenttä, jolle tehdään luonnonjää sääolosuhteiden salliessa. Kentän yhteydessä sijaitsee penkki ja/ tai luistintenvaihtokatos.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on 33 luistelukenttää. Luistelukenttiä sijaitsee viheralueiden lisäksi koulujen pihoiilla sekä liikuntapuistoissa.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on vähentää pienten luistelukenttien määrää uusien tekojäiden läheisyydestä. Uusia kenttiä rakennetaan lähinnä uusille asuinalueille. Ohjelmakauden aikana rakennetaan 1 uusi luistelukenttä ja poistetaan käytöstä 5 kenttää. Tilatarve n. 500–1 000 m ² .
Saavutettavuus	SUURALUE
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Aktiivi liikkuja.
Osallistaminen	Käyttäjäröhyviä osallistetaan suunnitteluun luistelukenttäsuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Osalla kentistä on mahdollista pelata jääkiekkoa, jolloin ne täytyy varustaa aidalla
- Monikäyttöisyys huomioitava, sillä kesällä kenttiä käytetään esim. pallopeleihin
- Valaistus
- Penkit tauon pitämiseen ja luistimien jalkaan laitolle
- Helppo saavutettavuus



Kuva 22. Esimerkkikohde: Notkokuiston luistelukenttä, Ilola

Nykyinen

- Askistonpuiston kenttä
- Asolanpuiston kenttä
- Esikkopuiston kenttä
- Harjupuiston kenttä
- Hiirihajunpuiston kenttä
- Hämevaaran kenttä
- Isonmännynpuiston kenttä
- Kirkonkylän kenttä
- Koivupäänpuiston kenttä
- Kontiupuiston kenttä
- Kormuniitynpuiston kenttä
- Koukkuniityn kenttä 1
- Krakanpuiston kenttä
- Kuismapuiston kenttä
- Kulkuspuiston kenttä
- Lemmikipuiston kenttä
- Lounaniityn kenttä
- Löydöspuiston kenttä
- Mikkolankenttä
- Nissbackanpuiston kenttä
- Notkopuiston kenttä
- Paalupuiston kenttä
- Paasipuiston kenttä
- Perhotien kenttä
- Rautkallionkenttä

- Reittipuiston kenttä
- Reunan kenttä
- Riipilän kenttä
- Simonkylänpuiston kenttä
- Talkookenttä
- Viherpuiston kenttä
- Voikukanpuiston kenttä
- Ylästön koulun kenttä

Uusi

- Kivistön kenttä
- Veromiehen kenttä

Ei puistossa

- Hakunilan urheilupuiston kenttä
- Havukosken koulun kenttä
- Hiekkaharjun urheilupuiston kenttä
- Ilolan koulun kenttä
- Itä-Hakkilankoulun kenttä
- Jokirannan koulun kenttä
- Jokivarren koulun kenttä
- Kaivokselan liikuntapuiston kenttä
- Kanniston koulun kenttä
- Kartanonkosken liikuntapuiston kenttä
- Katriinan koulun kenttä

- Kivistön koulun kenttä
- Korpikontiontien kenttä
- Korson liikuntapuiston kenttä
- Kulomäen koulun kenttä
- Kuusikon koulun kenttä
- Kytöpuiston koulun kenttä
- Lehtikuusen koulun kenttä
- Länsisalmen koulun kenttä
- Martinlaakson liikuntapuiston kenttä
- Myyrmäen urheilupuiston kenttä
- Pähkinärinteen koulun kenttä
- Päiväkummun koulun kenttä
- Raikukujan kenttä
- Rajakylän liikuntapuiston kenttä
- Rajatorpan koulun kenttä
- Rekolan liikuntapuiston kenttä
- Rekolanmäen koulun kenttä
- Simonkallion koulun kenttä
- Simonkylän koulun kenttä
- Tikkurilan urheilupuiston kenttä
- Vapaalan liikuntapuiston kenttä
- Viertolan koulun kenttä
- Vierumäen koulun kenttä

6.1.10. Pulkkamäki

LIIKUNTAPALVELU	PULKKAMÄKI
Kuvaus	Lumisena aikana tavallisimmin pulkalla, kelkalla, rattikelkalla tai liukurilla laskettavaksi tarkoitettu pieni luonnonmäki tai kumpare.
Kunnossapitovastuu	Liipa
Määrä v. 2022	Vantaalla on kaksi virallista pulkkamäkeä. Kuusijärvi ja Kenraalipuisto täyttävät käyttäjäturvallisuusvaatimukset. Lisäksi on useita epävirallisia pulkkamäkiä, mm. Möskäri, Matari, Raappavuori ja Rajakylä.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on ylläpitää nykyinen määrä. Kun isoja täyttömäkiä valmistuu, voidaan harkita uusien virallisten pulkkamäkien perustamista. Viralliset pulkkamäet tulee suunnitella turvallisuudeltaan korkeatasoisiksi.
Saavutettavuus	SUURALUE
Käyttäjäprofiili	Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia.
Osallistaminen	

Suunnittelussa huomioitava:

- Käyttäjäturvallisuus. Pulkailijaa ohjataan liukumaan oikeaan ja turvalliseen suuntaan maastonmuotoilun avulla
- Vastapenger mäen alapuolelle
- Hoidetaan latukoneella latureittien varrella
- Kasvillisuudessa hallittu hoitamattomuus (kesällä niittyä)
- Tutkiminen, onko mahdollista olla frisbeegolfrata muina aikoina
- Suoja-aidat
- Valaistus
- Helppo saavutettavuus, pysäköinti pyörille ja autoille
- Opastus



Kuva 23. Esimerkkikohde: Möskärin täyttömäki, Simonkylä

Nykyinen

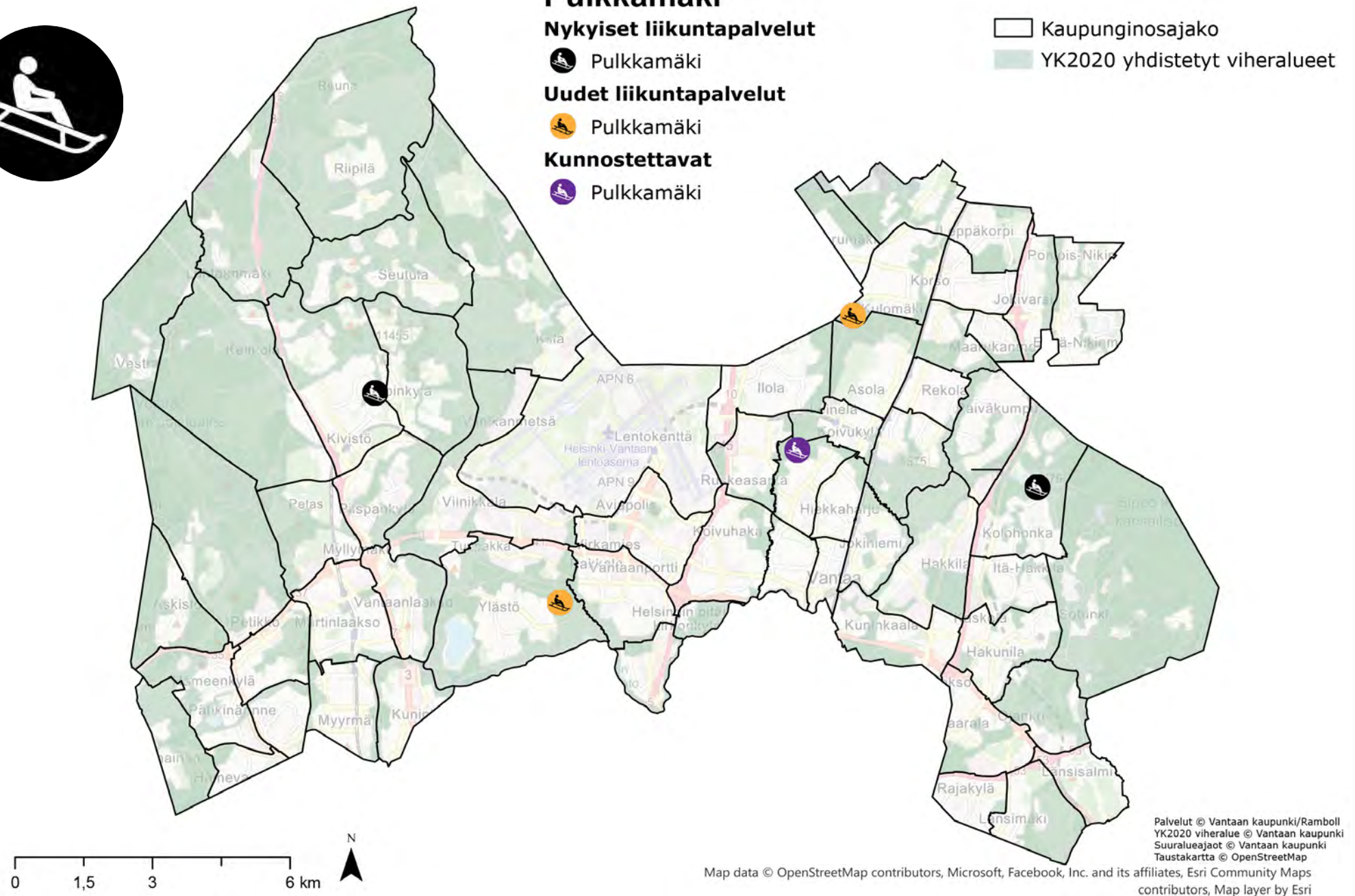
- Kenraalipuiston pulkkamäki
- Kuusijärven pulkkamäki

Uusi

- Krakanpuiston pulkkamäki
- Kulokukkulan pulkkamäki

Kunnostettava

- Möskärin pulkkamäki



6.1.11. Hiihtolatu

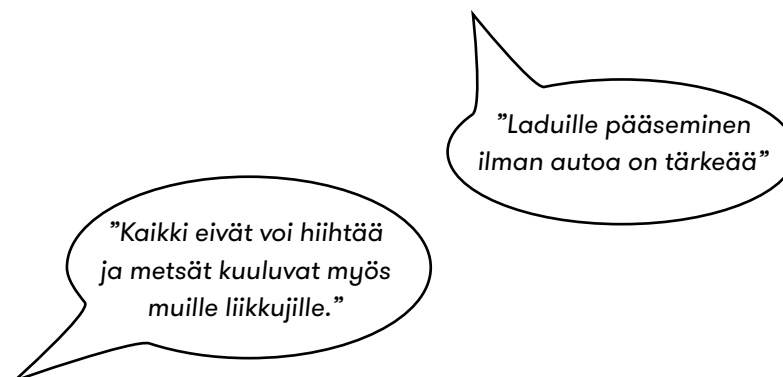
LIIKUNTAPALVELU	HIIHTOLATU
Kuvaus	Hiihtoladuksi kunnostetut kuntoradat ja ulkoilureitit ovat talvisin hiihtäjien käytössä, muina aikoina kävely-, juoksu- ja pyöräilykäytössä. Kävely hiihtoladuksi kunnostetulla latualueella on kiellettyä. Hiihtoladut sisältävät myös siirtymälatuja ja kuntoradoille tehtyjä latulenkkejä.
Kunnossapitovastuu	Liipa
Määrä v. 2022	Vantaalla on 240 km hiihtolatuja (v. 2017). Talven lumitilanne vaikuttaa latujen määrään. Lumisena talvena latuja saattaa olla jopa yli 400 km. Petikossa ja Hakunilan urheilupuistossa on lumetettua ladut. Hakunilan latuja käytetään myös kilpahiihtoon.
Tavoitetila	
Kuvaus	Tavoitteena on säilyttää nykyinen latuverkosto sekä peruskunnostaa nykyistä verkostoa, mikä kuuluu tavanomaiseen ylläpitoon.
Saavutettavuus	SUURALUE
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen, Aktiiviliikkuja.
Osallistaminen	

Suunnittelussa huomioitava

- Latujen ja latukäytävän leveydet. Yleisimmin on käytössä 5 m leveä latutila. Ladulle, jossa on molempiin suuntiin sekä perinteinen että luistelu- ja varataan 7 m tilaa
- Latujen tulee olla turvallisia. Törmäysvaara esim. puihin ja kiviin tulee huomioida suunnittelussa
- Linjauksessa ja reittien leveydessä huomioidaan luonto- ja maisema-arvot
- Ladut tulee olla latukoneella kunnossapidettavia
- Ladulle pääsy kävellen, autolla ja julkisilla liikennevälineillä
- Kävelyreitit latujen rinnalla tulee huomioida suosituilla reiteillä
- Valaistus. Kaartuvissa laskuissa valaisimet sijoitetaan sisäkaarteiden puolelle
- Sillat ja alikulut tulee mitoittaa latukoneiden mukaiseksi
- Opastus

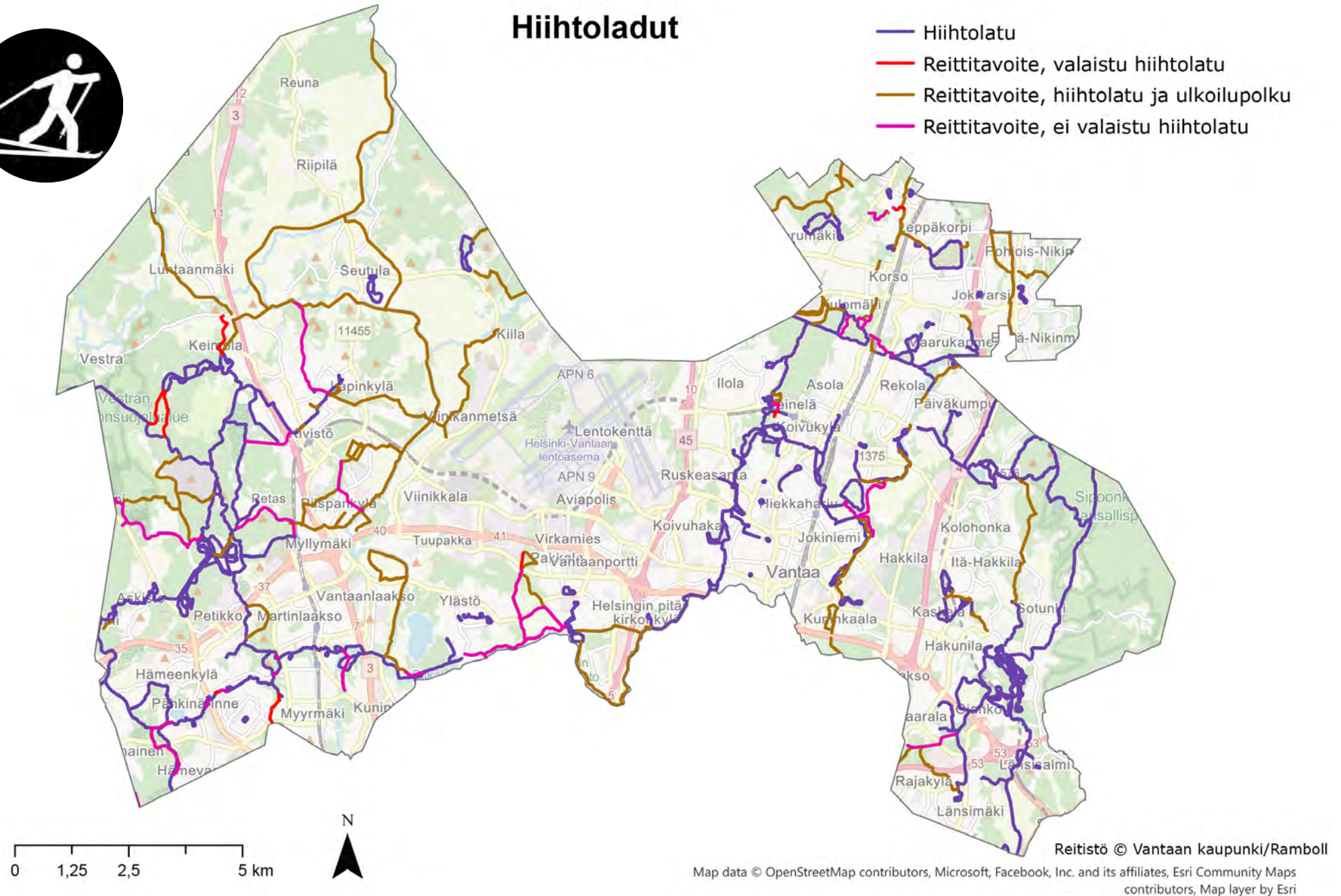


Kuva 24. Esimerkkikohde: hiihtolatu Petikossa, Petikko



Lue lisää: Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelma 2021

- Hiihtolatu
- Reittitavoite, valaistu hiihtolatu
- Reittitavoite, hiihtolatu ja ulkoilupolku
- Reittitavoite, ei valaistu hiihtolatu



6.1.12. Koiralatu

LIIKUNTAPALVELU	KOIRALATU
Kuvaus	Koiran kanssa hiihtoon soveltuva latu. Koira tulee olla kytkettynä. Myös muut kuin koiranomistajat voivat käyttää koiralatuja hiihtämiseen.
Kunnossapitovastuu	Liipa
Määrä v. 2022	Vantaalla on 3 koiralatua: Hakunila, Ruskeasanta, Petikko. Kaikki sijaitsevat pelloilla.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on säilyttää nykyinen koiralatujen määrä.
Saavutettavuus	KAUPUNKI
Käyttäjaprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen, Aktiiviliikkuja.
Osallistaminen	

Suunnittelussa huomioitava

- Koiralatu sijoitetaan muista laduista syrjään
- Kaksi latua ja välissä leveä ura, jossa mahdollista koiravaljakolla hiihto
- Koiraladut ovat myös ilman koiraa hiihtävien käytössä
- Pysäköintimahdollisuus lähellä
- Opastus

Nykyinen

- Kormuniitynpuiston koirahiihtolatu
- Petikon koirahiihtolatu
- Ruskeasannanpuiston koirahiihtolatu



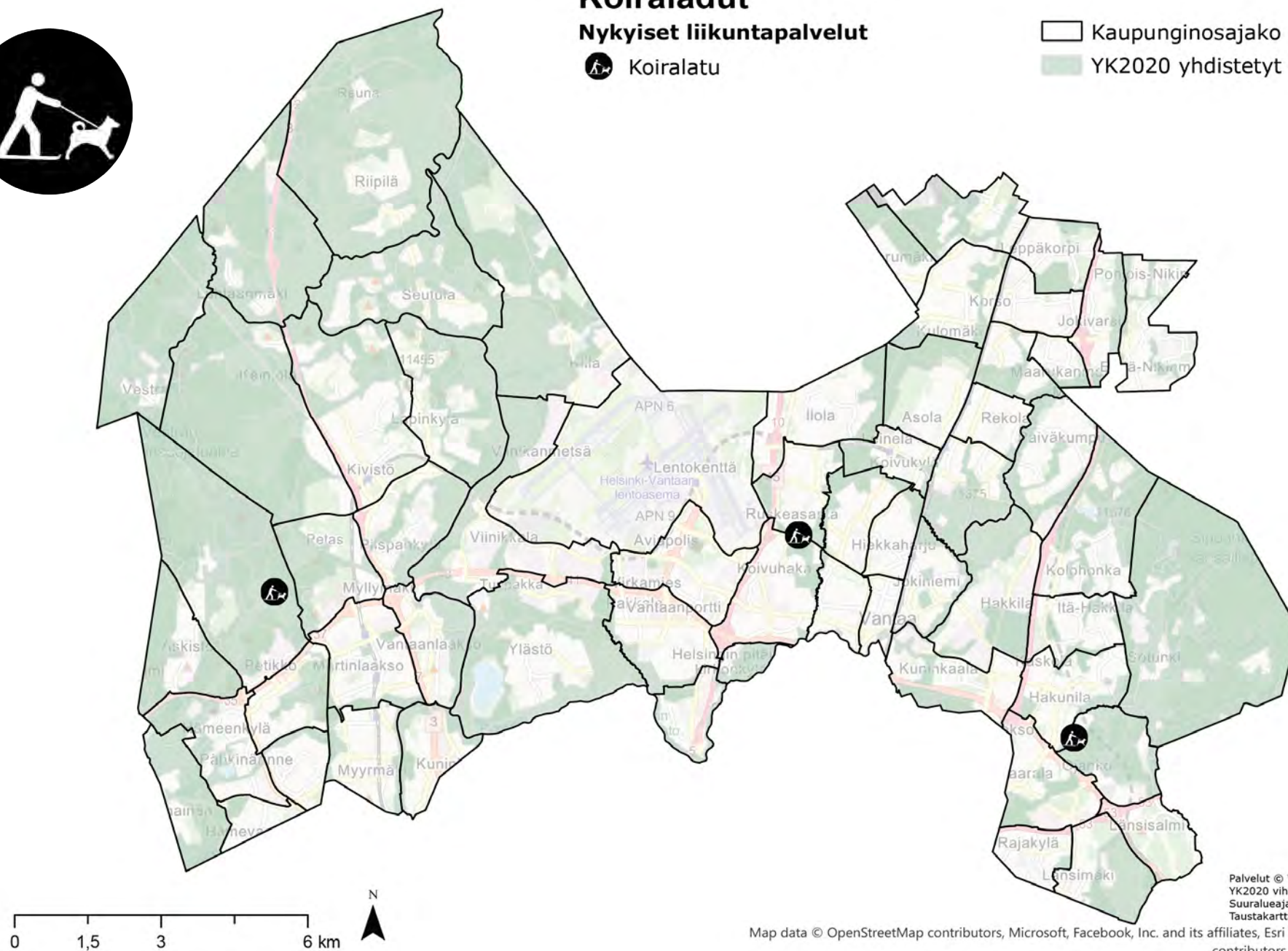
Kuva 25. Esimerkkikohde: Petikon koiralatu, Petikko



Nykyiset liikuntapalvelut

 Koiralatu☐ Kaupunginosajako

YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaot © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.1.13. Uimapaikka

LIIKUNTAPALVELU	UIMAPAIKKA
Kuvaus	Erityisesti uimista varten ylläpidetty ranta-alue tai luonnonvaraisempi uimiseen soveltuva paikka. Uimarannalta/uimapaikalta löytyy luonnonvarainen veteenmenopaikka ja/tai uimalaituri.
Kunnossapitovastuu	Liipa
Määrä v. 2022	Vantaalla on 6 uimapaikkaa. Talviuintipaikkoja ylläpidetään kahdessa kohteessa, Kuusijärvellä ja Vetokannaksella.
Tavoitetila	
Kuvaus	Tavoitteena on lisätä nykyisten uimarantojen määrä sekä peruskunnostaa nykyisiä, mikä kuuluu tavanomaiseen ylläpitoon. Uusi uimapaikka on suunnitteilla Vaaralan lammille ja uusi esteetön uimapaikka Kuusijärvelle.
Saavutettavuus	KAUPUNKI
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen, Aktiiviliikkuja.
Osallistaminen	

Suunnittelussa huomioitava

- Rannan ominaispiirteet
- Käyttäjäturvallisuus
- Erityisryhmät ja esteettömyys
- Aktiviteetit, kuten leikkivälineet ja pallopelialueet
- Rakenteet, kuten hyppypaikka, laituri ja niiden turvallisuus sekä huollon vaatima tila
- Pelastusvälineiden määrä ja sijoittelu
- Valaistus talviuinnin paikoissa
- Pukukoppi ja yleisö-WC
- Pöytä-penkkiryhmät ja jäteastiat
- Pysäköintimahdollisuus pyörille ja autoille lähellä
- Opastus



Kuva 26. Esimerkkikohde: Leppäkorven maauimala, Korso

Nykyinen

- Havukosken uimapaikka
- Kuusijärven uimaranta ja talviuintipaikka
- Leppäkorven uimapaikka
- Matarinpuiston uimapaikka
- Nikinmäen uimapaikka
- Vetokannaksen uimaranta ja talviuintipaikka

Uusi

- Kuusijärven uimaranta ja talviuimapaikka (E)
- Vaaralanlampien uimapaikka

Kartta 17:



Uimapaikat

Nykyiset liikuntapalvelut



Uimapaikka

Uudet liikuntapalvelut



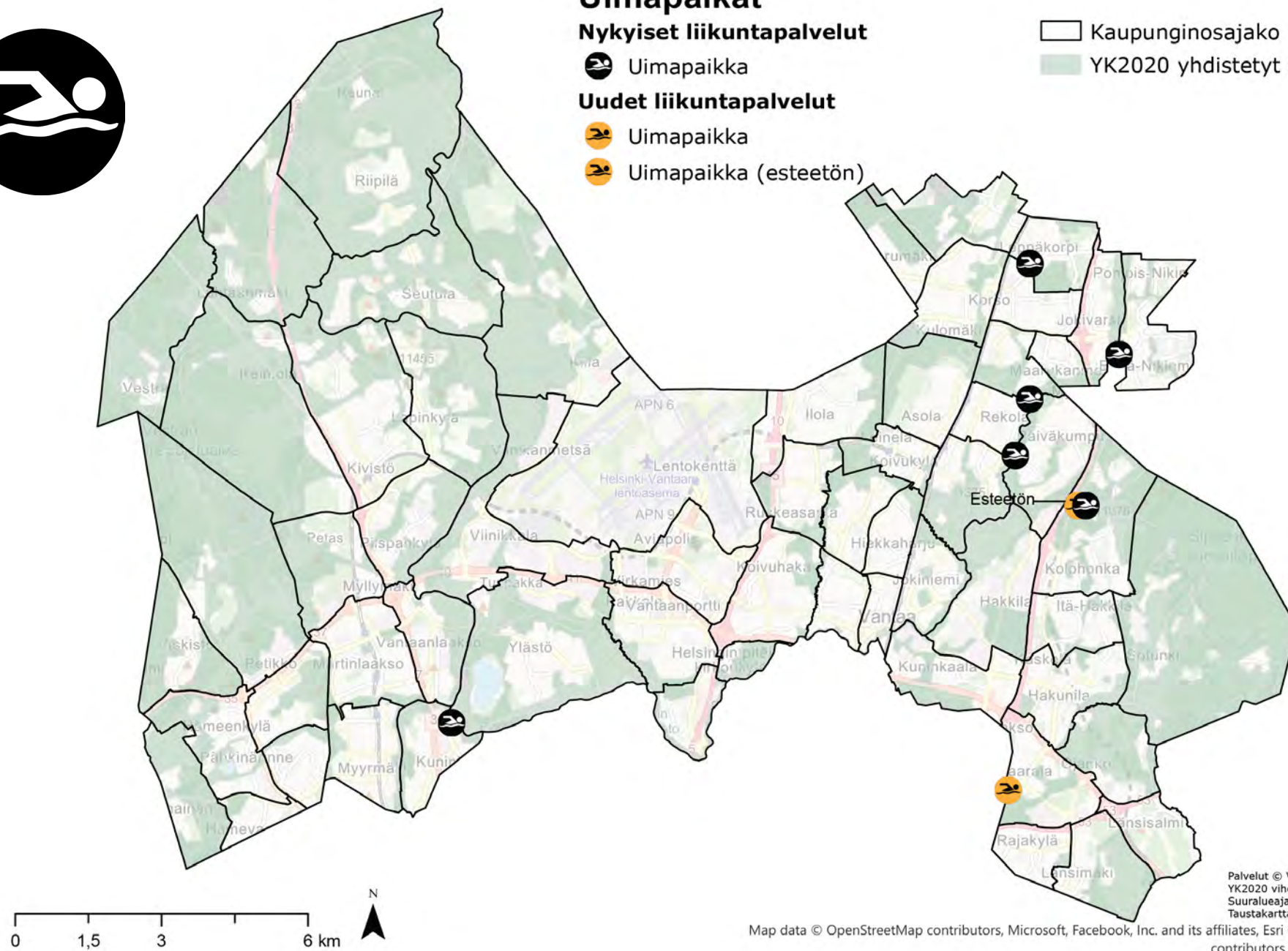
Uimapaikka



Uimapaikka (esteetön)

Kaupunginosajako

YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaut © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

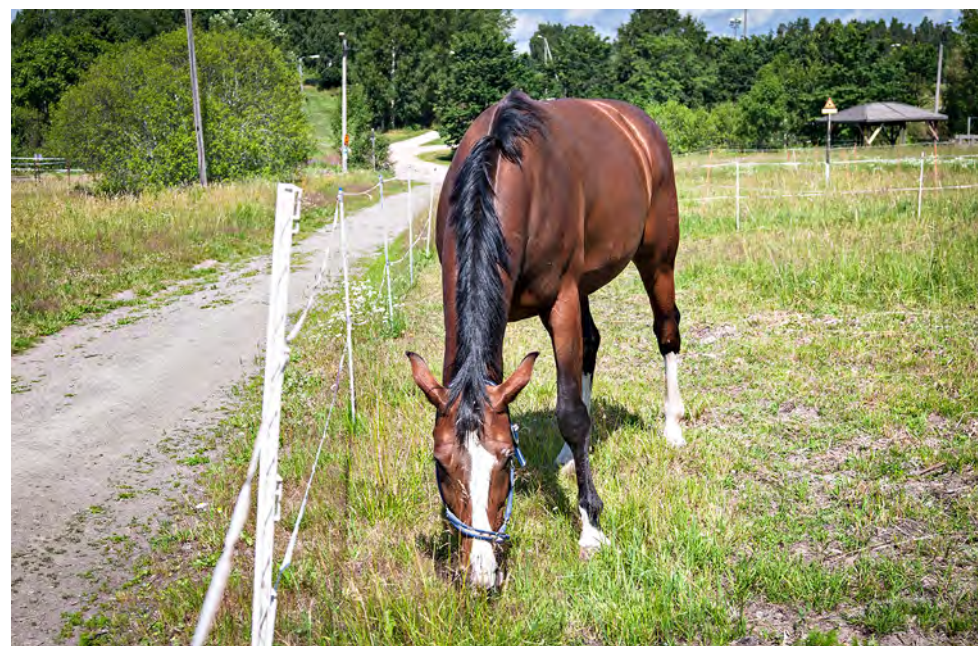
Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.1.14. Ratsastusreitti

LIIKUNTAPALVELU	RATSASTUSREITTI
Kuvaus	Ohjeelliset ratsastusreitit on esitetty voimassa olevassa Vantaan yleiskaavassa. Ratsastusreittien toteuttamiselle on varattava tilaa jatkosuunnittelussa. Ratsastusreitien sijainti on ohjeellinen.
Kunnossapitovastuu	Yhdistykset ja yritykset sopimuksin toteuttavat ja ylläpitävät ratsastusreittejä yhteistyössä kaupungin kanssa.
Määrä v. 2022	Vantaalla on noin 1,5 km pituinen ratsastusreitti Ojangon ulkoilualueella.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on lisätä ratsastusreittien määrää toteuttamalla uudet reitit Keski-Vantaalle ja Länsi-Vantaalle. Lähtökohtana toimii Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelma. Myös Ojangon reittiä tulisi kehittää käyttäjien turvallisuuden takia.
Saavutettavuus	KAUPUNKI
Käyttäjäprofiili	Aktiiviliikkuja, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Lapsiperhe.
Osallistaminen	Osallistetaan suunnittelun yhteydessä talleja ja hevosyrittäjiä.

Suunnittelussa huomioitava

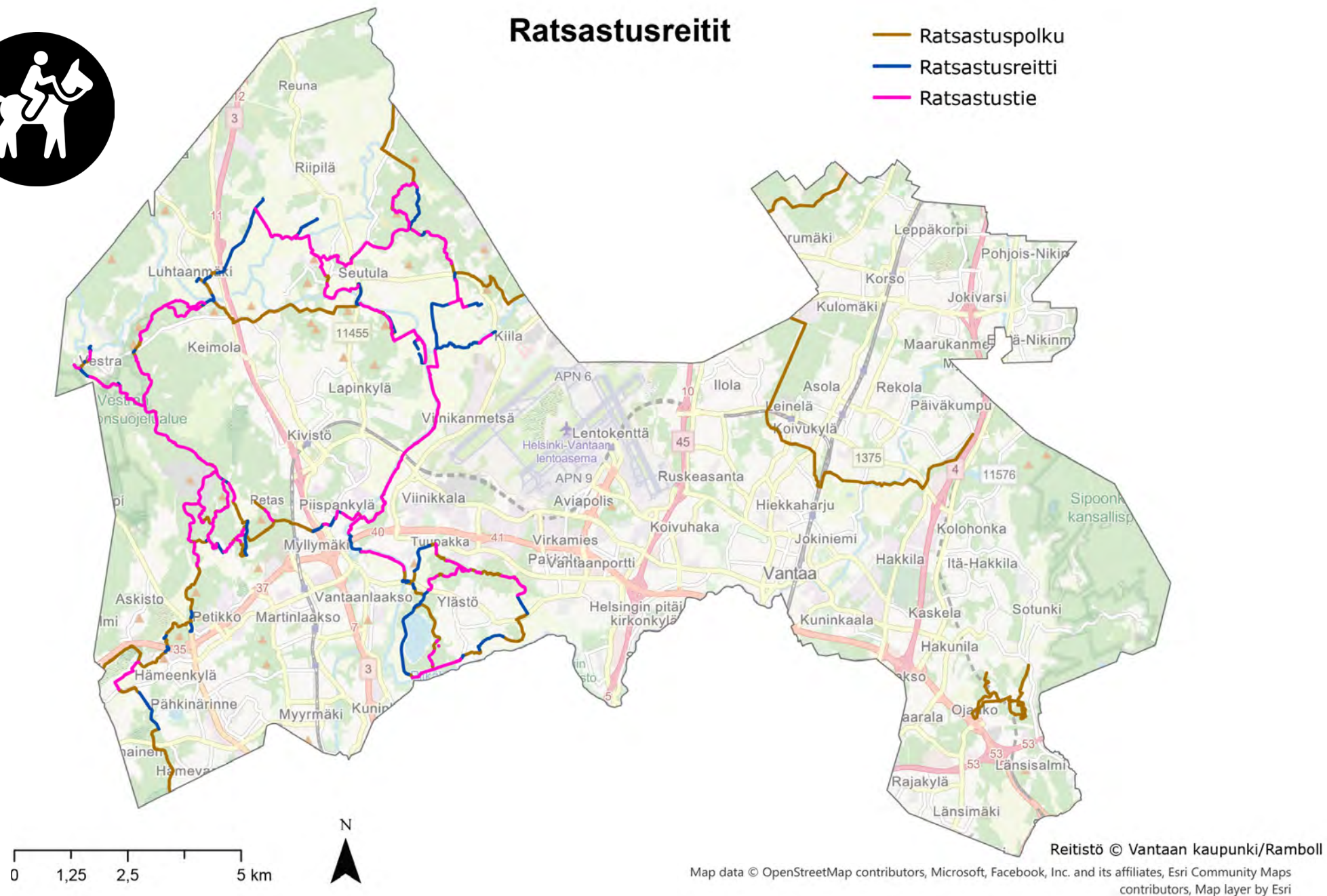
- Ratsastuskeskusten lähireitit
- Reitit perustetaan erilliseksi muista liikkumisväylistä tai perustetaan oma reitti pienen välikaistan päähän jalankulku- ja pyörätiestä
- Kaviouran minimileveys on 1 m. Vapaata tilaa tarvitaan 1,5 m leveys-suunnassa ja 3 m korkeussuunnassa. Alikulussa tavoitekorkeus on 3,5 m.
- Reitit pyritään suunnittelemaan hyväpohjaiseen maastoon, jotta rakennekerroksia ei tarvittaisi.
- Kulutukselle alttiit kohdat suojataan kuorikatteella.
- Opastus



Kuva 27. Esimerkkikohde: Ojangon ratsastusreitti, Ojanko

Lue lisää :

- Vantaan ratsastusreittien ja -keskusten tarveselvitys, 2004
- Pauliina Korhonen: Ratsastusreitit kaupunkialueella, suunnitteluesimerkinä Länsi-Vantaan ratsastusreitit, 2014
- Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelma





6.2. Virkistyspalvelut

Taulukko 4. Virkistyspalveluiden määrä

Palvelutyyppi	Nykyinen	Uusi	Kunnostettava	Poistettava	Ei puistossa	Summa (puistossa)
Alueleikkipaikka	13	6	10	0	0	29
Leikkipaikka	67	35	42	14	0	158
Koira-aitaus	19	15	5	1	0	40
Koirien uimapaikka	1	1	0	0	0	2
Matonpesupaikka	10	2	0	0	0	12
Eläinlaidun	2	3	0	0	0	5
Kaupunkiviljely	15	15	1	0	0	31
Poimintapello	5	3	0	0	0	8
Kasvillisuuden erikoiskohde	1	1	2	0	0	4
Kulttuurihistoriallinen erikoiskohde	11	3	4	0	0	18
Käyttönurmi	9	10	0	0	0	19
Tapahtuma-alue	4	8	1	0	5	13

Kuva 28. Edellisellä sivulla Åvikinrannan alueleikkipaikka valmistui vuonna 2020.

6.2.1. Alueleikkipaikka

VIRKISTYSPALVELU	ALUELEIKKIPAikka
Kuvaus	Iso toiminnallinen ja monipuolinen leikkipaikka, jossa on vähintään 10 leikkivälinettä. Alueleikkipaikalla on leikki-alue 0-6-vuotiaille ja 6-12-vuotiaille lapsille sekä 13-18-vuotiaille nuorille. Alueleikkipaikan palveluita voidaan täydentää leikin lisäksi muilla toiminnoilla, kuten oleskelu- tai kuntoilualueella.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on 23 alueleikkipaikkaa.
Tavoitetila	
Kuvaus	Tavoitteena on rakentaa 2 uutta ja kunnostaa 5 olevaa leikkipaikkaa ohjelmakauden aikana. Osa alueleikkipaikoista voidaan suunnitella tietyn teeman mukaisesti, esim. metsäleikkipaikkoina. Uusia alueleikkipaikkoja sijoitetaan erityisesti suuralueille, joilla niitä ei vielä ole. Alueleikkipaikan tavoiteko on 0,5–1 ha.
Saavutettavuus	SUURALUE. Saavutettavuus keskusta- ja asuinalueilla 2 km, Alueleikkipaikkoja sijoitetaan pääosin kaupunginosapuistoihin.
Käyttäjäprofiili	Perhe jossa teini-ikäisiä lapsia, Lapsiperhe, Ikäihminen.
Osallistaminen	Käyttäjärühmiä osallistetaan suunnitteluun puistosuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Käyttäjäturvallisuus
- Monipuoliset toiminnot ja varusteet eri-ikäisille käyttäjille
- Valo- ja varjo-olosuhteet, varjopaikat esim. puuston tai katoksien avulla
- Oleva puusto ja täydentävät istutukset, luontokosketus suositeltavaa
- Leikkivälineiden vaatimat turva-alueet ja turva-alustat
- Oleskelu, aikuisten huomiointi kalusteissa, pöytä-penkkiryhmät, roska-astiat
- Aitaus tarvittaessa
- Auto- ja pyöräpysäköintimahdollisuus
- Opastetaulu käyttäjille



Kuva 29. Esimerkkikohde: Kenraalinpuiston alueleikkipaikka, Kivistö

”Myös varjoalueita erityisesti kuumana helottavaan leikkipuistoon.”

Nykyinen

- Bäckbynpuiston alueleikkipaikka
- Illenpuiston alueleikkipaikka
- Juoksuhaudanpuiston alueleikkipaikka
- Kenraalinpuiston alueleikkipaikka
- Kirjastopuiston alueleikkipaikka
- Kvartsijuonenpuiston alueleikkipaikka
- Lammaspuisto II alueleikkipaikka
- Metsänhengen alueleikkipaikka
- Ojahakan alueleikkipaikka
- Pallopuiston alueleikkipaikka
- Rautkallion alueleikkipaikka
- Sinirikonpuiston alueleikkipaikka
- Åvik/Tikkurilanrannan alueleikkipaikka

Uusi

- Husbackanniityn alueleikkipaikka
- Kormuniityn alueleikkipaikka
- Krakanpuiston alueleikkipaikka
- Tikkurilan Keskuspuiston alueleikkipaikka
- Veromiehen alueleikkipaikka
- Winterinmäen alueleikkipaikka

Kunnostettava

- Ester Koskelaisenpuiston alueleikkipaikka
- Isonmännynpuiston alueleikkipaikka
- Jokiuomanpuiston alueleikkipaikka
- Laajavuoren alueleikkipaikka
- Marsinpuiston alueleikkipaikka
- Paalupuiston alueleikkipaikka
- Ristirajan alueleikkipaikka
- Räckhalsinpuiston alueleikkipaikka
- Vaunukallion alueleikkipaikka
- Viherpuiston alueleikkipaikka



Kuva 30. Esimerkkikohde. Kirjastopuiston alueleikkipaikka, Tikkurila



Alueleikkipaikat

Nykyiset virkistyspalvelut

 Alueleikkipaikka

Uudet virkistyspalvelut

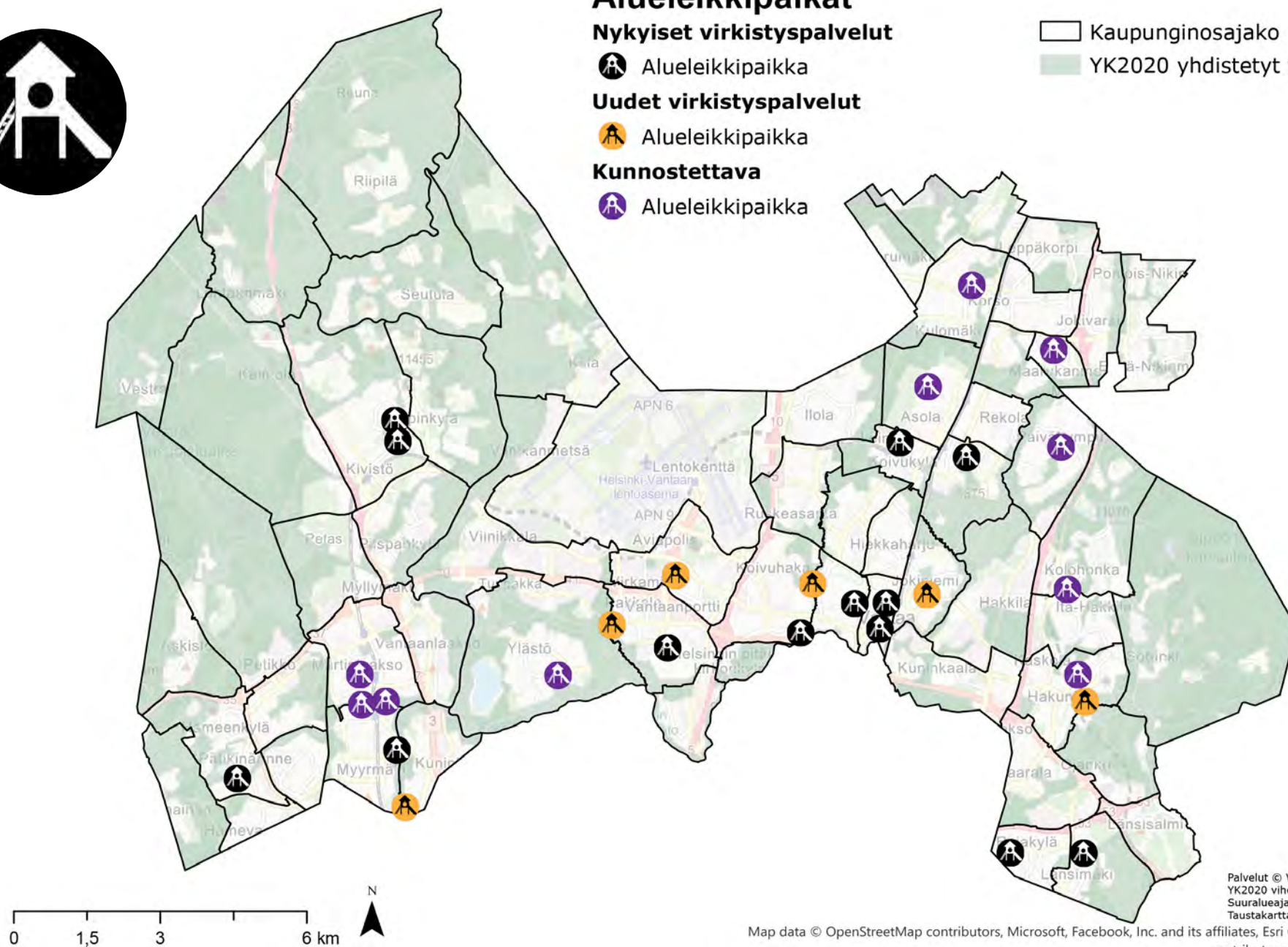
 Alueleikkipaikka

Kunnostettava

 Alueleikkipaikka

 Kaupunginosajako

 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaot © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

6.2.2. Leikkipaikka

VIRKISTYSPALVELU	LEIKKIPAikka
Kuvaus	Pieni leikkipaikka, jossa on vähintään perustoimintojen välineet keinumiseen, kiipeilyyn, liukumiseen, hiekkaleikkiin ja oleskeluun. Leikkivälineitä on enintään 10 kpl. Leikkipaikalla on leikkialue 0-6-vuotiaille ja noin 6-12-vuotiaille lapsille.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on 123 leikkipaikkaa.
Tavoitetila	
Kuvaus	Tavoitteena on rakentaa 10 uutta ja kunnostaa 20-30 olevaa leikkipaikkaa ohjelmakauden aikana. Osa leikkipaikoista voidaan suunnitella tietyn teeman mukaisesti, esim. metsäleikkipaikkoina. Leikkipaikan tavoitekoko on 0,3-0,5 ha.
Saavutettavuus	PAIKALLINEN, Suositeltava saavutettavuus keskusta-alueilla (C/AC) 400-500 m, asuinalueilla (A) 600-700 m ja asuinalueilla (AP) vähintään 1000 m.
Käyttäjäprofiili	Lapsiperhe, Perhe jossa teini-ikäisiä lapsia.
Osallistaminen	Käyttäjäryhmiä osallistetaan leikkipaikkojen suunnitteluun yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Käyttäjäturvallisuus
- Monipuoliset toiminnot ja varusteet eri-ikäisille käyttäjille
- Valo- ja varjo-olosuhteet, varjopaikat esim. puuston tai katoksien avulla
- Oleva puusto ja täydentävät istutukset, luontokosketus suositeltavaa
- Leikkivälineiden vaatimat turva-alueet ja turva-alustat
- Oleskelu, aikuisten huomiointi kalusteissa, pöytä-penkkiryhmät, roska-astiat
- Aitaus tarvittaessa
- Pyöräpysäköintimahdollisuus
- Opastetaulu



Kuva 31. Esimerkkikohde: Hepopuiston leikkipaikka, Hakunila

"Leikkipuistoja rakennettaessa ei tuhottaisi valmista varjostavaa puustoa."

Nykyinen

- Aapraminpuiston leikkipaikka
- Antaksenpuiston leikkipaikka
- Askistonmetsän leikkipaikka
- Atlaspuiston leikkipaikka
- Autioniityn leikkipaikka
- Bäckbynpuiston leikkipaikka
- Estepuiston leikkipaikka
- Haarikkopuiston leikkipaikka
- Hakan leikkipaikka
- Harjupuiston leikkipaikka
- Heittopaikan leikkipaikka
- Hepopuiston leikkipaikka
- Hiiriharjunpuiston leikkipaikka
- Kahluuniityn leikkipaikka
- Kannistonpuiston leikkipaikka
- Kelokallion leikkipaikka
- Kesanton leikkipaikka
- Kestinmäen leikkipaikka
- Kilterinmäenpuiston leikkipaikka
- Kirvelipuiston leikkipaikka
- Kivivuoren leikkipaikka
- Koivikkopuiston leikkipaikka
- Koivupäänpuiston leikkipaikka
- Korennonpuiston leikkipaikka
- Kuismapuiston leikkipaikka
- Kukkakimpunpuiston leikkipaikka
- Kulkuspuiston leikkipaikka
- Kuohupuiston leikkipaikka
- Kärppäpuiston leikkipaikka
- Laajaniityn leikkipaikka
- Lammaspuiston leikkipaikka 1
- Lammaspuiston leikkipaikka 2
- Leirimäen leikkipaikka
- Louhijanpuiston leikkipaikka
- Lähdepuiston leikkipaikka
- Löydöspuiston leikkipaikka
- Maitorpanpuiston leikkipaikka
- Metsäruusunpuiston leikkipaikka
- Männikön leikkipaikka
- Naalipuiston leikkipaikka
- Numeropuiston leikkipaikka
- Nuorapuiston leikkipaikka
- Ojalehdon leikkipaikka
- Paasipuiston leikkipaikka
- Pikku-Keimolan puiston leikkipaikka
- Pilvipuiston leikkipaikka
- Pirttipuiston leikkipaikka
- Punakivenpuiston leikkipaikka
- Rastimäen leikkipaikka
- Ratsumies 2 leikkipaikka
- Raudikkopuiston leikkipaikka
- Rautkallio
- Reittipuiston leikkipaikka
- Rekolan liikuntapuiston leikkipaikka
- Sahapuiston leikkipaikka
- Siimapuiston leikkipaikka
- Sipulipuiston leikkipaikka
- Strenginkulman leikkipaikka
- Talkookentän leikkipaikka
- Tykkikujan leikkipaikka
- Uudenrajanpuiston leikkipaikka
- Vanhapuiston leikkipaikka
- Vapaalanaukeen leikkipaikka
- Variston leikkipaikka
- Varistonniityn leikkipaikka
- Viertolanrannan leikkipaikka
- Ylästön Mustikkasuon leikkipaikka

Uusi

- Apilapuiston leikkipaikka
- Fallbackanpuiston leikkipaikka
- Hakkilan leikkipaikka
- Honkametsän leikkipaikka
- Hämeenkyllän leikkipaikka
- Jokiniemen leikkipaikka
- Kaskelan leikkipaikka
- Kivistön leikkipaikka
- Kivistöntähden leikkipaikka
- Koivurinteen leikkipaikka
- Korppipuiston leikkipaikka
- Lapinkylän leikkipaikka
- Leppäkorven leikkipaikka
- Liisanmetsikön leikkipaikka
- Länsimäki pohjoinen leikkipaikka
- Metsola eteläinen leikkipaikka
- Nybackanpuiston leikkipaikka
- Oravametsän leikkipaikka
- Pakkalan leikkipaikka
- Perkiönmäen leikkipaikka
- Peukaloisenpuiston leikkipaikka
- Pohjois-Leinelän leikkipaikka
- Porttipuiston leikkipaikka
- Ruutulipunpuiston leikkipaikka
- Sarkaniityn leikkipaikka
- Seutulan leikkipaikka
- Vaaralan leikkipaikka
- Veromiehen leikkipaikka 1
- Veromiehen leikkipaikka 2
- Veromiehen leikkipaikka 3
- Veromiehen leikkipaikka 4
- Värיתהaan leikkipaikka
- Ylästön eteläinen leikkipaikka

Kunnostettava

- Aitapuiston leikkipaikka
- Askistonpuiston leikkipaikka
- Asolanpuiston leikkipaikka
- Ester Koskelaisenpuiston leikkipaikka
- Etanapuiston leikkipaikka
- Hevoshaka 1 leikkipaikka
- Ilolanpuiston leikkipaikka
- Itä-Hakkilanpuiston leikkipaikka
- Jokiniemen puutarha
- Kallioruohonpuiston leikkipaikka
- Kivikaudenpuiston leikkipaikka
- Kulomäen kentän leikkipaikka
- Kulopuiston leikkipaikka
- Kuntopuiston leikkipaikka
- Kuusijärven leikkipaikka
- Käpypuiston leikkipaikka
- Käräjäpuiston leikkipaikka Laajavuori II
- Laajametsän leikkipaikka
- Leppäkorvenmäen leikkipaikka
- Lindmaninkorven leikkipuisto
- Maauunipuiston leikkipaikka
- Metsolansuon leikkipaikka
- Mielikinpuiston leikkipaikka
- Minkkipuiston leikkipaikka
- Nissbackanpuiston leikkipaikka
- Notkopuiston leikkipaikka
- Peltoniemenpuiston leikkipaikka
- Pietaryrtinpuiston leikkipaikka
- Poppelipuiston leikkipaikka
- Päivättärenpuiston leikkipaikka
- Pöllökallion leikkipaikka
- Rajatorpanpuiston leikkipaikka
- Ratsumies 1 leikkipaikka
- Reunan leikkipaikka
- Sahrupuiston leikkipaikka
- Savikkapuiston leikkipaikka
- Taikapuiston leikkipaikka
- Tarhapuiston leikkipaikka
- Tervahaudanmetsän leikkipaikka
- Virmajuurenpuiston leikkipaikka

Poistettava

- Ailakkipuiston leikkipaikka, syy poistamiseen muuten riittävä palvelutarjonta
- Ehrnroothinpuiston leikkipaikka, syy poistamiseen muuten riittävä palvelutarjonta
- Hakopuiston leikkipaikka, syy poistamiseen huono saavutettavuus ja melualue
- Kontiopuiston leikkipaikka, syy poistamiseen muuten riittävä palvelutarjonta
- Koukkuniityn leikkipaikka, syy poistamiseen melualue
- Kuulapuiston leikkipaikka, syy poistamiseen muuten riittävä palvelutarjonta
- Laajavuoren itäinen leikkipaikka, syy poistamiseen muuten riittävä palvelutarjonta
- Liinamäenpuisto leikkipaikka, syy poistamiseen huono saavutettavuus
- Liljapuiston leikkipaikka, syy poistamiseen muuten riittävä palvelutarjonta
- Linnaistenmetsän leikkipaikka, syy poistamiseen muuten riittävä palvelutarjonta
- Ojapuiston leikkipaikka, syy poistamiseen liian pieni tilavaraus
- Simonkallionpuiston leikkipaikka, syy poistamiseen muuten riittävä palvelutarjonta
- Valinkauhantien leikkipaikka, syy poistamiseen sijainti katualueella
- Vierumäen leikkipaikka, syy poistamiseen sijainti muulla kuin puistoalueella

Kartta 20:



Leikkipaikat

Nykyiset virkistyspalvelut

Leikkipaikka

Uudet virkistyspalvelut

Leikkipaikka

Kunnostettavat

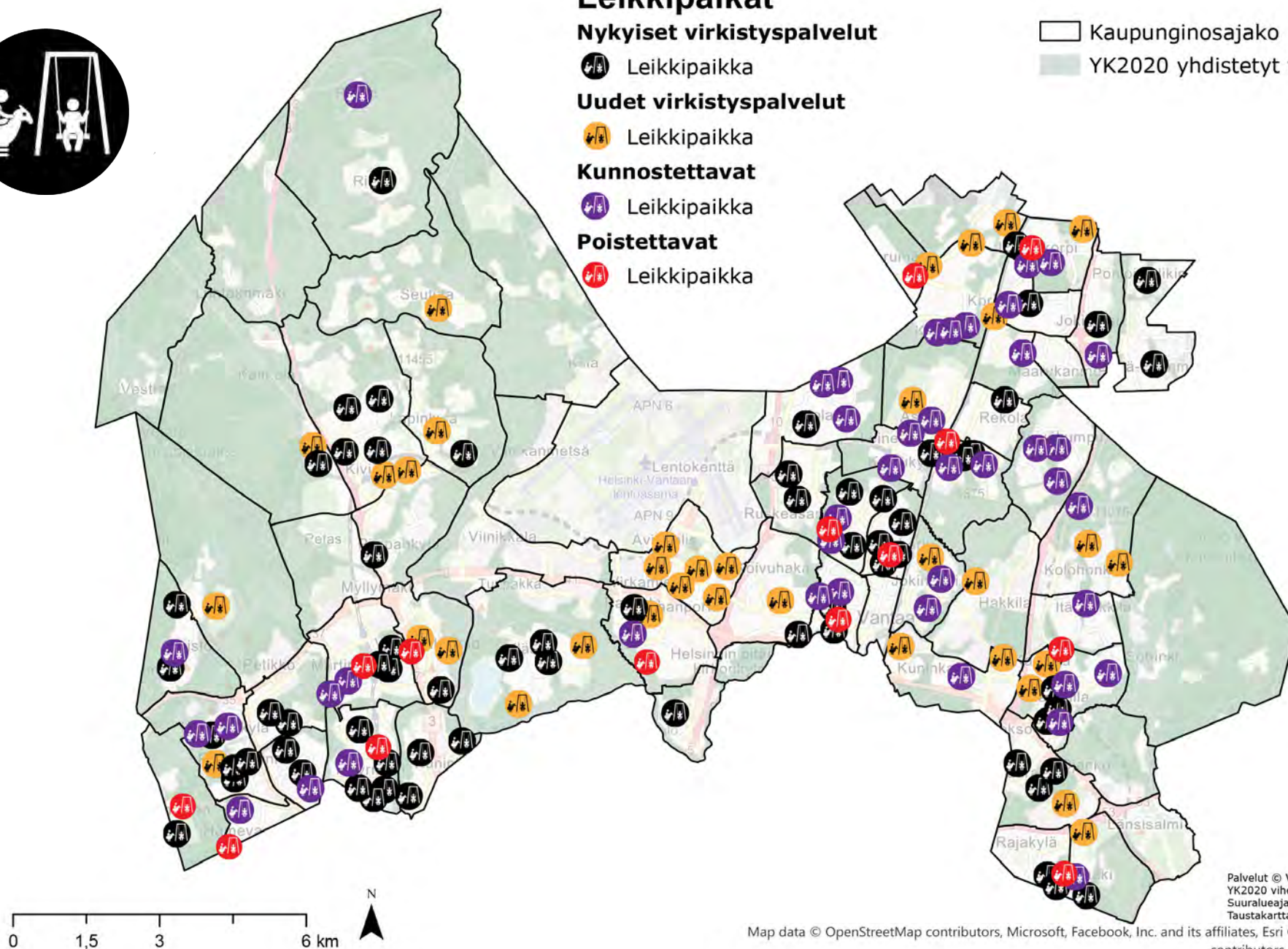
Leikkipaikka

Poistettavat

Leikkipaikka

Kaupunginosajako

YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajajat © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.2.3. Koira-aitaus

VIRKISTYSPALVELU	KOIRA-AITAUS
Kuvaus	Koiria sekä niiden ulkoiluttajia palveleva aidattu puisto-alue. Tavoitteena on, että aitauksissa on omat alueet sekä pienille (alle 40 cm korkeille) että isoille (yli 40 cm korkeille) koirille.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on 23 koira-aitausta.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on rakentaa 3-5 uutta ja kunnostaa kaksi olevaa koira-aitausta. Aitauksen kokotavoite on 0,3-0,5 ha, jolloin aitaus voidaan toteuttaa 2 -osaisena (pienet ja isot koirat).
Saavutettavuus	PAIKALLINEN, suositeltava saavutettavuus taajama/ keskusta-alueella on 1,5 km.
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Ikäihminen.
Osallistaminen	Käyttäjärühmiä osallistetaan suunnitteluun koira-aitauksen suunnittelun yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Koira-aitauksen tavoite-etäisyys asutuksesta on vähintään 100 m, mutta keskusta-alueilla aitaus voidaan sijoittaa myös 50 m etäisyydelle asutuksesta. Suunnittelussa tulee huomioida aitauksen ympäristö ja kulkuyhteydet sekä minimoida aitauksen mahdolliset haittavaikutukset
- Aidan kokonaiskorkeus tulee olla 1,5 m, lisäksi sen tulee ulottua osittain maan sisään
- Aitauksessa tulee olla käynti- ja huoltoportti, käyntiportissa myös sisäntuloeteinen
- Aitauksessa ei saa olla 90 astetta tai sitä terävämpiä kulmia
- Pintamateriaalin tulee olla koiran tassuille sopivaa
- Esteettömyys
- Valaistus, penkit, katos, syväkeräyssäiliöt
- Kävijöiden pysäköintimahdollisuus tulee huomioida suunnittelussa
- Opastetaulu



Kuva 32. Esimerkkikohde: Punakivenpuiston koira-aitaus, Kivistö

"Asukkaiden osallistamista lisää."

"Isompia koirapuistoja. Pienet puistot vain ahdistavat koiria, kun sinne pakkautuu liikaa koiria."

Nykyinen

- Illenkulman koira-aitaus
- Jokiuomanpuiston koira-aitaus
- Kalmurin koira-aitaus
- Kiertotähdenpuiston koira-aitaus
- Krakanpuiston koira-aitaus
- Laajakorven koira-aitaus
- Löydöspuiston koira-aitaus
- Maarinojanpuiston koira-aitaus
- Maitikkapuiston koira-aitaus
- Malminiitynpuiston koira-aitaus
- Punakivenpuiston koira-aitaus
- Pähkinäpuiston koira-aitaus
- Rimapuiston koira-aitaus
- Sahapuiston koira-aitaus
- Simonkylänpuiston koira-aitaus
- Tussinkoskenpuiston koira-aitaus
- Vanhan Kormuniityn koira-aitaus
- Vapaalan liikuntapuiston koira-aitaus
- Viertolanrannan koira-aitaus

Uusi

- Asolan koira-aitaus
- Hakunilan koira-aitaus
- Ilolan koira-aitaus
- Itä-Hakkilan koira-aitaus
- Keimolanmäen koira-aitaus
- Kenraalinpuiston koira-aitaus
- Lammaslammen koira-aitaus
- Lapinkylän koira-aitaus
- Länsimäen koira-aitaus
- Myyrmäen urheilupuiston koira-aitaus
- Nikinmäen koira-aitaus
- Osumapuiston koira-aitaus
- Veromiehen koira-aitaus
- Ylästön eteläinen koira-aitaus
- Ylästön pohjoinen koira-aitaus

Kunnostettava

- Askistonpuiston koira-aitaus
- Kytöpuiston koira-aitaus
- Lounaniityn koira-aitaus
- Rekolanrannan koira-aitaus
- Vartiopuiston koira-aitaus

Poistettava

- Harmopuiston koira-aitaus, syy poistamiseen muuttuva maankäyttö

Kartta 21:



Koira-aitaukset

Nykyiset virkistyspalvelut

 Koira-aitaus

Uudet virkistyspalvelut

 Koira-aitaus

Kunnostettavat

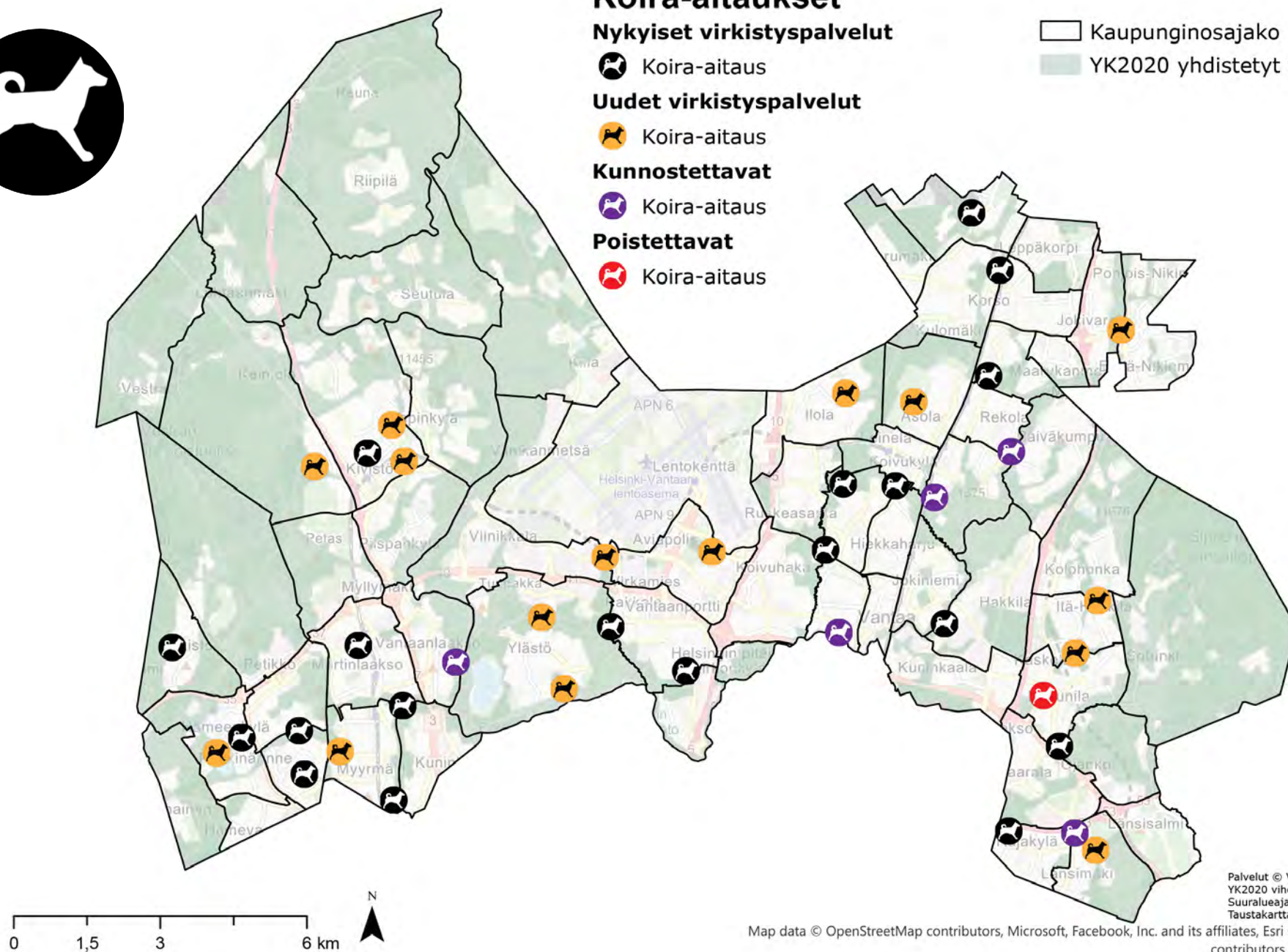
 Koira-aitaus

Poistettavat

 Koira-aitaus

 Kaupunginosajako

 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajot © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.2.4. Koirien uimapaikka

VIRKISTYSPALVELU	KOIRIEN UIMAPAIKKA
Kuvaus	Paikka, jossa koirat pääsevät uimaan jokeen tai muulle vesialueelle.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on yksi koirien uimapaikka, joka sijaitsee Vetokankaalla Vantaanjoen varressa.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on rakentaa 1-2 uutta ohjelmakauden aikana.
Saavutettavuus	SUURALUE
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Ikäihminen, Luontoharrastaja, Aktiiviliikkuja.
Osallistaminen	

Suunnittelussa huomioitava

- Turvallinen paikka, mm. ei liian kovaa virtaamaa
- Pysäköintimahdollisuus
- Helppo rantaan pääsy
- Olemassa olevan puuston säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan, puut toimivat myös varjona
- Pintamateriaali sopivaa koirien tassuille
- Levähdyspaikka
- Opastetaulu

Nykyinen

- Vetokannaksen koirauimapaikka

Uusi

- Nikinmäen koirauimapaikka



Kuva 33. Esimerkkikohde: Vetokannaksen uimaranta, Kaivoksela

Kartta 22:



Koirien uimapaikat

Nykyiset virkistyspalvelut



Koirien uimapaikka

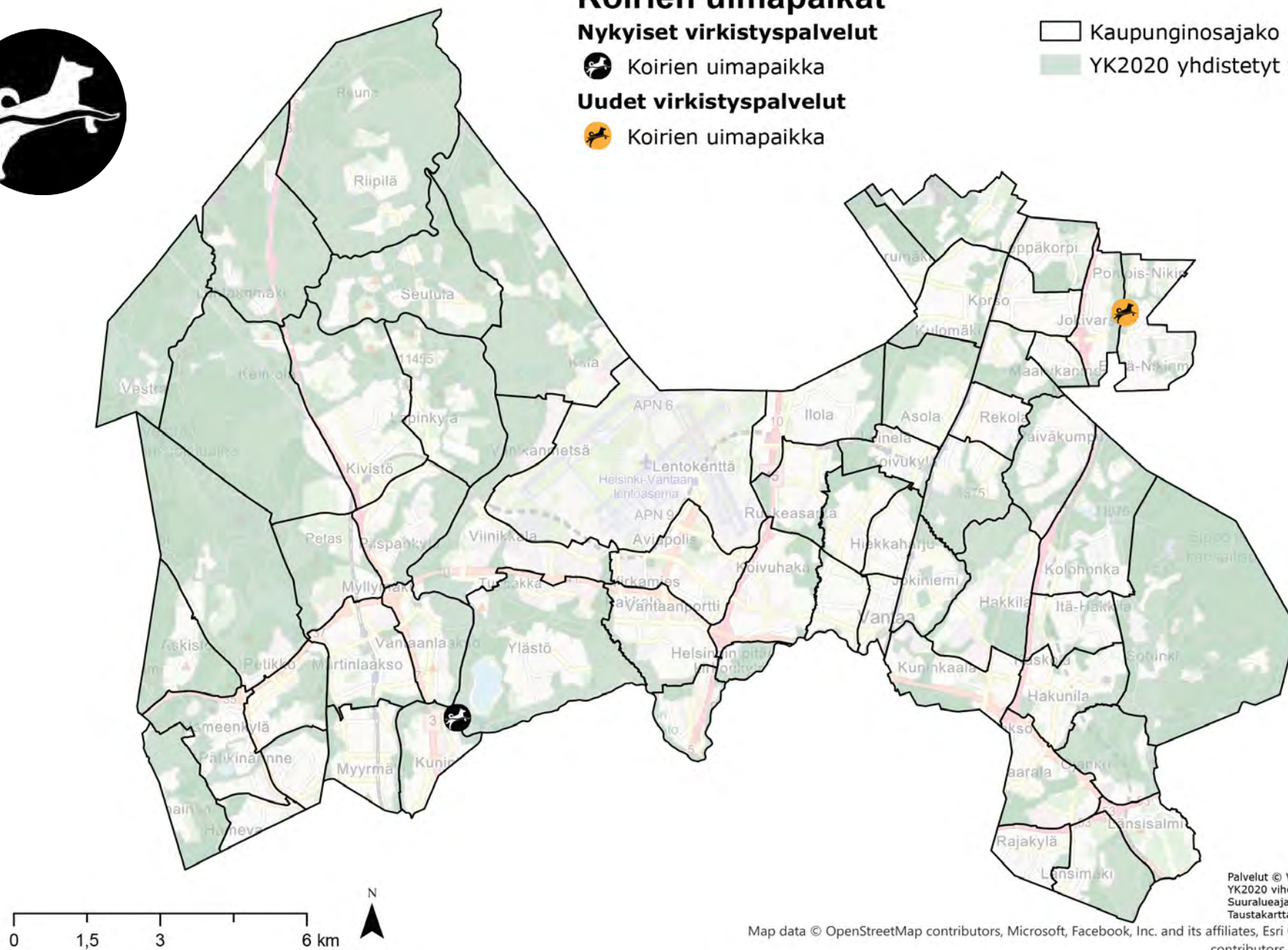
Uudet virkistyspalvelut



Koirien uimapaikka

Kaupunginosajako

YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaot © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.2.5. Matonpesupaikka

VIRKISTYSPALVELU	MATONPESUPAIKKA
Kuvaus	Matonpesuun tarkoitettu paikka, jossa on pesualtaat sekä kuivausmankelit ja -telineet.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on 10 matonpesupaikkaa.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on rakentaa yksi uusi ja kunnostaa kaksi olevaa ohjelmakauden aikana. Pinta-alatavoite 500 m².
Saavutettavuus	SUURALUE, Tiiviin asutuksen lähellä.
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen.
Osallistaminen	



Kuva 34. Esimerkkikohde: Jokiuomanpuiston matonpesupaikka, Martinlaakso

Suunnittelussa huomioitava

- Pesualtaat, mattomankelit, kuivaustelineet, syväkeräyssäiliöt, pöytiä, penkkejä
- Matonpesualtaiden ympärillä ja käytävillä tulee olla riittävästi tilaa
- Kuivaustelineiden tulee sijaita auringossa tai puolivarjossa
- Pesuvedet johdetaan viemäriin
- Pyörä- ja autopysäköinti
- Levähdyspaikka
- Opastetaulu

Nykyinen

- Jokiuomanpuiston matonpesupaikka
- Karhurannan matonpesupaikka
- Kormuniityn matonpesupaikka
- Matarinpuiston matonpesupaikka
- Myllykoskenpuiston matonpesupaikka
- Puutarharannan matonpesupaikka
- Rajakylän urheilupuiston matonpesupaikka
- Ristisillanpuiston matonpesupaikka
- Suojalka matonpesupaikka
- Tienvieri matonpesupaikka

Uusi

- Kivistön matonpesupaikka
- Vapaalan metsän matonpesupaikka

Kartta 23:



Matonpesupaikat

Nykyiset virkistyspalvelut

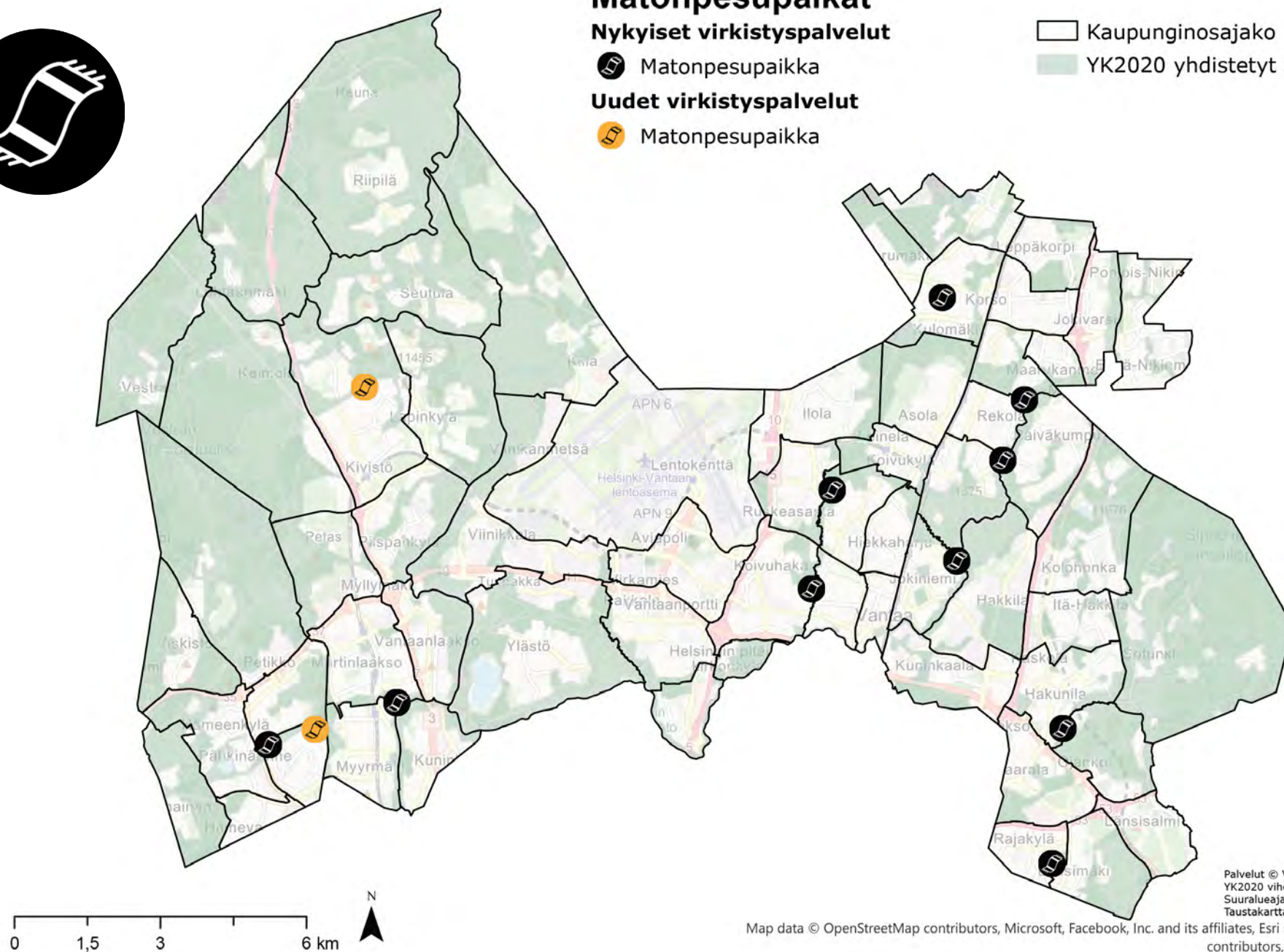
 Matonpesupaikka

Uudet virkistyspalvelut

 Matonpesupaikka

 Kaupunginosajako

 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajot © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.2.6. Eläinlaidun

VIRKISTYSPALVELU	ELÄINLAIDUN
Kuvaus	Viheralueella sijaitseva laiduntamalla avoimena pidettävä aidattu alue. Laiduntamalla ylläpidetään uhanalaisia perinnebiotooppeja sekä lisätään maiseman ja luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi laitumet tarjoavat asukkaille mahdollisuuden laiduneläinten tarkkailuun.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on kaksi eläinlaidunta, jotka molemmat ovat lammaslaitumia.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on säilyttää olevat aitaukset sekä rakentaa yksi uusi Länsi-Vantaalle ohjelmakauden aikana. Lammaslaitumen koko on n. 2 ha.
Saavutettavuus	SUURALUE
Käyttäjäprofiili	Luontoharrastaja, Lapsiperhe, Urbaani parikymppinen, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen.
Osallistaminen	Käyttäjärühmiä osallistetaan suunnitteluun eläinlaitumien suunnittelun yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Perustetaan arvokkaille maisema-alueille, jossa avointa ja puustoista aluetta
- Aidattu alue, kävijät pääsevät joissakin kohdissa lähemmäksi aitaa
- Katos eläimille suojaksi
- Juottoastia
- Helppo saavutettavuus
- Pysäköintimahdollisuus autolla ja pyörällä
- Opastetaulu

"Historiallisten miljöiden
hyödyntäminen ja
vahvistaminen"

Lue lisää:

Länsi-Vantaan peltöjen ja niittyjen hoidon kehittämissuunnitelma 2017

Itä- ja Keski-Vantaan peltöjen ja niittyjen hoidon kehittämissuunnitelma 2018



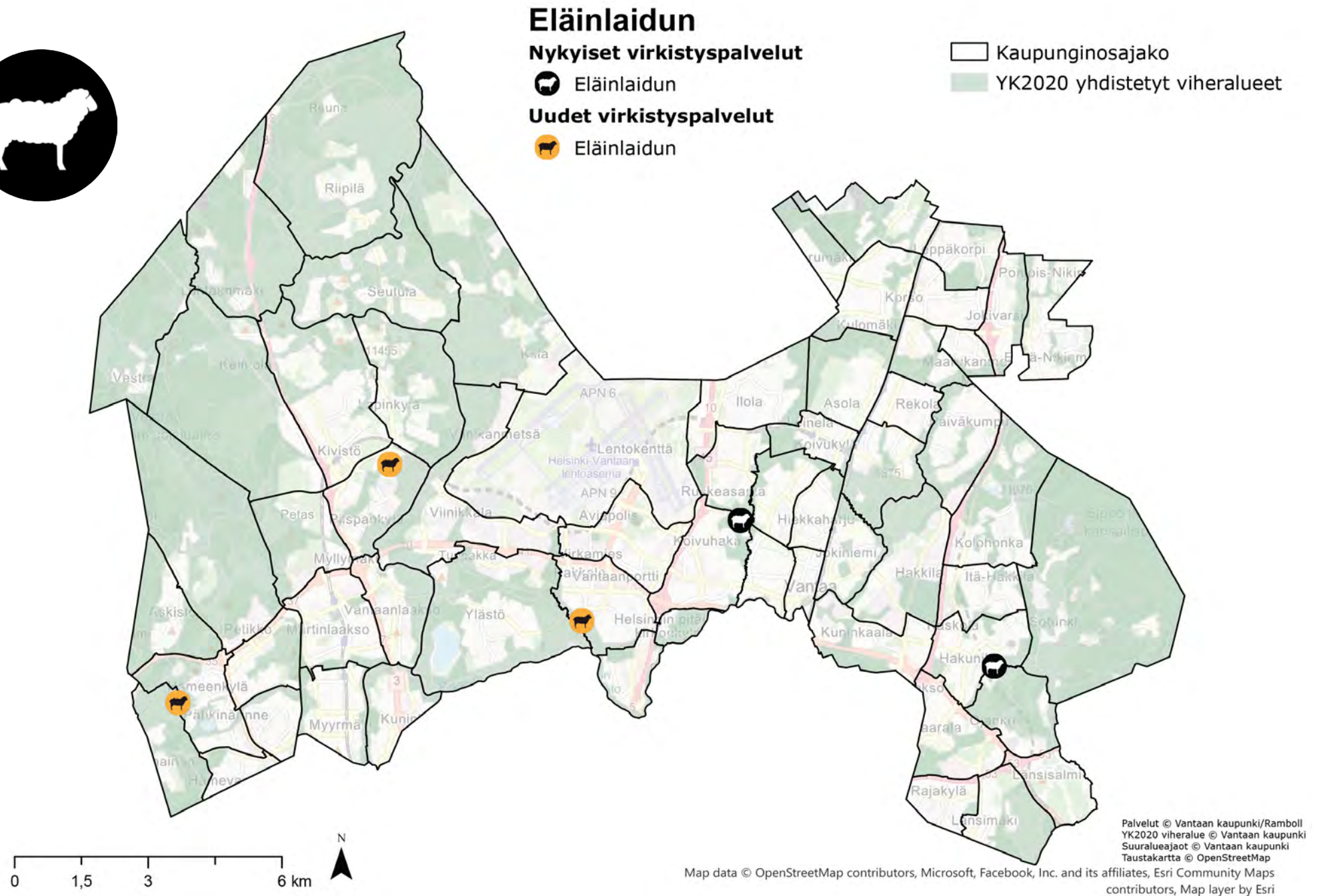
Kuva 35. Esimerkkikohde: Koivuhaan lammaslaidun, Koivuhaka

Nykyinen

- Hakunilan eläinlaidun
- Koivuhaan eläinlaidun

Uusi

- Hämeenkyllän eläinlaidun
- Kartanonkosken eläinlaidun
- Piispankylän eläinlaidun



6.2.7. Kaupunkiviljely

VIRKISTYSPALVELU	KAUPUNKIVILJELY
Kuvaus	Viljelypalstoja, joilla viljellään useimmiten hyötykasveja, kesäkukkia ja marjapensaita. Viljelypalstojen paikat on esitetty Vantaan yleiskaavassa. Vantaan kaupunki vuokraa viljelypalsta-alueita viljelypalstatoimintaa järjestäville yhdistyksille. Viljelypalstatoimintaan on laadittu säännöt. Viljelypalstojen lisäksi kaupunki tai yhdistykset voivat tarjota paikkoja lava- ja säkkiviljelyn harrastamiseen.
Kunnossapitovastuu	Yhdistykset
Määrä v. 2022	Vantaalla on 16 palstaviljelyaluetta.
Tavoitetila	
Kuvaus	Tavoitteena toteuttaa uusia viljelypaikkoja/ parantaa nykyisten palvelutasoa 3-5 nykyisellä viljelypalsta-alueella ohjelmakauden aikana.
Saavutettavuus	SUURALUE
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Ikäihminen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia.
Osallistaminen	Yhdistykset osallistavat käyttäjiä suunnitteluun.

Suunnittelussa huomioitava

- Kasteluveden järjestäminen
- Alueen valo- ja varjo-olosuhteet
- Kaupungin ohjeistus palstaviljelyalueille
- Huoltokäytävät palstojen väleihin
- Opastetaulu, jossa huomioidaan erikieliset käyttäjät ja tiedotetaan mm. haitallisten vieraslajien leviämisen välttämisestä
- Auto- ja pyöräpysäköinti

Lue lisää: Vantaan viljelypalstaselvitys 2019, Kaupunkiviljely-esite Viljelypalstat | Vantaa

Nykyinen

- Hommoksen viljelypalsta
- Jokiuomapuiston viljelypalsta
- Kormuniityn viljelypalsta
- Kvartsijuonenpuiston viljelypalsta
- Kytöpuiston viljelypalsta
- Långbackan viljelypalsta
- Löydöspuiston viljelypalsta
- Maarukanmetsän viljelypalsta
- Martinkylänpellon viljelypalsta
- Raappavuorenpuiston viljelypalsta
- Rajatorpanaukeen viljelypalsta
- Rimapuiston viljelypalsta
- Sahamäenpuiston viljelypalsta
- Simonkallion viljelypalsta
- Tuulensuunpuiston viljelypalsta

Uusi

- Fallbackanpuiston viljelypalsta
- Kaivokselan viljelypalsta
- Kanniston viljelypalsta
- Karhurannan viljelypalsta
- Kivistön viljelypalsta
- Kylänpään viljelypalsta
- Manttaalipuisto
- Markusaksenpuiston viljelypalsta
- Piispankylän viljelypalsta
- Sarkaniityn viljelypalsta
- Tilkunpellon viljelypalsta
- Tikkurilan keskuspuiston viljelypalsta
- Tutkijanpellon viljelypalsta
- Veromiehen eteläinen viljelypalsta
- Veromiehen pohjoinen viljelypalsta

Kunnostettava

- Vapaalanmetsän viljelypalsta



Kuva 49. Esimerkkikohde kaupunkiviljelystä Tuusulan asuntomessualue (2020)

6.2.8. Poimintapello

VIRKISTYSPALVELU	POIMINTAPELTO
Kuvaus	Maisemapello tai maisemakukkapello, jossa viljellään esimerkiksi auringonkukkaa. Kaupunkilaiset voivat poimia kukkia osalta pelloilta omaan käyttöön. Vantaan kaupungin maatilat viljelevät maisema- ja poimintapelloja.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on vuosittain 5 poimintapelloa. Sijainti vaihtelee vuosittain viljelykierrosta johtuen, mutta poimintapelloja sijoitetaan eri puolille kaupunkia.
Tavoitetila	
Kuvaus	Tavoitteena on ylläpitää poimintapellojen nykyinen määrä.
Saavutettavuus	SUURALUE
Käyttäjäprofiili	Lapsiperhe, Urbaani parikymppinen, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen, (Luontoharrastaja).
Osallistaminen	Käyttäjärühmiä osallistetaan suunnitteluun poimintapellojen suunnittelun yhteydessä.



Kuva 36. Esimerkkikohde: Kakolanpello, Askisto

Suunnittelussa huomioitava

- Maisemallisesti näkyvä paikka
- Maisemaa elävöittävien, kukkivien viljelyskasvien käyttö
- Viljelykierto
- Helppo saavutettavuus kävellen ja pyörällä
- Pysäköintialue
- Opastus (kyltit ja sähköinen)

Nykyinen

- Koivuhaan poimintapello
- Kuninkaalan poimintapello
- Maitikkapuiston poimintapello
- Seutulan poimintapello
- Vantaankosken poimintapello

Uusi

- Hakunilan poimintapello
- Piispankylän poimintapello
- Vallinojan poimintapello

Lue lisää:

Länsi-Vantaan pellojen ja niittyjen hoidon kehittämissuunnitelma 2017

Itä- ja Keski-Vantaan pellojen ja niittyjen hoidon kehittämissuunnitelma 2018

Kartta 26:



Poimintapelлот

Nykyiset virkistyspalvelut

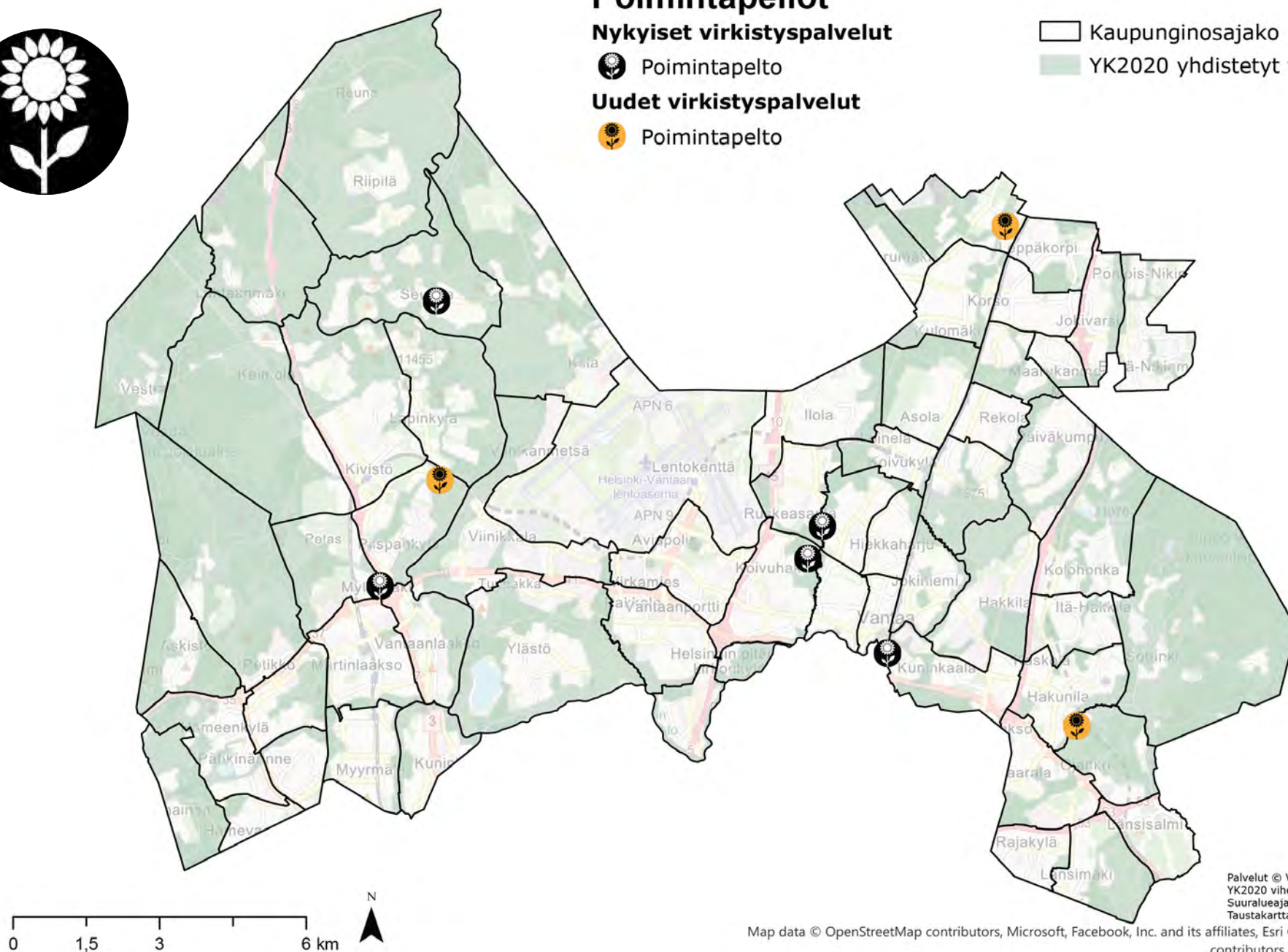
 Poimintapelto

Uudet virkistyspalvelut

 Poimintapelto

 Kaupunginosajako

 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaot © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap
conributors, Map layer by Esri

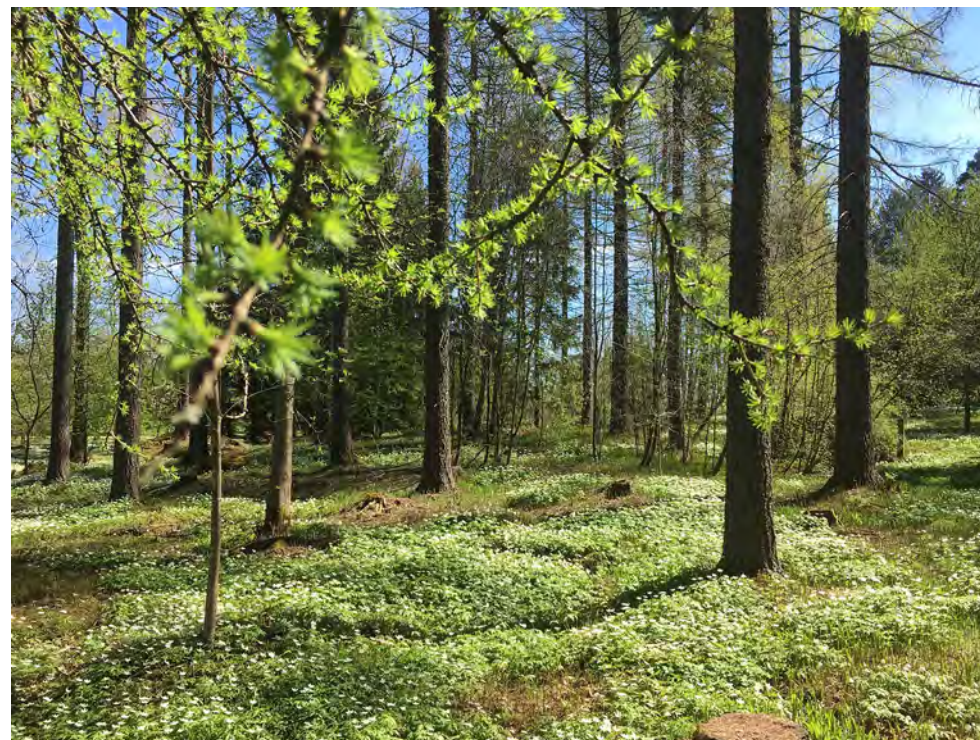
6.2.9. Kasvillisuuden erikoiskohde

VIRKISTYSPALVELU	KASVILLISUUDEN ERIKOISKOHDE
Kuvaus	Kasvillisuusteomainen kohde, esimerkiksi arboretum tai puisto, jonka identiteetti rakentuu tietyille kasvilajille (kuten kirsikkapuisto). Myös yksittäinen suojeltu puu voi olla kasvillisuuden erikoiskohde.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on 3 kasvillisuuden erikoiskohdetta (Koivuhaan arboretum, Kivimäenpuiston alppiruusu- ja Metso- lanskasvu).
Tavoitetila	
Kuvaus	Tavoitteena on säilyttää ja kehittää nykyisiä kohteita. Koivuhaan arboretumia laajennetaan.
Saavutettavuus	KAUPUNKI
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen.
Osallistaminen	Käyttäjäryhmiä osallistetaan suunnitteluun kasvillisuuden erikoiskohteen suunnittelun yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Kulunohjaus, herkän kasvillisuuden vaatima suojaus ja sijoittelu kulumisen estämiseksi
- Katselupaikat, joissa on mahdollisuuksien mukaan huomioitu esteettömyys
- Penkit ja roska-astiat. Mahdollisuuksien mukaan levähdyspaikkoja, joissa pöytä-penkkiryhmiä
- Opastetaulu

"Helsingin puolella on sekä alppiruusu- että kirsikkapuisto jotka vetävät kävijöitä kukinnan aikaan, tällainen kohde Vantaalta selkeästi puuttuu"



Kuva 37. Esimerkkikohde: Koivuhaan arboretum, Koivuhaka

Nykyinen

- Kivimäenpuiston alppiruusutarha

Uusi

- Långmossen

Kunnostettavat

- Koivuhaan arboretum
- Metsolansuo

"Kukkiva puisto olisi ihana, esim. kirsikkapuisto, jonne keväällä voisi mennä hainamia viettämään"

Kartta 27:



Kasvillisuuskohteet

Nykyiset virkistyspalvelut

 Kasvillisuuskohteet

Uudet virkistyspalvelut

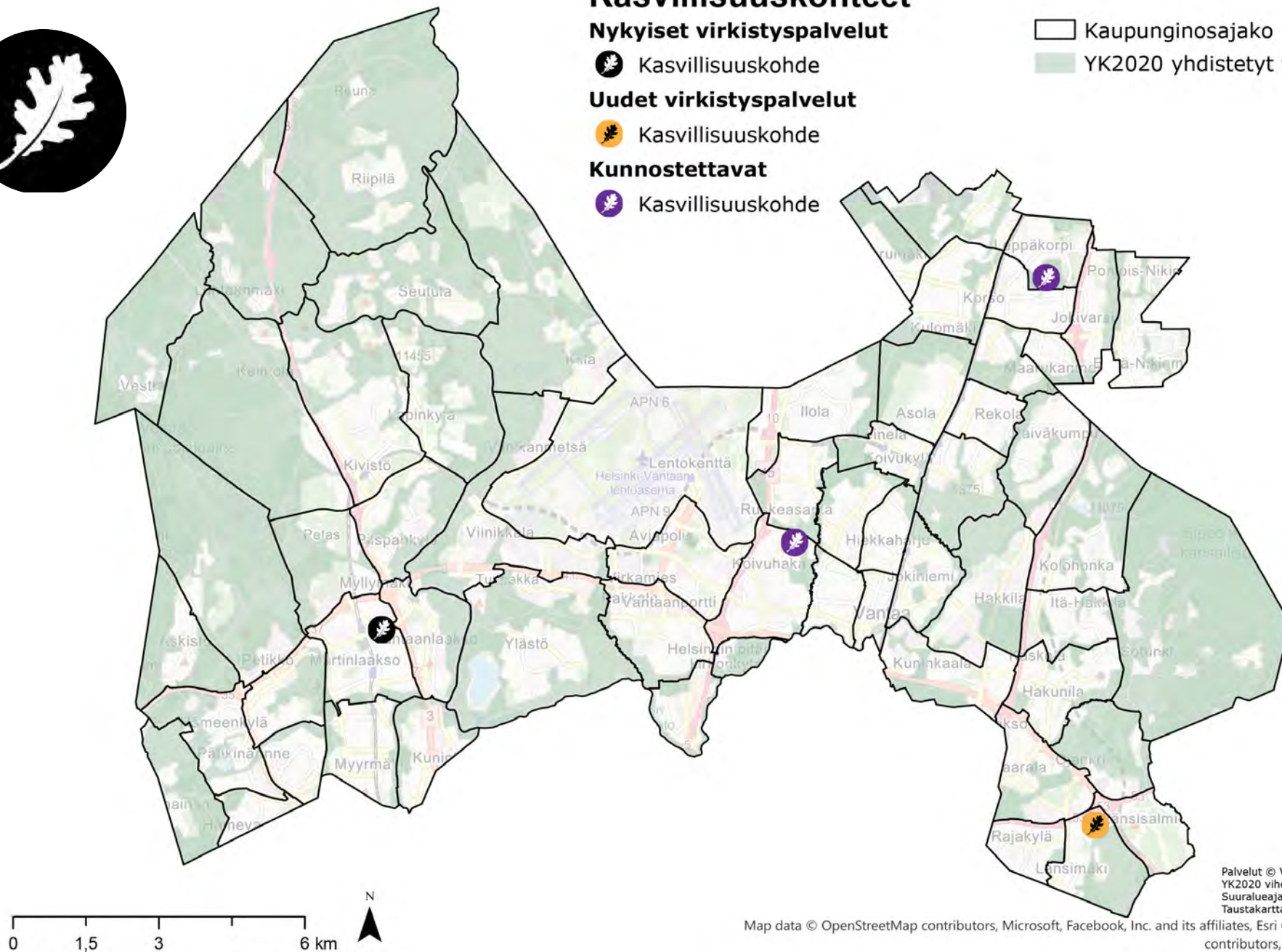
 Kasvillisuuskohteet

Kunnostettavat

 Kasvillisuuskohteet

 Kaupunginosajako

 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajajat © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap
conributors, Map layer by Esri

6.2.10. Kulttuurihistoriallinen erikoiskohde

VIRKISTYSPALVELU	KULTTUURIHISTORIALLINEN ERIKOISKOHDE
Kuvaus	Viheralueella sijaitseva rakennetun kulttuuriympäristön historiallinen kohde, kuten kartanopuisto, linnoitusrauniot, juoksuhauta, vanha silta tai muu kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on 15 kulttuurihistoriallista erikoiskohdetta. Muinaispuiston ja Linnaisten kaivokset on adoptoitupaikallisten yhdistysten toimesta.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on säilyttää nykyiset kohteet sekä kunnostaa kaksi olevaa ohjelmakauden aikana. Kohteiden opastusta parannetaan. Näiden kohteiden hoitotoimenpiteistä ja kunnostussuunnitelmista tulee neuvotella kaupunginmuuseon kanssa.
Saavutettavuus	KAUPUNKI
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen.
Osallistaminen	Käyttäjäryhmiä osallistetaan suunnitteluun kulttuurihistoriallisen erikoiskohteen suunnittelun yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Kulunohjaus ja katselupaikat, joissa on mahdollisuuksien mukaan huomioitu esteettömyys
- Poistetaan rakenteita vaurioittava puusto
- Pyörä- ja autopysäköinti
- Opastetaulu

”Historiallisten miljöiden hyödyntäminen ja vahvistaminen”



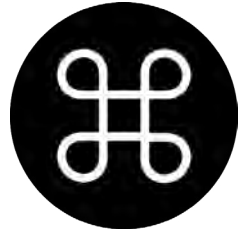
Kuva 38. Esimerkkikohde: Hanabölen silta ja suoja mylllynosille, Havukoski

Nykyinen

- Bäckbyn tilan puutarha
- Hakansbölen kartano ja puutarha
- Hanabölenkoski
- Lillaksen kyläpaikka
- Länsimäen 1. maailmansodan taistelukaivannot
- Länsimäen tykkitie
- Nissaksen kartanon rauniot
- Muinaispuisto

Kunnostettava

- Punaisten puisto
- Rajakylän 1. maailmansodan taistelukaivannot
- Tikkurilankoski
- Vantaankoski
- Linnaisten kaivokset
- Kirkonkylänkoski
- Övitsbölen kyläpaikka



Kulttuurihistoriakohteet

Nykyiset virkistyspalvelut

⌘ Kulttuurihistoriakohte

Uudet virkistyspalvelut

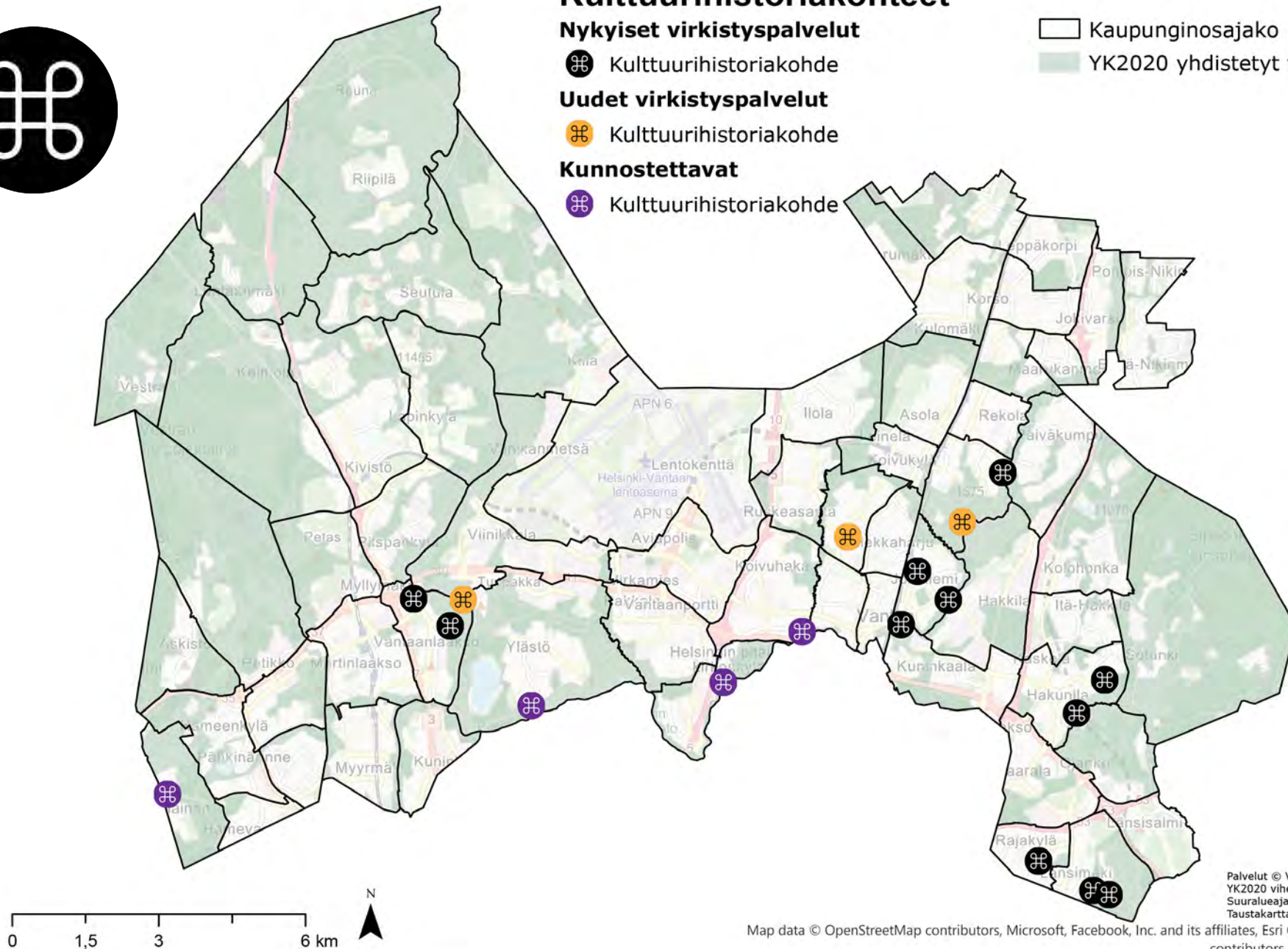
⌘ Kulttuurihistoriakohte

Kunnostettavat

⌘ Kulttuurihistoriakohte

□ Kaupunginosajako

■ YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajajat © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.2.11. Käyttönurmi

VIRKISTYSPALVELU	KÄYTTÖNURMI
Kuvaus	Laaja nurmipintainen alue, joka on tarkoitettu vapaamuotoiseen virkistyskäyttöön, kuten pelailuun, piknikkiin sekä pienimuotoisille liikunta- ja kulttuuritapahtumille.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Puistoissa on erikokoisia nurmialueita. Isoimmissa kaupunginosapuistoissa on 9 laajaa käyttönurmialuetta.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on säilyttää käyttönurmialueita erityisesti kaupunginosa- ja keskustapuistoissa. Uusia nurmialueita perustetaan lähinnä uusille asuinalueille. Pinta-alatavoite on 0,5 – 1,5 ha.
Saavutettavuus	SUURALUE
Käyttäjäprofiili	Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Urbaani parikymppinen, Ikäihminen.
Osallistaminen	Käyttäjärühmiä osallistetaan suunnitteluun osana muuta puistosuunnittelua.



Kuva 39. Esimerkkikohde: Ankkapuisto, Korso

Suunnittelussa huomioitava

- Kulutusta kestävä nurmi ja hyvä kuivatus
- Varjopaikkoja
- Keskeisillä paikoilla myös kastelumahdollisuus
- Tapahtumasähköjen toteutustapa ja tehon tarve
- Isot jäteastiat
- Helppo saavutettavuus
- Pyörä- ja autopysäköinti
- Pöytä-penkkiryhmiä
- Monikielinen opastetaulu

"Virkistysalueiden kehittämisen osalta tärkeintä mielestäni on lisätä penkkejä/ istuimia ja piknik-pöytiä ja niitä pitäisi olla myös varjoisissa kohteissa."

Nykyinen

- Ankkapuiston käyttönurmi
- Bäckbynpuiston käyttönurmi
- Jokiuomanpuiston käyttönurmi
- Kenraalinpuiston käyttönurmi
- Kirjastopuiston käyttönurmi
- Metsäruusunpuiston käyttönurmi
- Ristisillanpuiston käyttönurmi
- Varistonniityn käyttönurmi
- Vaunukallionpuiston käyttönurmi

Uusi

- Elmon urheilupuiston käyttönurmi
- Husbackanniityn käyttönurmi
- Krakanpuiston käyttönurmi
- Lammasslammen käyttönurmi
- Lapinkylän käyttönurmi
- Kartanonkosken käyttönurmi
- Kuninkaan käyttönurmi
- Tiedepuiston käyttönurmi
- Veromiehen käyttönurmi 1
- Veromiehen käyttönurmi 2

Kartta 29:



Käyttönurmet

Nykyiset virkistyspalvelut

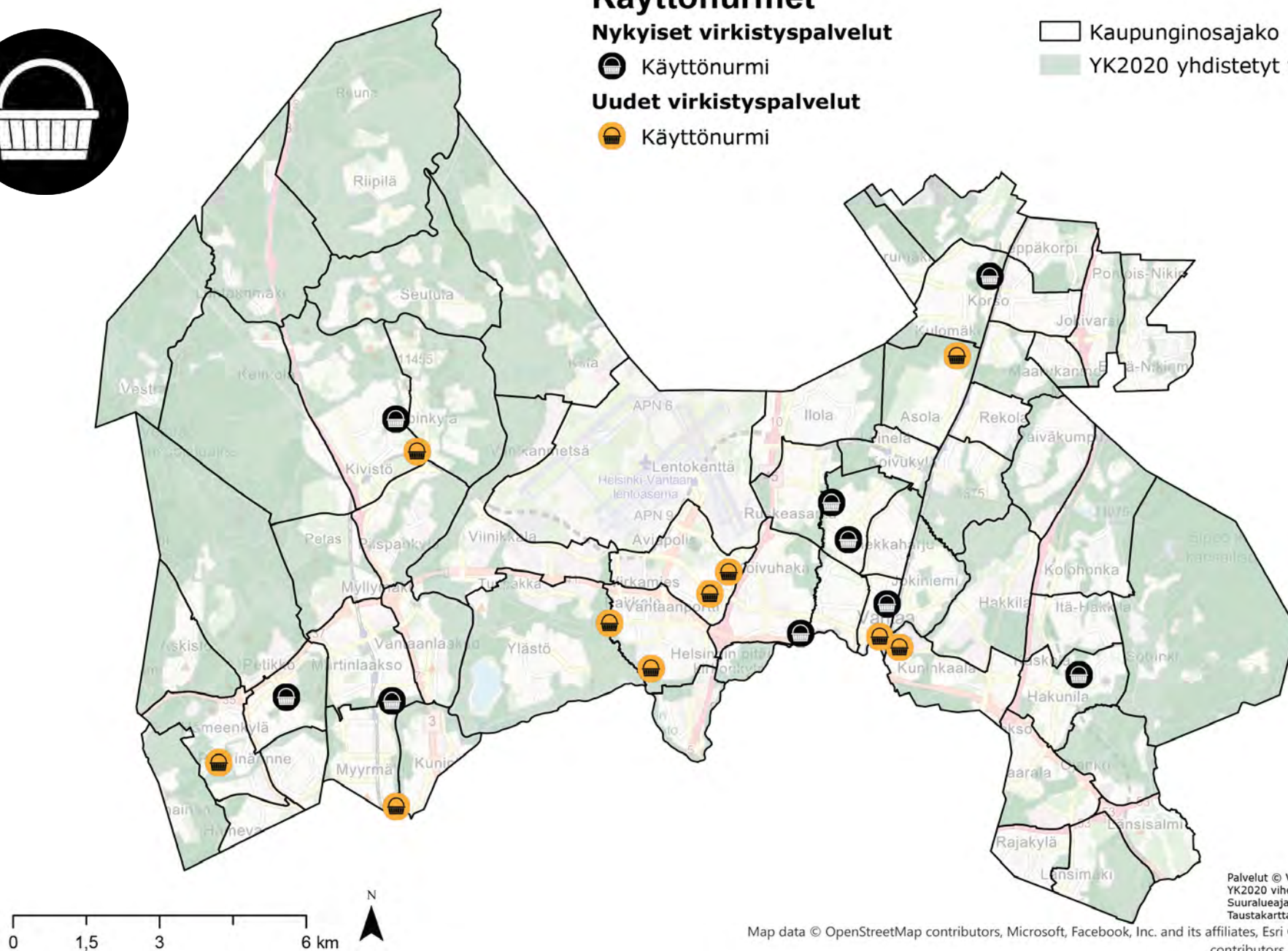
Käyttönurmi

Uudet virkistyspalvelut

Käyttönurmi

Kaupunginosajako

YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaot © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.2.12. Tapahtuma-alue

VIRKISTYSPALVELU	TAPAHTUMA-ALUE
Kuvaus	Viheralueelle sijoittuva alue (yleensä aukio, kivituhkakenttä tai nurmialue) ulkotapahtumien, kuten markkinoiden, sirkusien tai kulttuuritapahtumien järjestämiseen. Viheralueiden lisäksi tapahtumia järjestetään katu- ja torialueilla, urheilu- ja liikuntapuistoissa sekä koulujen pihilla ja kentillä.
Kunnossapitovastuu	Kapu, Kaku
Määrä v. 2022	Vantaalla on 5 tapahtuma-aluetta.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on sijoittaa tapahtuma-alueita kaupunginosapuistoihin sekä keskustapuistoihin. Ohjelmakauden aikana rakennetaan 2 uutta ja kunnostetaan 1 oleva tapahtuma-alue. Valmiista tapahtuma-alueista laaditaan tapahtuma-aluekortti josta löytyy kootusti alueen tekniset tiedot ja suositellut käyttötarkoitukset.
Saavutettavuus	SUURALUE
Käyttäjäprofiili	Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen
Osallistaminen	Käyttäjärühmiä osallistetaan suunnitteluun tapahtuma-alueiden suunnittelun yhteydessä.



Kuva 40. Esimerkkikohde: Jokiuomanpuiston tapahtuma-alue, Martinlaakso

Suunnittelussa huomioitava

- Hyvät edellytykset yleisön saapumiseen kävellen, pyöräillen ja julkisilla kulkuneuvoilla.
- Tapahtumakuljetusten (lava, tekniikka) reitit ja ajoneuvojen kääntösaiteet suunniteltava toimiviksi.
- Ympäristön huomiointi reiteissä ja äänen suuntaamisessa.
- Kulkureittien kantavuusmitoitus.
- Pelastustiet ja pelastusajoneuvojen pääsy paikalle.
- Tapahtumasähköjen toteutustapa ja tehon tarve.
- Veden saatavuus
- Kantava paikka mm. lavan sijoitusta varten
- Kiinteää lavaa voidaan harkita, jos kyseessä on suosittu ja paljon käytetty alue
- WC, kiinteä tai tilapäinen
- Pyörä- ja autopysäköinti
- Opastetaulu

Nykyinen

- Ankkapuiston tapahtuma-alue
- Kenraalinpuiston tapahtuma-alue
- Kirjastopuiston tapahtuma-alue
- Lammaslammen tapahtumaa-alue

Uusi

- Elmon urheilupuiston tapahtuma-alue
- Lapinkylän tapahtuma-alue
- Kartanonkosken tapahtuma-alue
- Kuninkaalan tapahtuma-alue
- Muuran tapahtuma-alue
- Tiedepuiston tapahtuma-alue
- Tikkurilan keskuspuisto tapahtuma-alue
- Veromiehen tapahtuma-alue

Ei puistossa

- Hakunilan urheilupuiston tapahtuma-alue
- Hiekkaharjun liikuntapuiston tapahtuma-alue
- Myyrmäen urheilupuiston tapahtuma-alue
- Rajakylän liikuntapuiston tapahtuma-alue
- Tikkurilan urheilupuiston tapahtuma-alue

Kunnostettava

- Jokiuomanpuiston tapahtuma-alue

Kartta 30:



Tapahtuma-alueet

Nykyiset virkistyspalvelut

-  Tapahtuma-alue
-  Tapahtuma-alue ei puistossa

Uudet virkistyspalvelut

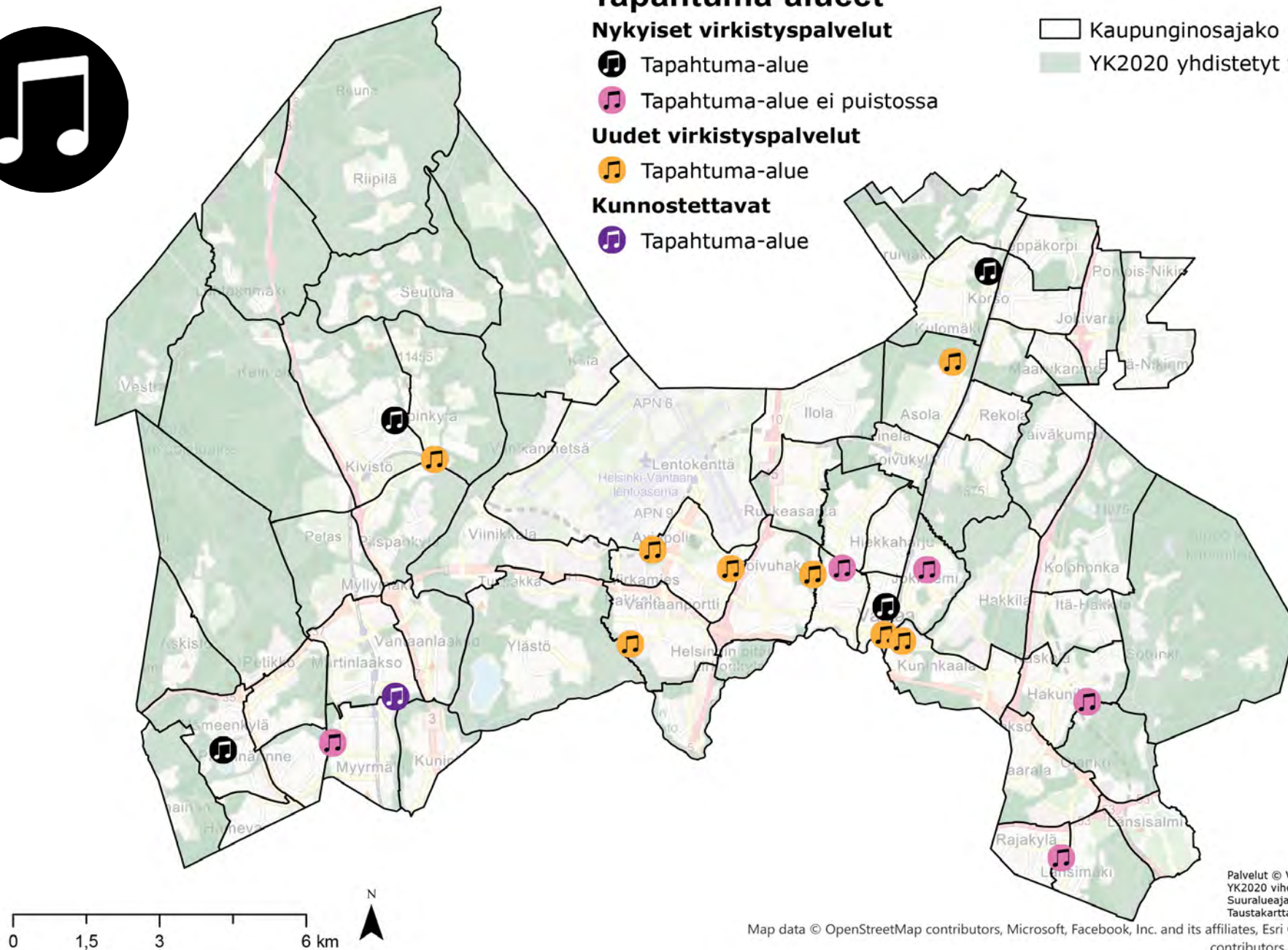
-  Tapahtuma-alue

Kunnostettavat

-  Tapahtuma-alue

 Kaupunginosajako

 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaot © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap



6.3. Luontovirkistyspalvelut

Taulukko 5. Luontovirkistyspalveluiden määrä

Palvelutyyppi	Nykyinen	Uusi	Kunnostettava	Poistettava	Ei puistossa	Summa (puistossa)
Kalastuspaikka	2	1	0	0	0	3
Luonnontarkkailupaikka	8	6	0	0	0	14
Nuotiopaikka / keittokatos / puistogrilli	5	1	0	0	2	6
Luontoreitti	8	6	0	0	0	14
Ulkoilureitti	250 km	20 km	0	0	0	270 km
Melontareitti / rantautumispaikka	10	2	0	0	0	12

Kuva 41. Edellisellä sivulla: Kirkonkylänkosken padon osittaista purkamista suunnitellaan.



6.3.1. Kalastuspaikka

LUONTOVIRKISTYS PALVELU	KALASTUSPAIKKA
Kuvaus	Kalastukselle tarkoitettu alue Vantaanjoella tai Keravanjoella. Vantaan kaupunki myy kalastuslupia Vantaan kalastuspaikoille. Vantaanjoen vesistö on määritelty vaelluskalavesistöksi, joten jokien koski- ja virta-alueilla onkiminen ja pilkkiminen on kielletty. Vantaan kaupungin kalastuslupa oikeuttaa vetouistelemaan, virvelöimään ja perhokalastamaan Vantaan kaupungin omistamilla vesialueilla, myös Vantaanjoessa ja Keravanjoessa, pois lukien Vantaankosken ja Tikkurilankosken kalastuslupa-alueet. Näille alueelle myydään omia lupia.
Kunnossapitovastuu	Liipa
Määrä v. 2022	Kaksi kalastuspaikkana ylläpidettävää paikkaa (Vantaan- ja Tikkurilankoski).
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on kehittää Vantaankosken ja Tikkurilankosken kalastuspaikkoja sekä uutena Kirkonkylänkoskea.
Saavutettavuus	KAUPUNKI
Käyttäjäprofiili	Luontoharrastaja, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen.
Osallistaminen	

Suunnittelussa huomioitava

- Rantautumispaikat
- Kulunohjaus rannoilla
- Huoltoreitit
- Auto- ja pyöräpysäköinti
- Opastetaulut, joissa kerrotaan kalastusluvista ja alueen kalastusmääräyksistä

Lue lisää:

<https://www.vantaa.fi/fi/vapaa-aika-ja-hyvinvointi/liikunta-ja-ulkailu/kalastus>



Kuva 42. Esimerkkikohde: Tikkurilankoski, Jokiniemi

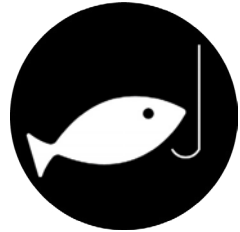
Nykyinen

- Tikkurilankosken kalastuspaikka
- Vantaankosken kalastuspaikka

Uusi

- Kirkonkylänkosken kalastuspaikka

Kartta 31:



Kalastuspaikat

Nykyiset luontovirkistyspalvelut

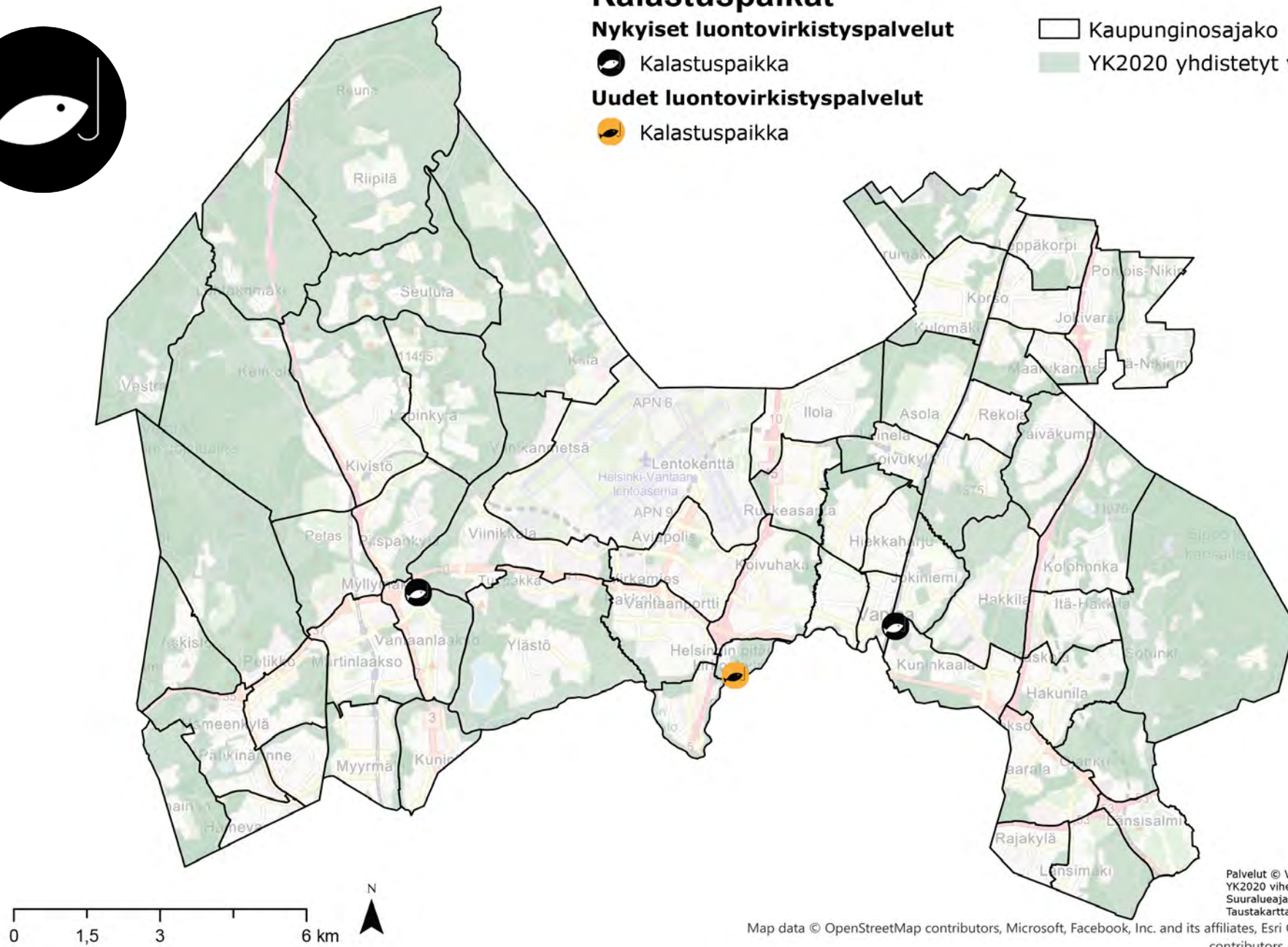
 Kalastuspaikka

Uudet luontovirkistyspalvelut

 Kalastuspaikka

 Kaupunginosajako

 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaot © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap
Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.3.2. Luonnontarkkailupaikka

LUONTOVIRKISTYS PALVELU	LUONNONTARKKAILUPAIKKA
Kuvaus	Luonnon tarkkailuun tarkoitettu rakennelma, kuten torni tai lava. Sijoitetaan esim. arvokkaan linnustoalueen tai muun merkittävän maisemakohteen yhteyteen.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on 6 luonnontarkkailupaikkaa. Yksi lintutorni Pitkäjärvellä, lisäksi lavatyypisiä paikkoja on mm. Pitkäkoskella ja Tikkurilankoskella.
Tavoitetila	
Kuvaus	Tavoitteena on rakentaa kaksi uutta luonnontarkkailupaikkaa ohjelmakauden aikana. Tarkkailupaikat perustuvat yleensä suojelualueiden käyttö- ja hoitosuunnitelmien toteuttamiseen.
Saavutettavuus	KAUPUNKI
Käyttäjäprofiili	Luontoharrastaja, Ikäihminen, Lapsiperhe, Urbaani parikymppinen, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia.
Osallistaminen	Käyttäjärühmiä, kuten luontoharrastajia, osallistetaan suunnitteluun luonnontarkkailupaikkojen suunnittelun yhteydessä.



Kuva 43. Esimerkkikohde: Pitkälän luonnontarkkailupaikka, Ylästö

Suunnittelussa huomioitava

- Käyttöturvallisuusvaatimukset
- Esteettömyys
- Saapuminen kävellen tai eri kulkuneuvoilla
- Opastetula

Nykyinen

- Keimolan isosuo luonnontarkkailupaikka
- Pitkälän lintutorni
- Pitkälän luonnontarkkailupaikka
- Tikkurilankosken luonnontarkkailupaikka
- Tikkurilänrannan luonnontarkkailupaikka
- Vantaankosken luonnontarkkailupaikka

Uusi

- Kirkonkylänkosken luonnontarkkailupaikka
- Koivupään luonnontarkkailupaikka
- Kormuniityn luonnontarkkailupaikka
- Krakanojan luonnontarkkailupaikka
- Matarinkosken luonnontarkkailupaikka
- Pytinpuiston vesiputous
- Rekolanoja eteläinen luonnontarkkailupaikka
- Silvolan lintutorni
- Tolkinkylän luonnontarkkailupaikka
- Tussinkosken luonnontarkkailupaikka

Nykyiset luontovirkistyspalvelut

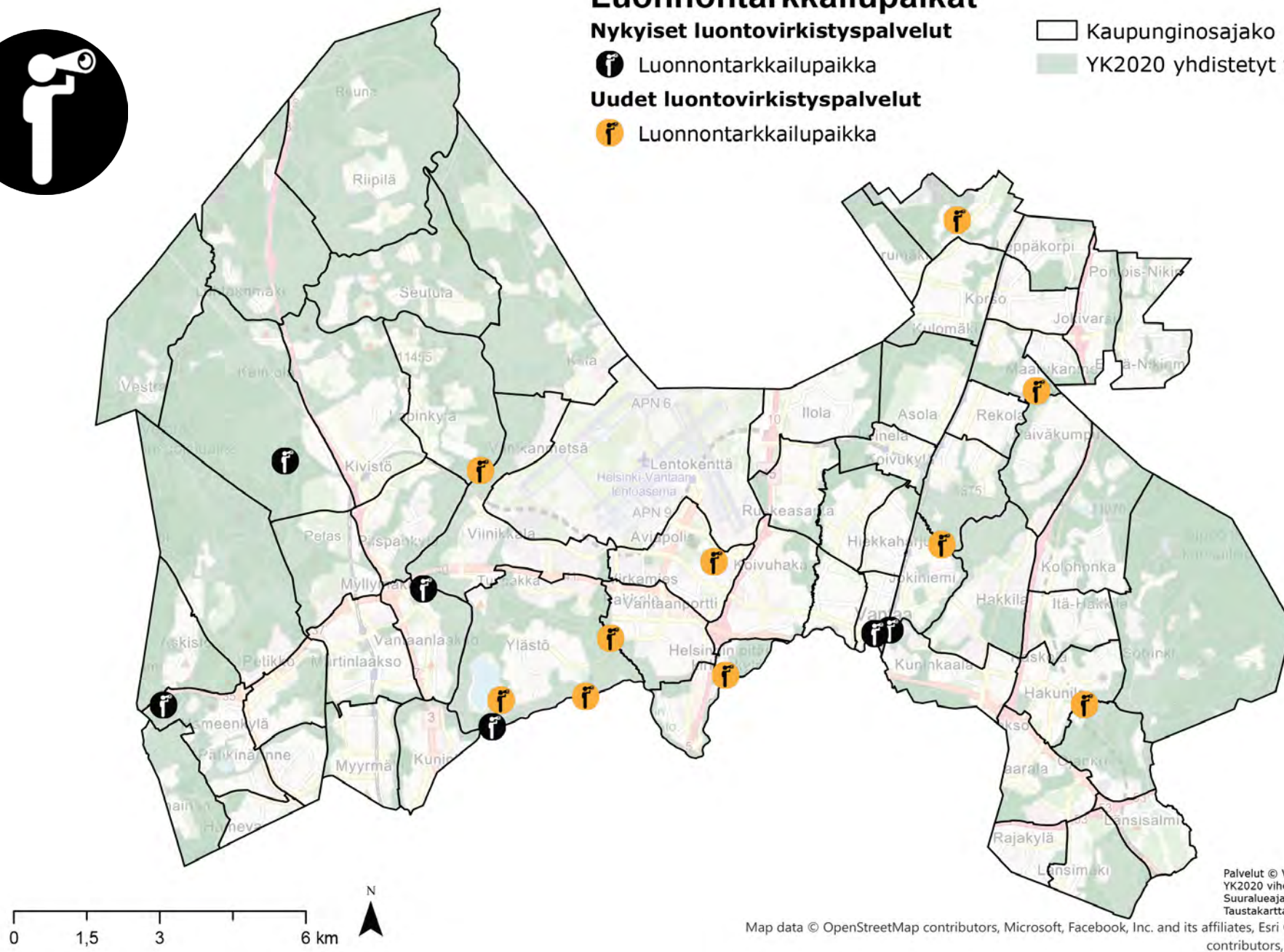
 Luonnontarkkailupaikka

Uudet luontovirkistyspalvelut

 Luonnontarkkailupaikka

☐ Kaupunginosajako

YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaot © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.3.3. Nuotiopaikka / keittokatos / puistogrilli

LUONTOVIRKISTYS PALVELU	NUOTIOPAikka / KEITTOKATOS / PUISTOGRILLI
Kuvaus	Nuotiopaikka on paloturvallinen tulentekopaikka, jossa on penkit ympärillä. Nuotiopaikan läheisyydessä saattaa myös sijaita puinen laavu. Keittokatos on puurakenteinen katos, jonka varusteluihin kuuluu turvallinen tulentekopaikka ja piknikpöytä ja -tuolit. Puistogrilli on kiinteä, yhteiseen käyttöön tarkoitettu grilli. Nuotiopaikat ja keittokatokset sijoittuvat laajoille virkistysalueille, kun taas puistogrillejä on kaupunginosapuistoissa. Polttopuita on saatavilla osassa ja osaan käyttäjän tulee tuoda omat puut / hiilet.
Kunnossapitovastuu	Liipa (nuotiopaikka/keittokatos) Kapu (puistogrilli) Toti (Kuusijärvi).
Määrä v. 2022	5 nuotiopaikkaa / keittokatosta / puistogrillia.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on rakentaa kolme uutta paikkaa ohjelmakauden aikana.
Saavutettavuus	KAUPUNKI
Käyttäjäprofiili	Luontoharrastaja, Aktiiviliikkuja, Lapsiperhe, Urbaani parikymppinen, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen.
Osallistaminen	Käyttäjäryhmiä osallistetaan suunnitteluun keittokatoksen suunnittelun yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Sijoittamisessa huomioitava etäisyys asutuksesta, savuhaitat sekä nuotiopaikan paloturvallisuus
- Suositeltavaa sijoittaa veden äärelle
- Pöytä-penkkiryhmiä ja roska-astia
- Opastetaulu, jossa tiedotetaan mm. metsäpalovaroituksesta

Nykyinen

- Kuusijärven nuotiopaikka 1
- Ojangan laavu
- Petikon Laavu
- Pyymsan laavu
- Vernissarannan puistogrilli

Uusi

- Kuusijärven nuotiopaikka 2

Ei puistossa

- Kalkkiruukin laavu
- Storträskin keittokatos



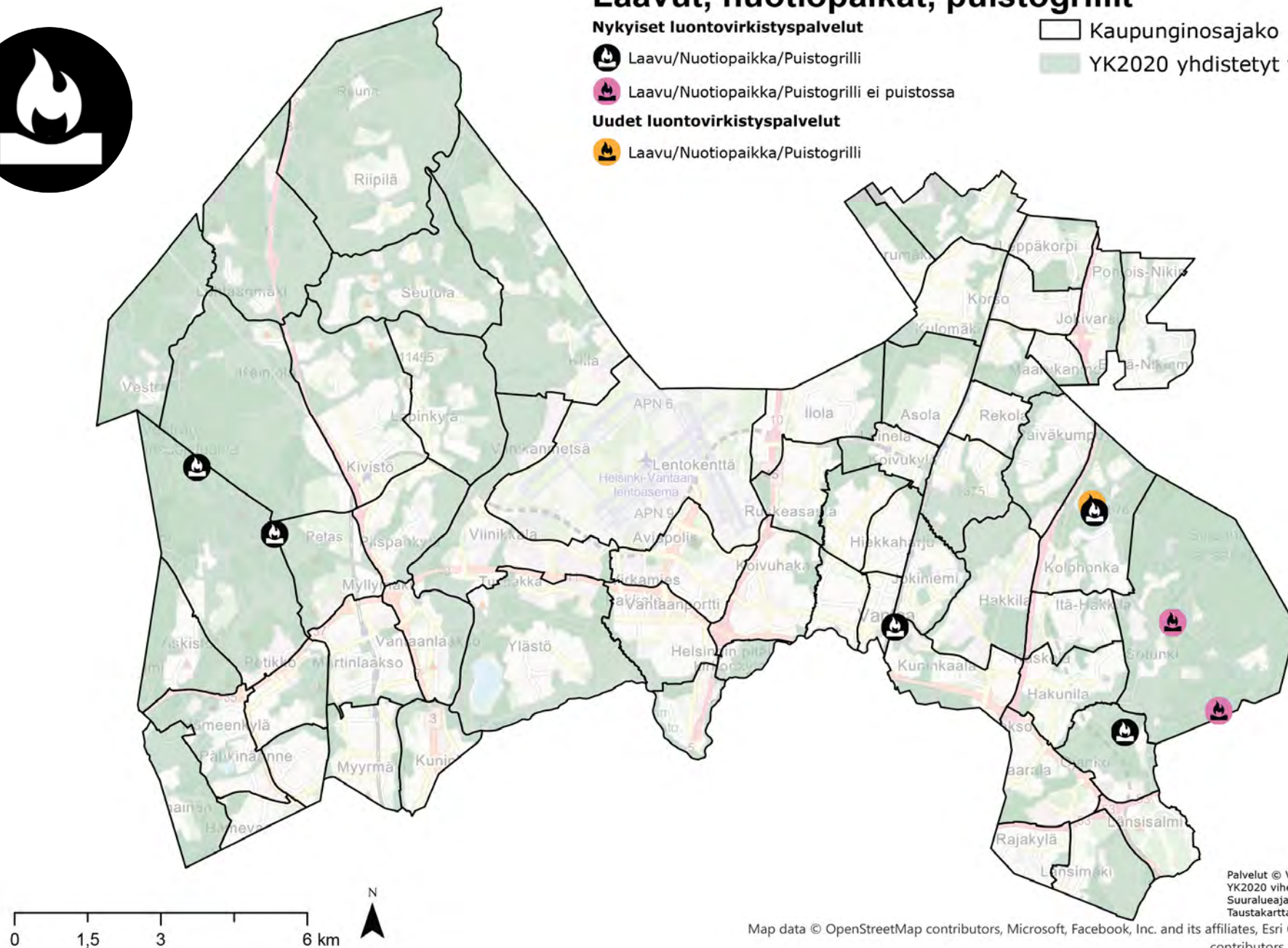
Kuva 44. Esimerkkikohde: Vernissarannan grilli, Jokiniemi

Nykyiset luontovirkistyspalvelut

-  Laavu/Nuotiopaikka/Puistogrilli
-  Laavu/Nuotiopaikka/Puistogrilli ei puistossa
- Uudet luontovirkistyspalvelut**
-  Laavu/Nuotiopaikka/Puistogrilli

☐ Kaupunginosajako

YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaot © Vantaan kaupunki
Tastakartta © OpenStreetMap
affiliates, Esri Community Maps
contributors, Map layer by Esri

6.3.4. Luontoreitti

LUONTOVIRKISTYS PALVELU	LUONTOREITTI
Kuvaus	Reitti, joka usein kulkee luonnonsuojelualueella tai muuten luonto- ja/tai maisema-arvoiltaan erityisessä kohteessa. Reitin suunnittelussa kulun ohjaamisella huomioidaan käytön aiheuttama kulutus ja toisaalta kohteet, joita halutaan kävijöille näyttää. Luontoreittejä ei aurata talvisin eikä valaista.
Kunnossapitovastuu	Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla on 8 luontoreittiä. Lisäksi Sipoonkorvessa sijaitsee metsähallituksen ylläpitämiä luontopolkuja.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on rakentaa kaksi uutta luontoreittiä sekä lisätä 2-4 kohteesta opastusta ohjelmakauden aikana. Luontoreitit perustuvat yleensä suojelualueiden käyttö- ja hoitosuunnitelmien toteuttamiseen. Näiden kohteiden hoitotoimenpiteistä ja kunnostussuunnitelmista tulee neuvotella kaupunginmuseon kanssa.
Saavutettavuus	KAUPUNKI
Käyttäjäprofiili	Luontoharrastaja, Aktiiviliikkuja, Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia.
Osallistaminen	Käyttäjärühmiä osallistetaan suunnitteluun luontoreitin suunnittelun yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Linjataan luonto- ja maisema-arvojen ehdoilla
- Mitoitetaan tapauskohtaisesti. Pinnoitteena kivituhka, hake, puu tai teräsrilä
- Huomioidaan myös esteettömyys
- Kulumisen ja herkän luonnon huomiointi, ohjataan kulkua esim. kaiteilla, köysillä tai kaadettuja puita asettelemalla
- Levähdyspaikkoja maisemallisesti mielenkiintoisiin kohtiin. Tärkeimpiä varusteita ovat pöydät, penkit ja roska-astiat
- Luontoreittejä ei valaista
- Opastus sisältäen infotaulun sekä joissakin kohteissa myös arvokkaista luontokohteista kertovan kyltityksen
- Huomioidaan saapuminen kävellen sekä eri kulkuneuvoilla



Kuva 45. Esimerkkikohde: Tammistonmetsän luontoreitti, Tammisto

Nykyinen

- Kakolanmäen luonnonsuojelualueen luontoreitti
- Kalkkikallion luonnonsuojelualueen luontoreitti
- Keimolan Isosuon esteetön luontoreitti
- Mätäojan luonnonsuojelualueen luontoreitti
- Pitkäkosken luonnonsuojelualueen luontoreitti
- Soltorpin luonnonsuojelualueen luontoreitti

- Tammiston luonnonsuojelualueen luontoreitti
- Vantaankosken luontoreitti

Uusi

- Krakanojan luontoreitti
- Maitikkapuiston luontoreitti
- Matarinkosken luontoreitti
- Pyhtäänvuoren luontoreitti
- Slättmossenin luontoreitti
- Tussinkosken luonnonsuojelualueen luontoreitti

Kartta 34:



Luontoreitit

Nykyiset luontovirkistyspalvelut

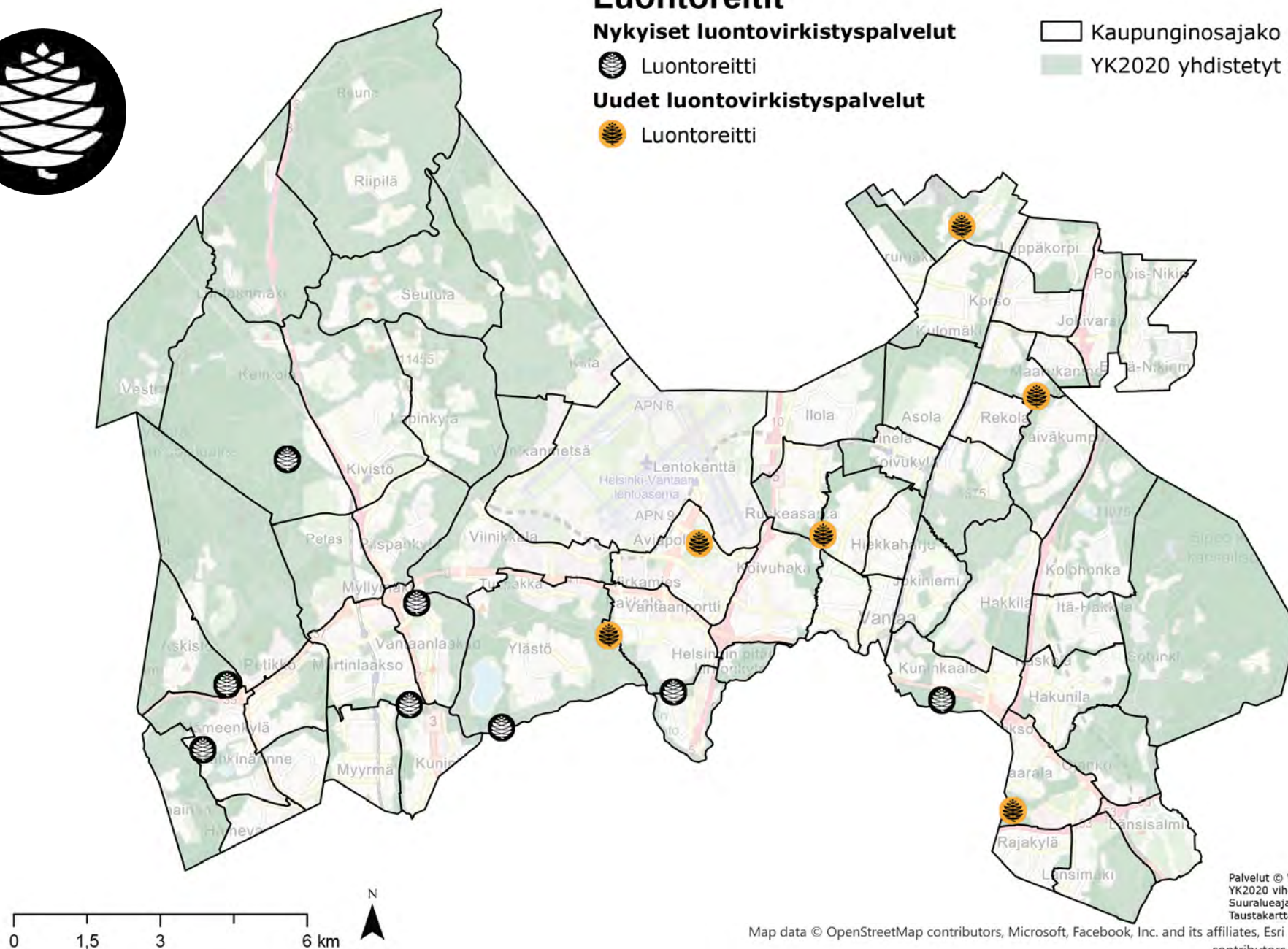
 Luontoreitti

Uudet luontovirkistyspalvelut

 Luontoreitti

 Kaupunginosajako

 YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajajat © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap
Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

6.3.5. Ulkoilureitti

LUONTOVIRKISTYS PALVELU	ULKOILUREITTI
Kuvaus	Ulkoilureittejä käyttävät kävelijät, juoksijat ja pyöräilijät. Osa reiteistä on ympärivuotisessa käytössä ja osa talviaikaan latuina. Ulkoilureitistön osana voi olla myös kapeita ulkoilupolkuja erityisesti arvokkailla luontoalueilla. Seudulliset ulkoilureitit sijoittuvat usein virkistysalueille, jokivarsiin, metsiin tai viljelysmaisemiin. Ne voivat kulkea myös teollisuus- tai työpaikka-alueiden halki.
Kunnossapitovastuu	Kapu, Liipa
Määrä v. 2022	Vantaalla on 250 km ulkoilureittejä. Osa reiteistä on valaistuja.
Tavoitetila	
Kuvaus	Tavoitteena on rakentaa uusia ympärivuotisia reittejä 20 km ohjelmakauden aikana. Lähtökohtana toimii Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelma.
Saavutettavuus	SEUDULLINEN / SUURALUE / PAIKALLINEN
Käyttäjäprofiili	Luontoharrastaja, Aktiiviliikkuja, Urbaani parikymppinen, Lapsiperhe, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Ikäihminen.
Osallistaminen	Käyttäjärühmiä ja maanomistajia osallistetaan suunniteluun ulkoilureittisuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Yleensä kivituhkapäällyste
- Esteettömyyden perustaso aina kuin mahdollista
- Valaistujen ja talvikunnossapidettävien reittien leveys on 3,5 m, ulkoilupolkujen 1,5 m
- Reitit pyritään suunnittelemaan maaperäolosuhteiltaan sellaisille alueille, joilla reiteille ei tarvita pohjanvahvistuksia
- Levähdyspaikkoja maisemallisesti mielenkiintoisiin kohtiin ja erityisesti pitkien reittien yhteydessä. Levähdyspaikoissa tärkeimpiä varusteita ovat pöydät, penkit, wc:t ja roska-astiat
- Purojen ja jokien ylitykset toteutetaan silloilla, oijen rummuilla



Kuva 46. Esimerkkikohde: Tammistonrannan ulkoilureittiä, Tammisto

- Reittien yhteyteen pysäköintimahdollisuus
- Opastus (kyltit ja sähköinen)

”Järkeviä toimintoja ahtaille poluille. Jos pyöräilijät eivät niille mahdu, ei suunnitella pyöräilyreittejä”

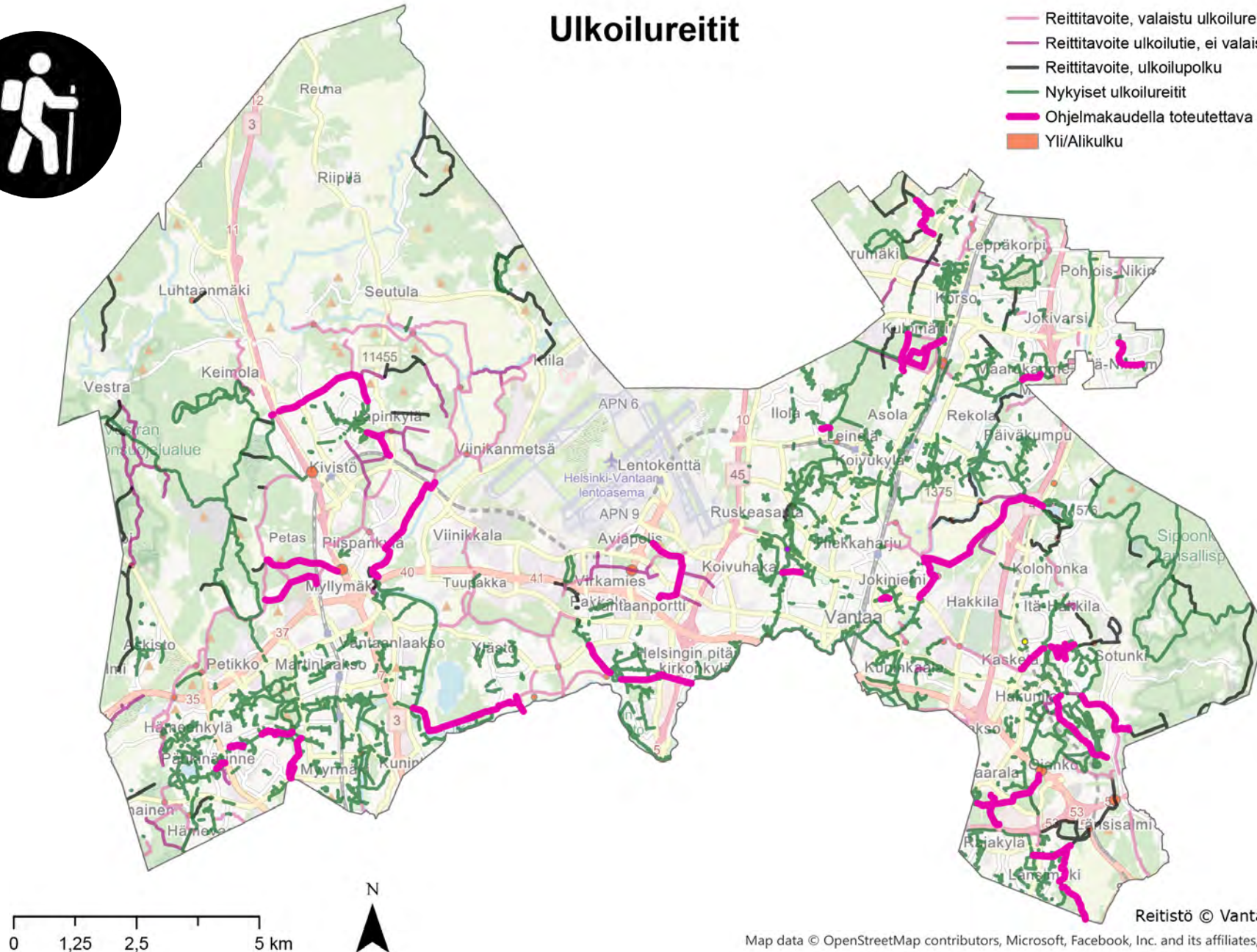
”Lenkkipolut- ja reitit olisivat pitkiä, ja ne soveltuisivat maastopyöräilystä kävelyyn.”

Kartta 35:

Ulkoilureitit



- Reittitavoite, valaistu ulkoilureitti
- Reittitavoite ulkoilutie, ei valaistu
- Reittitavoite, ulkoilupolku
- Nykyiset ulkoilureitit
- Ohjelmakaudella toteutettava ulkoilureitti tai -polku
- Yli/Alikulku



Reitistö © Vantaan kaupunki/Ramboll

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

Taulukko 6. Ulkoilureitit ja niiden koodit, sekä pituudet.

Alue	Nimi	Koodi	Pituus (m)
Piispanmäki	Riipiläntie-Kenraalinpuisto.	23-1	727
			727
Myyrmäki	Vapaalan reitistö.	13-1	723
	Vapaalan liikuntapuiston reitistö.	13-2	309
	Myyrmäen urheilupuiston läntinen reitistö.	15-1	1165
	Autioniityn reitistö.	12-3	230
			2427
Kivistö	Vantaankoski-Tikkurilantien alikulku ja silta Vantaanjoen yli ja Tikkurilantien sillan alikulku.	21-4, 41-1, S41.1, A24-1	2685
	Petikon ulkoilureitti-Hämeenlinnanväylä.	25-1	1483
	Vehkalan asema-Petikko.	25-2	1362
	Kivistö-Keimola.	23-4	2420
			7950
Aviapolis	Vetokannas-Pitkääkoski ja Vetokannaksen silta.	40-1, S40-1	921
	Pitkääkosken uudet reitit.	40-2	1026
	Niskalan silta ja siihen liittyvä reitti.	S40-2	967
	Kartanonkosken liikuntapuisto-Ylästöntie ja Ylästöntien suojatie.	51-1, T51-1	722
	Kartanonkosken urheilupuisto-Kirkkotie, Tammiston kauppap tien alikulku /suo jat ie ja Tuusulanväylän alikulku /silta.	51-3, A50-1, A50-2	1498
	Teknobulevardi-Annefredinpuisto.	52-2	1816
			6950
Tikkurila	Tikkurilan urheilupuisto-Tikkurilan keskuspuisto.	63-1	370
	Winterinmäen reittien parantaminen.	62-2	174
	Karhunranta-Jokiniemenkatu.	66-2	959

Alue	Nimi	Koodi	Pituus (m)
Tikkurila	Karhunranta / Hakkilanranta-Päiväkumpu ja Koivukylänväylän silta /alikulku ja Karhurannan silta.	66-1, E66-2, S62-2	1936
			3439
Koivukylä	Kuusijärvi-Päiväkumpu yhteys.	75-2	1186
	Epinkosken reitit.	71-1	189
	Elmon pääreitit.	72-1	2529
	Maarukanmetsä.	82-1	412
			4316
Korso	Tussinkosken reitti.	88-5	1112
	Perhopuisto-Kastemadonkuja ja suojatie Korennontielle.	86-1, T86-1	935
			2047
Hakunila	Hakunilan urheilupuisto-Sipoonkorven kansallispuisto ja ylitys Sotungintielle.	92-1, T92-1	1476
	Ulkoilureitti Hakunilan urheilupuistosta Kalliolaaksontien päähän ja sillan peruskorjaus Kormuniitynojan ylittävälle ulkoilureitille.	92-4, S92-5	1854
	Vaaranlammet-Porvoonväylä.	93-2	1437
	Lähdepuisto-Jakomäki ja ylitys Fazerintielle.	93-1, T93-1	853
	Lahdentie-Itä-Hakkilanpuisto.	96-1	634
	Kirkkokaski-Saagapuisto (Nauharinne-Hakunilantie).	96-2	1258
	Rajakylän liikuntapuisto-Linnoittajanpolku.	91-1	1734
	Myllymäki-Mellunmäki.	91-2	865
			10111
	Yhteensä		37 967 eli n. 40 km

6.3.6. Melontareitti / rantautumispaikka

LUONTOVIRKISTYS PALVELU	MELONTAREITTI / RANTAUTUMISPAIKKA
Kuvaus	Avokanootilla, kajakilla tai SUP-laudalla melottava vesistöreitti, josta pääsee rantautumaan.
Kunnossapitovastuu	Liipa, Kapu
Määrä v. 2022	Vantaalla voi meloa Keravan- ja Vantaanjoella. Rantautumispaikkoja on kymmenen.
Tavoitetilä	
Kuvaus	Tavoitteena on kehittää nykyisen melontareitistön rantautumispaikkoja ja opastusta ohjelmakauden aikana.
Saavutettavuus	KAUPUNKI
Käyttäjäprofiili	Aktiiviliikkuja, Luontoharrastaja, Urbaani parikymppinen, Perhe, jossa teini-ikäisiä lapsia, Lapsiperhe, Ikäihminen.
Osallistaminen	Käyttäjärühmiä osallistetaan suunnitteluun melontareitien suunnittelun yhteydessä.

Suunnittelussa huomioitava

- Rantautumispaikat tehdään ensisijaisesti luiskilla
- Huomioidaan myös esteettömyys
- Pysäköintipaikat rantautumispaikoilla
- Opastus

Nykyinen

- Karhunranta
- Kirkonkylänkoski/ ylä
- Matarinkoski/ ala
- Matarinkoski/ ylä
- Pitkälampi/ ylä
- Tikurilankoski/ ala
- Vantaankoski/ ala
- Vantaankoski/ ylä

- Vetokannas
- Viertolanranta

Uusi

- Kirkonkylänkoski/ ala
- Tikurilankoski/ ylä



Kuva 47. Keravanjoen melontareitti, Viertola



Melontapaikat

Nykyiset liikuntapalvelut

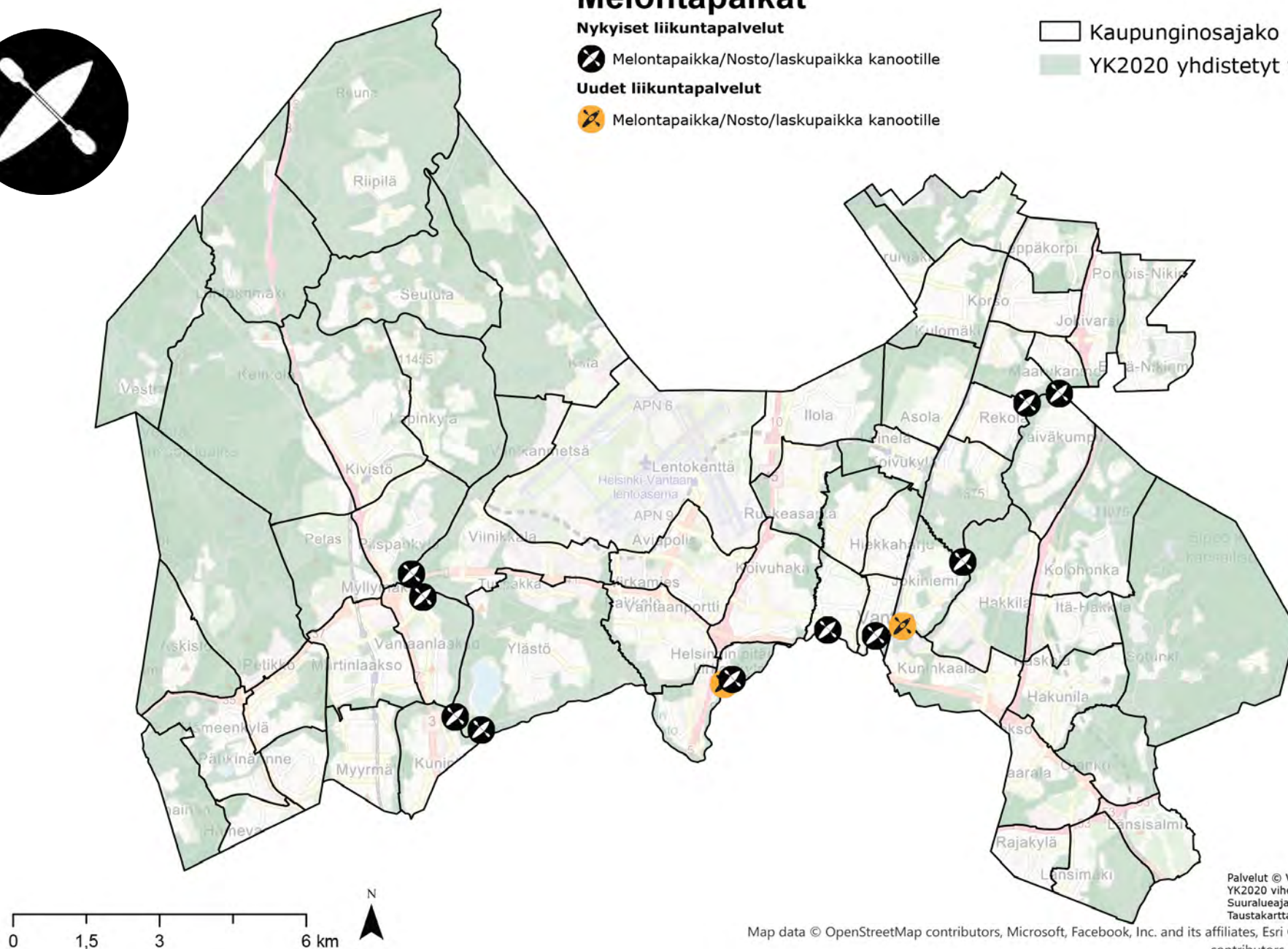
Melontapaikka/Nosto/laskupaikka kanootille

Uudet liikuntapalvelut

Melontapaikka/Nosto/laskupaikka kanootille

Kaupunginosajako

YK2020 yhdistetyt viheralueet



Palvelut © Vantaan kaupunki/Ramboll
YK2020 viheralue © Vantaan kaupunki
Suuralueajaut © Vantaan kaupunki
Taustakartta © OpenStreetMap
conributors, Map layer by Esri

6.4. Yksityiset palvelut

Kaupungin viheralueille sijoittuu myös palveluita, jotka ovat yksityisten yritysten tai yhdistyksien tuottamia. Ehdotetun alueen sopiminen toimintaan varmistetaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa ja alueista tehdään vuokrasopimus. Näihin alueisiin liittyen investointi ja kunnossapito kuuluu palveluntuottajalle.

6.4.1. Koirakoulutusalue

YKSITYISET PALVELUT	KOIRAKOULUTUSALUE
Kuvaus	Koirakoulutukseen käytetty alue. Yhdistys tai yritys vastaa alueen toteuttamisesta ja kunnossapidosta.
Sijoittelu	Koirakoulutusalue ei saa häiritä alueen asukkaita tai alueen muuta käyttöä. Alueen tulee olla selkeästi rajattu ja merkitty.
Suunnittelussa huomioitava	• Pysäköintipaikka. • Opastus.

6.4.2. Koirametsä

YKSITYISET PALVELUT	KOIRAMETSÄ
Kuvaus	Laaja aitaamaton maastoon merkitty metsäalue, joka palvelee koiria ja niiden ulkoiluttajia. Yhdistys tai yritys vastaa alueen toteuttamisesta ja kunnossapidosta.
Sijoittelu	Sijoitetaan maastoltaan monipuoliseen, kulutusta kestävään ja turvalliseen maastoon, metsäalueella. Koirametsä ei saa häiritä alueen asukkaita tai alueen muuta käyttöä. Alueen tulee olla selkeästi rajattu ja merkitty.
Suunnittelussa huomioitava	• Pysäköintipaikka. • Opastus.

6.4.3. Padelkenttä

YKSITYISET PALVELUT	PADELKENTTÄ
Kuvaus	Ulkopelikenttä padelin pelaamiseen. Yhdistys tai yritys vastaa alueen toteuttamisesta ja kunnossapidosta.
Sijoittelu	Padelkenttä ei saa häiritä alueen asukkaita tai alueen muuta käyttöä.
Suunnittelussa huomioitava	• Pysäköintipaikka. • Helppo saavutettavuus kävellen ja pyörällä. • Opastus.

6.5. Täydentävät palvelut

Palveluverkkosuunnitelman laatimisen yhteydessä on listattu myös yleisimpiä palveluita, jotka täydentävät varsinaisia palveluita. Alla on kuvattu näiden sijoittelun pääperiaatteet sekä suunnittelussa huomioitavia asioita.

6.5.1. Oleskelupaikka

TÄYDENTÄVÄT PALVELUT	OLESKELUPAIKKA
Kuvaus	Penkki tai pöytä-penkkiryhmä.
Sijoittelu	Kaikkien palveluteemojen palveluiden ja erityisesti virkistys- ja liikuntapalveluiden yhteyteen. Tärkeitä reittien varrella. Tarkempi sijainti suunnitellaan alueen muun suunnittelun yhteydessä.
Suunnittelussa huomioitava	- Malli paikan lähtökohtien mukaan. - Näkymät istuinten sijoittelussa. - Roska-astiat.

6.5.2. Yleisö-WC

TÄYDENTÄVÄT PALVELUT	YLEISÖ-WC
Kuvaus	Viheralueiden käyttäjille tarkoitettu esteetön julkinen WC.
Sijoittelu	Sijoitetaan ensisijaisesti kaupunginosapuistoihin, joissa oleillaan pidempiä aikoja. Sijoituskohteina 1. vaiheessa Jokiuhmanpuisto, Ankkapuisto, Tikkurilan jokiranta ja Varistonniitty. Muiden osalta sijoittamista harkitaan jatkossa viheralueiden perusparantamisen suunnittelun yhteydessä. Tarkempi sijainti suunnitellaan alueen muun suunnittelun yhteydessä.
Suunnittelussa huomioitava	- Maisemallinen ja toiminnallinen sijainti ja niiden lähtökohdat. - Vesi- ja viemäriinjat. - Kestävyys ja kunnossapito. - Koko n. 4x2 m (Helsingin malli).

6.5.3. Pyöräpysäköinti

TÄYDENTÄVÄT PALVELUT	PYÖRÄPYSÄKÖINTI
Kuvaus	Pyöräpysäköintiin tarkoitettu paikka, jossa pyörän saa lukittua kiinteään telineeseen. Laatuvaatimukset riippuvat pyöräliikenteen määrän tavoitellusta kasvusta, pyöräpysäköinnin kestosta, muusta liikenneympäristöstä sekä sijainnista.
Sijoittelu	Lähellä kohdetta, tulosuunnasta katsoen ennen kohdetta ja pyöräilijän reitin varrella eri suunnista saavuttaessa. Sosiaalisen valvonnan piirissä ja lähellä kohteiden sisäkäyntejä. Tarkempi sijainti suunnitellaan alueen muun suunnittelun yhteydessä.
Suunnittelussa huomioitava	- Paikkaan sopiva pysäköintiratkaisu. - Kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen. - Esisuunnitteluvaiheessa käytetään tilantarpeen mitoitettavana arvona 2,5 m²/pyöräpaikka, jota tarkennetaan alueen suunnittelun ja muiden tekijöiden tarkentuessa.

Lue lisää: Vantaan kaupunkitilaohje

6.5.4. Autopysäköinti

TÄYDENTÄVÄT PALVELUT	AUTOPYSÄKÖINTI
Kuvaus	Viheralueiden käyttäjiä palveleva pysäköintialue.
Sijoittelu	Tarkempi sijainti suunnitellaan alueen muun suunnittelun yhteydessä.
Suunnittelussa huomioitava	- Pysäköinnin sijoittaminen arvioidaan aina tapauskohtaisesti kaupungin liikennesuunnittelijoiden kanssa. - Pysäköintiin vaikuttaa palvelun vaikutusalueen laajuus kaupunki/suuralue/kaupunginosa. - Pysäköintialue voi olla viheralueen oma tai vaihtoehtoisesti vuorottaiskäytössä jonkun muun palvelun kanssa.

6.5.5. Opastus

TÄYDENTÄVÄT PALVELUT	OPASTUS
Kuvaus	Opastetaulu, opasteviitta tai oppimistaulu esim. viheralueen luonnosta tai kulttuurihistoriasta.
Sijoittelu	Kaikki liikunta-, virkistys- ja luontovirkistyspalvelut. Tarkempi sijainti suunnitellaan alueen muun suunnittelun yhteydessä.
Suunnittelussa huomioitava	• Kohteen vaatima opastamisen laajuus. • Tekstit suomen ja ruotsin kielellä, kalastukseen liittyen myös englanniksi ja venäjäksi. • Visuaalinen ilme Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukainen.

Lue lisää: Vantaan kaupunkitilaohje

6.5.6. Roska-astiat

TÄYDENTÄVÄT PALVELUT	ROSKA-ASTIAT
Kuvaus	Viheralueilla käytetään sekä syväkeräyssäiliöitä että pienempiä puistoroska-astioita.
Sijoittelu	Syväkeräyssäiliöt sijoitetaan pääkulkureittien yhteyteen. Puistoroska-astiat oleskelupaikkojen ja kulkureittien yhteyteen. Roska-astiat tulee olla helposti saavutettavissa ja tyhjennettävissä. Tarkempi sijainti suunnitellaan alueen muun suunnittelun yhteydessä.
Suunnittelussa huomioitava	• Viihtyisyyden kannalta hyvä sijoittaa kulkureitin varrelle mutta ei juuri istuskelupaikkojen viereen. • Määrä palvelukohtaisesti. • Roska-astian malli ja koko, tilavaatimus.

Lue lisää: Vantaan kaupunkitilaohje

7. Suunnitelman toteuttaminen, seuranta ja päivitys

7.1. Investoinnit ja kustannukset

Ohjelman toteutuminen edellyttää keskimäärin yhdeksän palvelun toteuttamista ja kuuden peruskunnostusta vuosittain. Lisäksi ulkoilureittejä tulisi valmistua joka vuosi kahden kilometrin verran.

Ilman suunnitelmia kunnossapitäjä voi toteuttaa pieniä korjaustoimenpiteitä. Oikea-aikaisella kunnossapidolla ja perusparannuksella saadaan pidentettyä palvelukohteiden elinkaarta, mikä vähentää investointeja pidemmällä aikavälillä ja siten tukee taloudellista kestävyyttä.

Palvelukohtaisessa kustannusarviossa on mukana varsinaisen palvelun rakentamisen lisäksi turva-alustat, penkit, roskikset, opasteet, pyörätelineet, pysäköintialueet ja valaistus. Kustannusarvioon liittyen on kuitenkin huomattava, että varsinaisen palvelun toteuttamiseen tarkoitetun alueen lisäksi viheralueelle tulee varata tilaa istutuksille, oleskelulle, kulkureiteille ja hulevesien käsittelylle. Näiden kustannukset eivät ole mukana palveluiden kustannuksissa.

Taulukko 7. Palvelukohteiden kustannukset

Palvelut	€ (alv 0 %) (kunnostus 1/2 uuden rakentamisesta)	Uudet palvelut	Kunnos- tettavat palvelut	Yhteensä / € (alv 0 %)
1.Liikuntapalvelut				
1.1. Frisbeegolfrata	200 000	2		400 000
1.2 Parkourpaikka/muu lähiliikuntapaikka	120 000	3		360 000
1.3 Pyöräilyalue tai -rata	300 000	2		600 000
1.4 Skeittipaikka	500 000	1	4	1 500 000
1.5 Porraskuntoilupaikka	280 000	3		840 000
1.6 Puistokuntoilupaikka	35 000	15	10	700 000
1.7 Ulkokuntosali	55 000	15		825 000
1.8 Puistokenttä	200 000	3		600 000
1.9 Puistoluistelukenttä	200 000	1		200 000
1.10 Pulkkamäki	120 000	1		120 000
1.11 Hiihtolatu	300 €/ jm, ilman rakenne- kerroksia 200 €/ jm			
1.12 Koiralatu	300 €/ jm, ilman rakenne- kerroksia 200 €/ jm			
1.13 Uimapaikka	75000	2		150 000

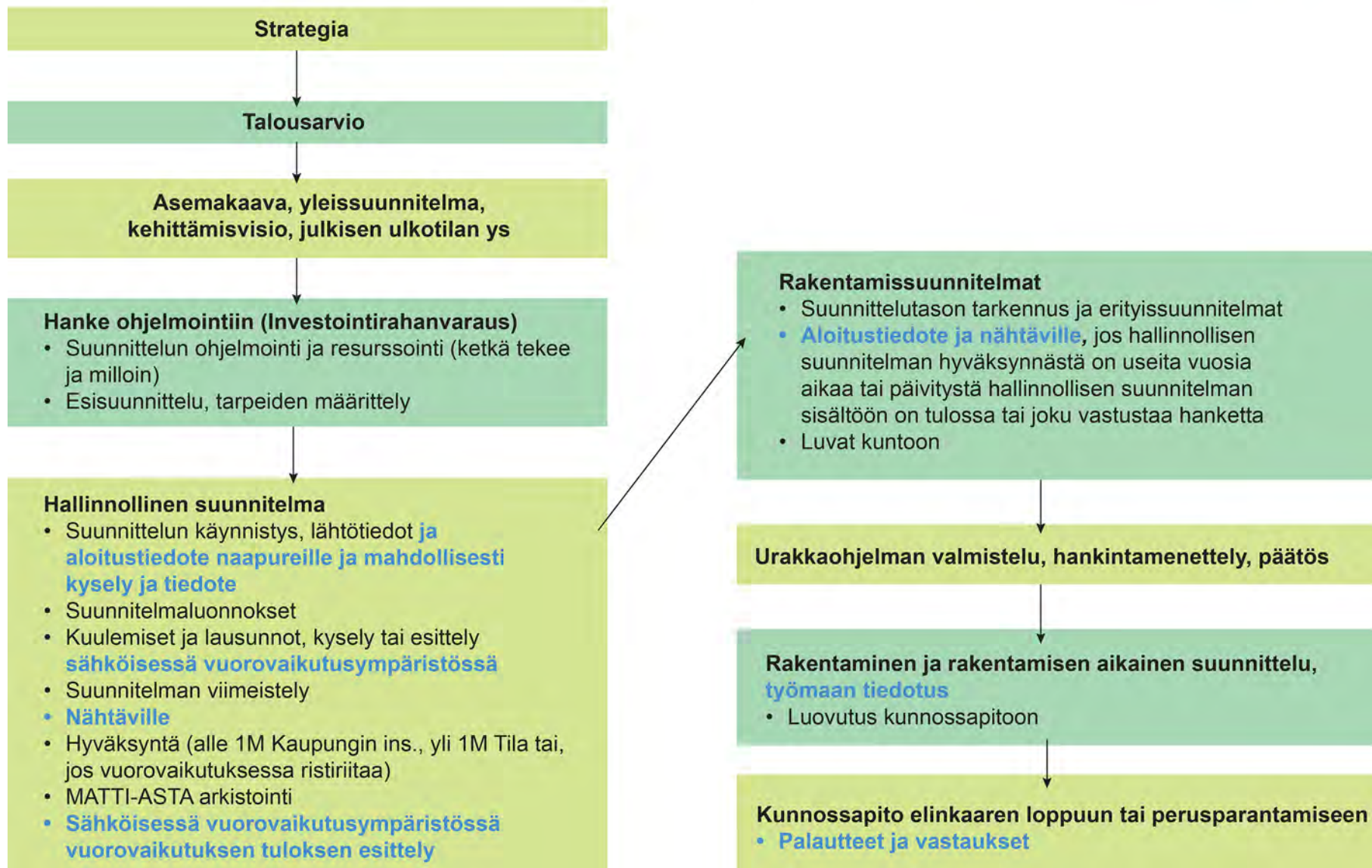
Palvelut	€ (alv 0 %)	Uudet palvelut	Kunnostettavat palvelut	Yhteensä / € (alv 0 %)
	(kunnostus 1/2 uuden rakentamisesta)			
1.14 Ratsastusreitti	50 €/jm	3 km		150 000
2. Virkistyspalvelut				
2.1 Alueleikkipaikka	750 000	2	5	3 375 000
2.2 Leikkipaikka	400 000	10	30	10 000 000
2.3 Koira-aitaus	270 000	5	2	1 620 000
2.4 Koirien uimapaikka	30 000	2		60 000
2.5 Matonpesupaikka	250 000	1	2	500 000
2.6 Eläinlaidun	100 000	1		100 000
2.7 Kaupunkiviljely	350 000	5		1 750 000
2.8 Poimintapeltto	50 000			
2.9 Kasvillisuuden erikoiskohde	750 000	1		750 000
2.10 Kulttuurihistoriallinen erikoiskohde	300 000		2	300 000
2.11 Käyttönurmi	250 000	2		500 000
2.12 Tapahtuma-alue	400 000	2	1	1 000 000
3. Luontovirkistyspalvelut				
3.1 Kalastuspaikka	130 000	1		130 000
3.2 Luonnontarkkailupaikka	130 000	2		260 000
3.3 Nuotiopaikka/keitto-katos/ puistogrilli	50 000	3		150 000
3.4 Luontoreitti	50 €/jm	3 km		150 000
3.5 Ulkoilureitti	450 €/jm	20 km		9 000 000
3.6 Melontareitti/rantautumispaikka	75 000	2		150 000
		87	56	37 765 000 eli n. 40 milj. €

7.2. Ohjelmointi ja toteuttaminen

Palveluverkkosuunnitelman toteuttamisen mukaisista yksittäisistä investoinneista tehdään päätökset vuosittain talousarvioprosessin mukaisesti. Kunnostettavat, purettavat ja uudet palvelut ja niihin tarvittavat suunnittelu- ja toteutusresurssit arvioidaan vuosittain. Kohteet viedään kunkin vuoden investointi- ja suunnitteluohjelmaan.

Jokaisesta uudesta viheralueelle toteutettavasta laajemmasta uudesta palvelukohteesta laaditaan puistosuunnitelma, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Suunnittelutyön käynnistymisestä ja nähtäville asettamisesta tiedotetaan viheralueen rajanaapureita. Suunnitelma hyväksytään joko kaupungininsinöörin tai kaupunkitilalautakunnan päätöksellä. Tämän jälkeen laaditaan rakennussuunnitelma ja siihen liittyvät asiakirjat, joista ei enää tehdä erillistä päätöstä. Kunnostettavista ja purettavista kohteista laaditaan yleensä vain rakennussuunnitelma. Sekä uusien että kunnostettavien kohteiden suunnitteluprosessiin liittyy vuorovaikutusta asukkaiden kanssa. Purkamisesta ja sen syistä tiedotetaan käyttäjille hyvissä ajoin ennen purkamista. Samalla tiedotetaan mahdollisen uuden korvaavan palvelun sijainnista.

Viheralueiden suunnitteluprosessi tiivistettynä ja vuorovaikutteisuus



Kuva 48. Vantaan viheralueiden suunnitteluprosessi

7.3. Vantaan viheralueiden suunnittelua ja käyttöä ohjaavat selvitykset ja ohjelmat

Työn aikana on koottu myös luettelo viheralueiden suunnittelua ja käyttöä ohjaavista selvityksistä ja ohjelmista:

- Itä- ja Keski-Vantaan peltöjen ja niittyjen hoidon kehittämissuunnitelma.
- Länsi-Vantaan peltöjen ja niittyjen hoidon kehittämissuunnitelma.
- Osallistuva Vantaa -ohjelma.
- Vantaan esteettömyysohjelma.
- Vantaan hulevesien toimintamalli.
- Vantaan hulevesiohjelma.
- Vantaan hyvinvointiohjelma.
- Vantaan kaupunkitilaohje.
- Vantaan kävelyn edistämishjelma.
- Vantaan liikuntapaikkasuunnitelma.
- Vantaan metsänhoidon periaatteet.
- Vantaan resurssiviisauden tiekartta ja toimenpideohjelma.
- Vantaan tasa-arvo- ja yhdenvertaisuustyön suunnitelma.
- Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelma.
- Vantaan väestöennuste.

7.4. Toteutuksen seuranta ja ohjelman päivitys

Palveluverkkosuunnitelman toteutumisesta tehdään yhteenveto ohjelma-kauden puolessa välissä.

7.5. Hallinnollinen käsittely

Viheralueiden palveluverkkosuunnitelma on esitelty vammaisneuvostossa, vanhusneuvostossa ja nuorisovaltuustossa maaliskuussa 2023. Viheralueiden palveluverkkosuunnitelma on hyväksytty kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunnassa xx.xx.2023 ja kaupunkitilalautakunnassa xx.xx.2023.

8. Lähteet

Helsingin frisbeegolfrataselvitys 2012. Helsingin kaupunki

Helsingin kuntoporrasohjelma 2020–2030. Helsingin kaupunki

Helsingin skeittiohjelma 2015–2019. Helsingin kaupunki

Itä- ja Keski-Vantaan peltöjen ja niittyjen hoidon kehittämissuunnitelma 2018. Vantaan kaupunki

Kaupunkiviljely-esite. Vantaan kaupunki

Kestävän ympäristörakentamisen toimintamalli 2018. Viherympäristöliitto

Leikkipalveluiden järjestämisen periaatteet 2023. Helsingin kaupunki

Länsi-Vantaan peltöjen ja niittyjen hoidon kehittämissuunnitelma 2017. Vantaan kaupunki

Ratsastusreitit kaupunkialueella, suunnitteluesimerkinä Länsi-Vantaan ratsastusreitit 2014. Pauliina Korhonen

RAMS 2020- Päätöksentekijän opas viheralueiden kunnossapitoluokitukseen 2020. Viherympäristöliitto ry

RT 103170 Ilmastomuutos. Hillintä ja sopeutuminen rakennetussa ympäristössä

RT 103216 Ilmastotietoinen suunnittelu. Maankäyttö

Vantaan frisbeegolfrataselvitys 2013. Vantaan kaupunki

Vantaan liikuntapaikkasuunnitelma 2009–2025 ja valtuustokohtainen päivitys 2018–2022. Vantaan kaupunki

Vantaan palveluverkkosuunnitelma 2022–2031. Vantaan kaupunki

Vantaan skeittipaikkaohjelma 2011. Vantaan kaupunki

Vantaan ratsastusreittien ja -keskusten tarveselvitys 2004. Vantaan kaupunki

Vantaan resurssiviisauden tiekartta 2018. Vantaan kaupunki

Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelma 2021. Vantaan kaupunki

Vantaan viheralueiden korjausvelka 2020. Ramboll Finland Oy

Vantaan viheralueohjelma 2011–2020. Vantaan kaupunki

Vantaan viljelypalstaselvitys 2019. Vantaan kaupunki

Vantaan väestöennuste 2022. Vantaan kaupunki

Väyläviraston ohjeita 18/2020 Pyöräliikenteen suunnittelu. Väylävirasto

9. Liitteet

Liite 1. Puistokuntoilupaidat ja ulkokuntosalit /yhdistelmäkartta

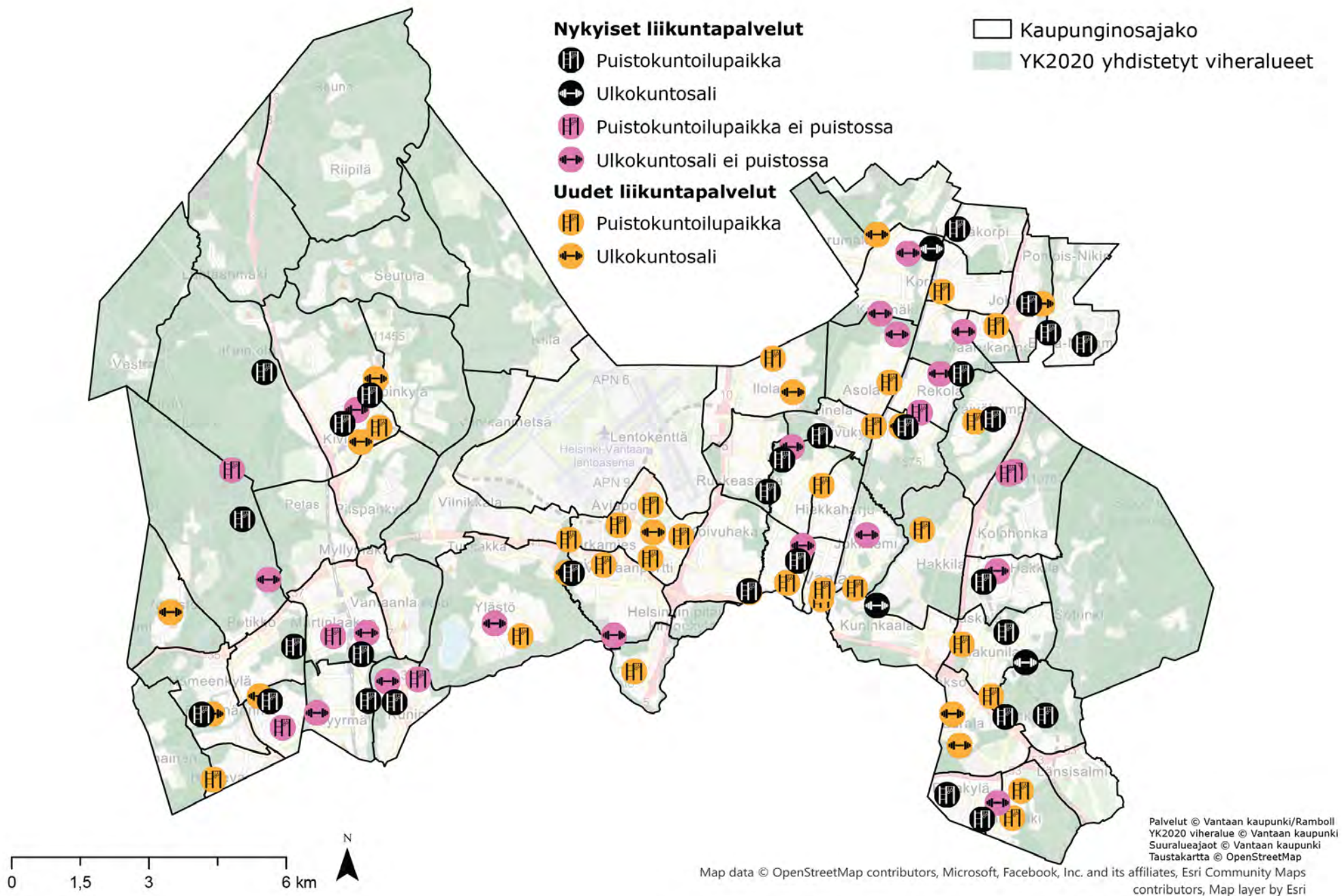
Liite 2. Alueleikkipaikat ja leikkipaikat /yhdistelmäkartta

Liite 3. Alueleikkipaikkojen saavutettavuus

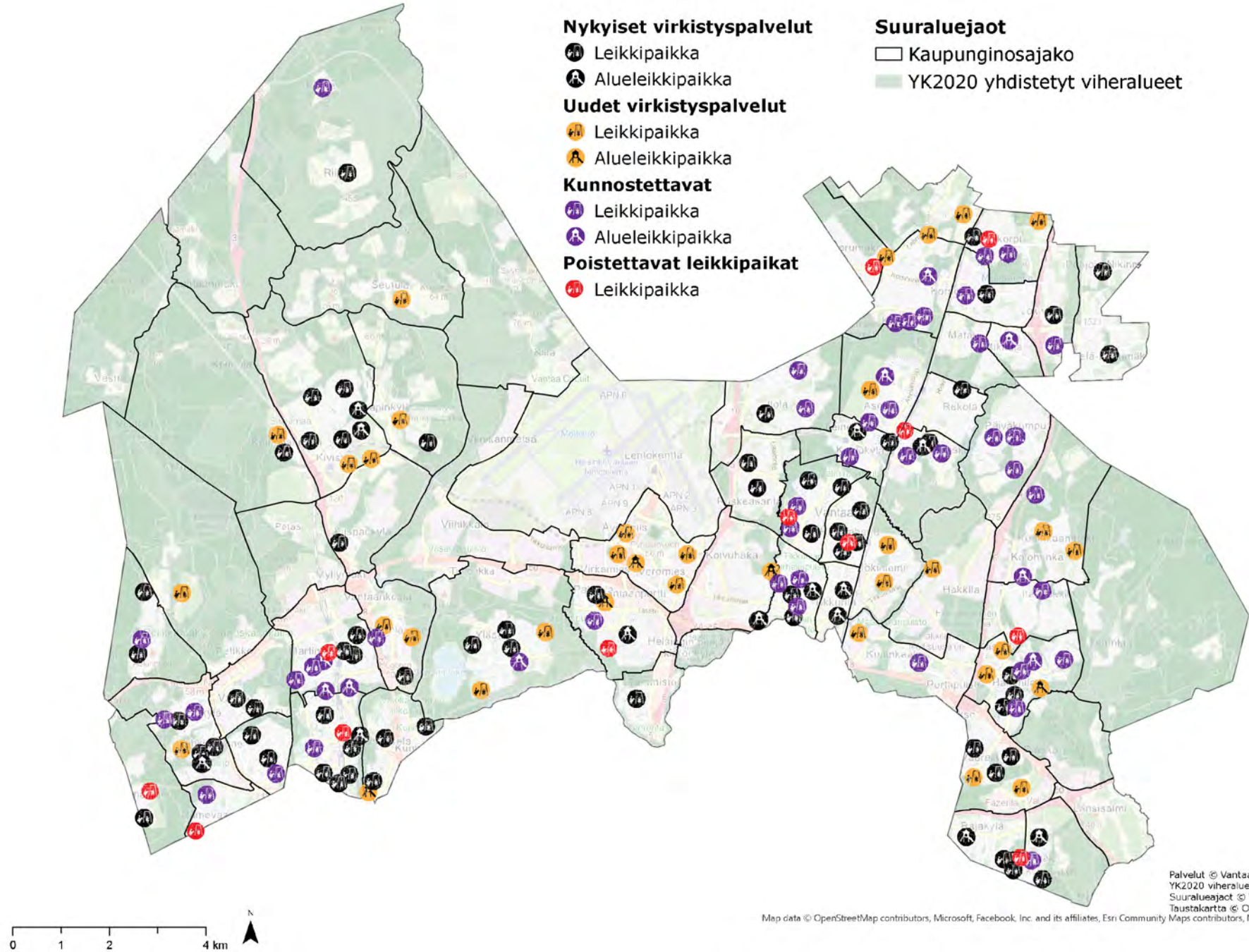
Liite 4. Leikkipaikkojen saavutettavuus

Liite 5. Koira-aitausten saavutettavuus

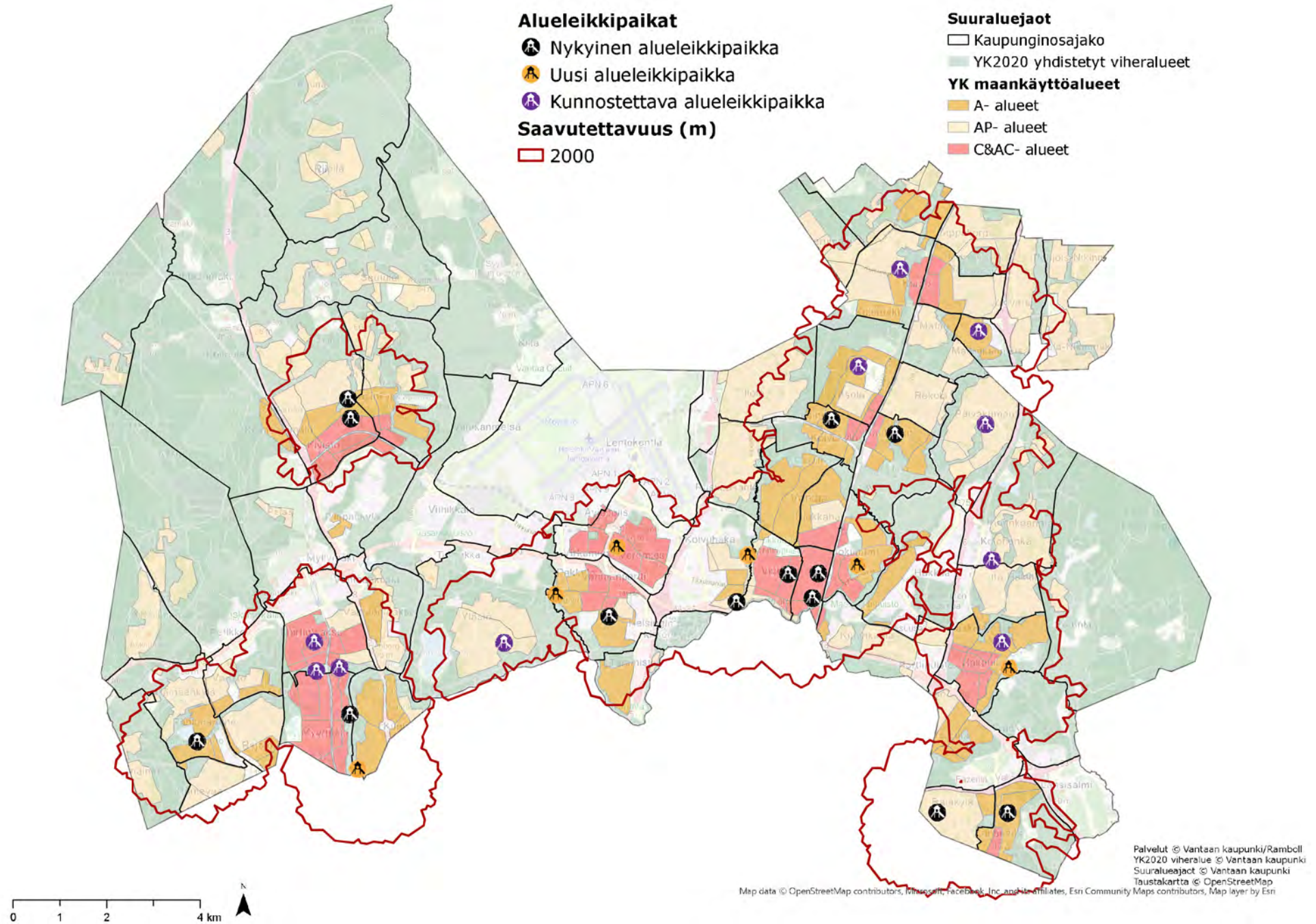
Liite 1. Puistokuntoilupaikat ja ulkokuntosalit / uhdistelmäkartta



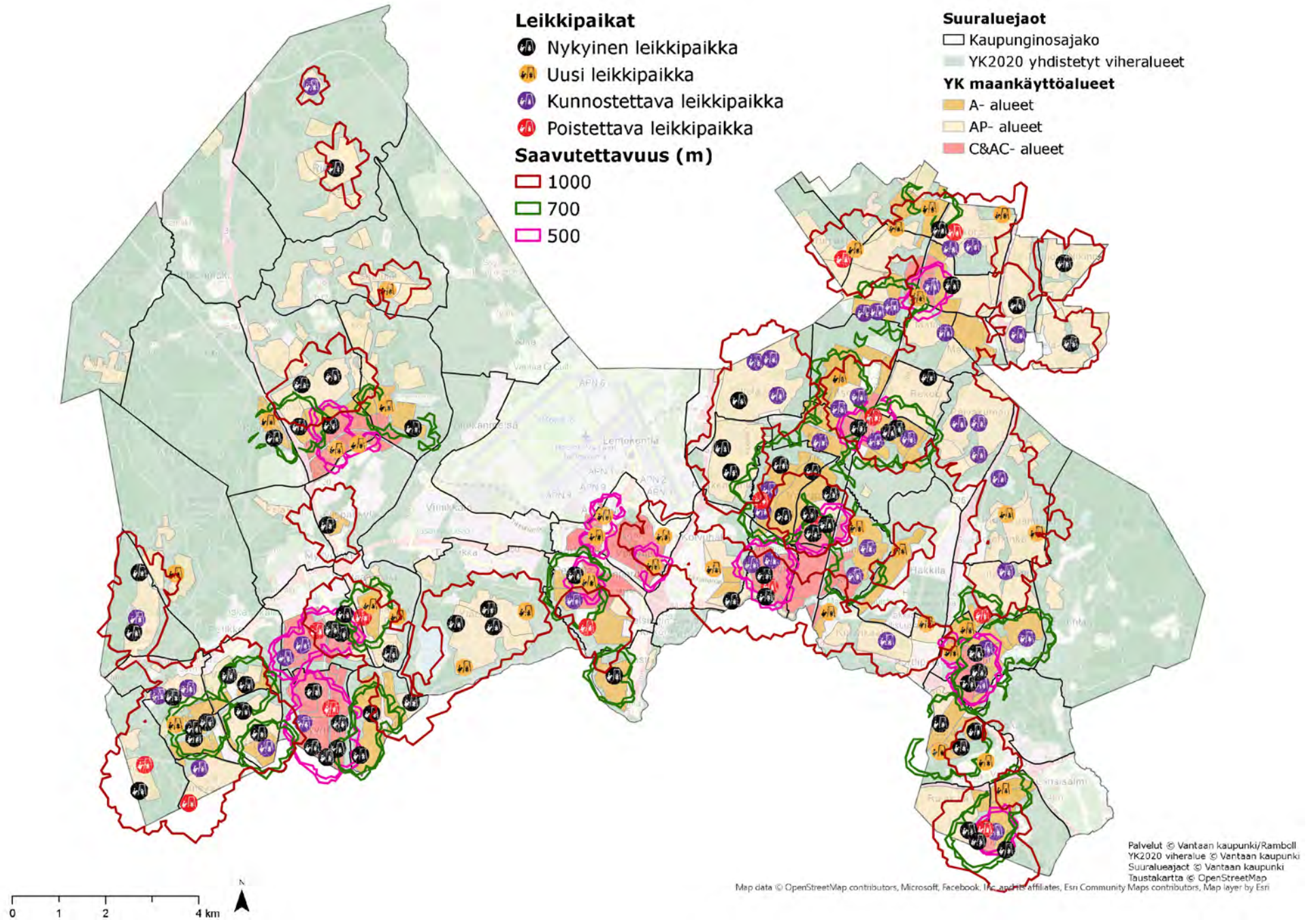
Liite 2. Alueleikkipaikat ja leikkipaikat /yhdistelmäkartta



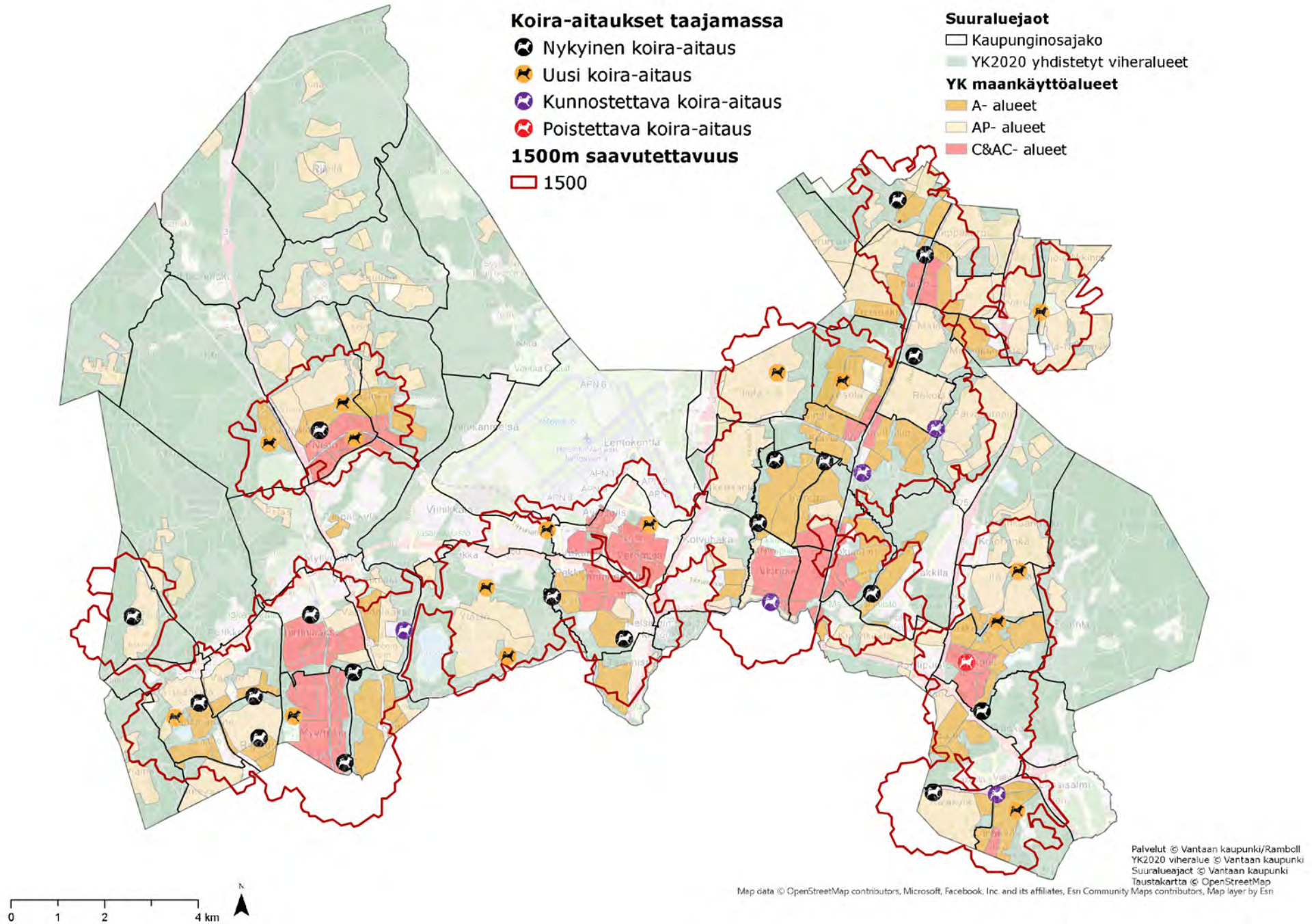
Liite 3. Alueleikkipaikkojen saavutettavuus



Liite 4. Leikkipaikkojen saavutettavuus



Liite 5. Koira-aitausten saavutettavuus





Vantaan kaupunki on päivittänyt suunnitelman siitä, miten Vantaan viheralueiden palveluita kehitetään seuraavan vuosikymmenen aikana. Viheralueiden palveluverkko on jatkoa aiemmin laadituille viheralueohjelmille 2001–2010 ja 2011–2020. Palveluverkon kanssa samanaikaisesti on laadittu Vantaan yleiskaavayksikön Kestävä kaupunki -tiimissä Vantaan viherrakenteen kehityskuva VIVA sekä viheralueiden saavutettavuustyö SAAVU. Viheralueiden palveluverkkosuunnitelma on osa koko Vantaan kaupungin kaupunkitasoista palveluverkkosuunnitelmaa 2022–2031.

Julkaisija: Vantaan kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, Katujen ja puistojen palvelualue, 2023



30 §

Tiedepuiston yleissuunnitelma / HW

VD/9583/10.03.01.00/2022

HW/MH/HB

Esitetään hyväksyttäväksi Tiedepuiston yleissuunnitelma. Tiedepuisto on osa Tikkurilan jokirannan maisemakokonaisuutta. Yleissuunnitelmassa puistoon on osoitettu paikat saunaravintolalle ja esiintymislavalle sekä näihin liittyville liikenneyhteyksille ja kunnallistekniikalle

Yleiset lähtökohdat ja työn tavoitteet

Heurekan edustalla sijaitseva Tiedepuisto on keskeinen osa Tikkurilan jokirannan kokonaisuutta. Puisto on myös ainoa laajempi viheralue jokirannan alueella. Tiedepuistoon on ehdotettu kahta uutta toimintaa, saunaravintolaa ja kiinteää esiintymiskatosta, jotka eivät olleet mukana alkuperäisessä yleissuunnitelmassa. Työn lähtökohtana oli tarkastella näiden toimintojen sijoittumisen vaikutuksia alueen maisemaan ja käyttöön sekä laadittuun yleissuunnitelmaan.

Tikkurilan jokirannasta järjestettiin vuosina 2015–2016 maisema-arkkitehtuurikilpailu, jonka voitti LOCI maisema-arkkitehdit Oy Keidas-nimisellä ehdotuksellaan. Voittajaehdotuksen pohjalta valmistui vuonna 2017 yleissuunnitelma, jonka mukaan tavoitteena on kehittää jokirannasta viihtyisä ja monikäyttöinen puistoalue. Yleissuunnitelma hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 3.10.2017.

Vantaan kaupunki on hakenut avoimella liikepaikanluovutuskilpailulla toteuttajaa Keravanjoen rantaan sijoittuvalle saunaravintola-hankkeelle. Ehdotusten jättöaikana saatiin yksi ehdotus, nimimerkiltään ”Vuolle”. Rakennus on sijoitettu kilpailuasiakirjoissa osoitetusta ohjeellisesta sijainnista poiketen Veininmyllynsillan länsipuolelle joen mutkaan. Kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 päätti valita Tikkurilan jokirannan saunaravintolan liikepaikanluovutuskilpailun voittajaksi kilpailuryhmän Luotsi Invest Oy ja P&R Arkkitehdit Oy ehdotuksella ”Vuolle”. Hankkeen toteutus vaatii asemakaavamuutoksen.

Kiinteän esiintymislavan sijoittamisesta Heurekanpuistoon (Tiedepuistoon) on tehty valtuustoaloite 25.10.2021. Kaupunginhallitukselle 17.1.2022 annetun vastauksen perusteella yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä ratkaistaan alueelta toistaiseksi puuttuvan vesihuollon ja ajoyhteyksien järjestäminen. Lisäksi määritetään esiintymislavan osalta mm. laajuus, perustamistapa ja kustannukset koko lavan elinkaaren ajalta ottaen huomioon myös tapahtumatuotannon resursointi ja kustannukset. Tapahtumatuotannon edellytykset ja kustannukset selvitetään yhdessä kaupunkikulttuurin toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Työssä edistetään resurssiviisauteen ja kestävään ympäristörakentamiseen liittyviä tavoitteita. Vantaan kaupunkistrategiassa tavoitteeksi on asetettu hiilineutraalisuus vuoteen 2030 mennessä.

Suunnitelman sisältö

Tiedepuisto on osa Tikkurilan jokirannan maisemakokonaisuutta. Yleissuunnitelma pohjautuu Tikkurilan jokirannan yleissuunnitelmaan. Suunnitelmakonseptin päätavoitteena on ollut toimintojen ja reitistön kehittämisen lisäksi monipuolistaa alueen erilaisia elinympäristöjä.

Yleissuunnitelman keskeisin muutos vuonna 2017 laadittuun yleissuunnitelmaan on saunan ja kiinteän lavan sekä näiden edellyttämän huoltoajoyhteyden sisällyttäminen suunnitelmaan. Muita muutoksia ovat Heurekan ja pääradan väliin lisätty radan suuntainen reittiyhteys sekä Heurekan puulajipuiston



siirto aidan ulkopuolelle osaksi puistoaluetta. Nämä molemmat ovat asemakaavan mukaisia ratkaisuja. Lisäksi Keravanjokeen laskeva hulevesiputki on muutettu osittain avouomaksi. Muilta osin suunnitteluratkaisut ovat säilyneet pääosin alkuperäisen kaltaisina.

Prosessi ja vuorovaikutus

Yleissuunnitelma on laadittu Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualueen toimeksiannosta vuosina 2022–2023. Suunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy.

Työtä on ohjattu Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualueelta yhteistyössä kaupunkisuunnittelun, ympäristökeskuksen sekä kiinteistöt ja rakentamisen edustajien kanssa. Lisäksi kulttuuripalveluiden edustajat ovat osallistuneet esiintymislavan suunnitteluun.

Yleissuunnitelmaluonnosta esiteltiin asemakaavamuutoksen laatimiseen liittyvässä asukastilaisuudessa 10.1.2023. Suunnitelmaan tulleet kommentit kirjattiin tilaisuudesta laadittuun muistioon ja ne on käsitelty suunnittelukokouksessa. Suunnittelun aikana on oltu yhteydessä myös Tiedekeskus Heurekaan.

Kustannusarvio

Hankkeen kustannukset on jaoteltu osa-alueittain (alv 0 %). Kustannuksiin ei sisälly saunaravintolan rakennuskustannukset eikä Heurekan aidan kustannukset. Saunaravintolaan liittyvät kustannukset kuuluvat hankkeen toteuttajalle ja Heurekan edustan kustannukset Tiedekeskussäätiölle.

- Tiedepuisto 2 600 000 €
- Lavan tapahtumatuotanto
 - o 1. vuosi (sis. tekniikan hankinnan) 210 000 €
 - o muina vuosina 165 000 €
- Heurekan edusta 570 000 €
- Saunaravintolan kunnallistekniikka ja piha-alue puistoon liittyviltä osin 960 000–1 200 000 € (kustannukset riippuvat valitusta pohjanvahvistusmenetelmästä)

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta

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

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 1 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien yleissuunnitelmien hyväksymisestä, kun suunnitelmien kustannusarvio on yli 1 000 000 euroa (alv 0 %).

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 30

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään hyväksyä Tiedepuiston yleissuunnitelma.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tiedepuiston yleissuunnitelma -raportti

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot, Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

puistosuunnittelupäällikkö Heidi Burjam, puh. 040 778 3521,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

TIEDEPUISTON YLEISSUUNNITELMA 2023

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	4
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Vuoden 2017 yleissuunnitelma	5
2.2	Saunaravintola	6
2.3	Esiintymislava	7
2.4	Heurekan lähtökohdat	8
3	ALUEEN NYKYTILA	9
4	SUUNNITTELUN AIKANA TEHDYT VAIHTOEHTOTARKASTELUT	10
5	YLEISSUUNNITELMA	13
5.1	Suunnitelman pääperiaatteet	13
5.2	Maisema-arkkitehtuuri ja arkkitehtuuri	16
5.3	Liikenne	18
5.4	Geotekniikka ja pohjarakentaminen	21
5.5	Kunnallistekniset verkostot	22
5.6	Suunnittelualueen resurssiviisaat ratkaisut	24
6	KUSTANNUKSET	25
7	SUOSITUKSET JATKOSUUNNITTELUUN	26

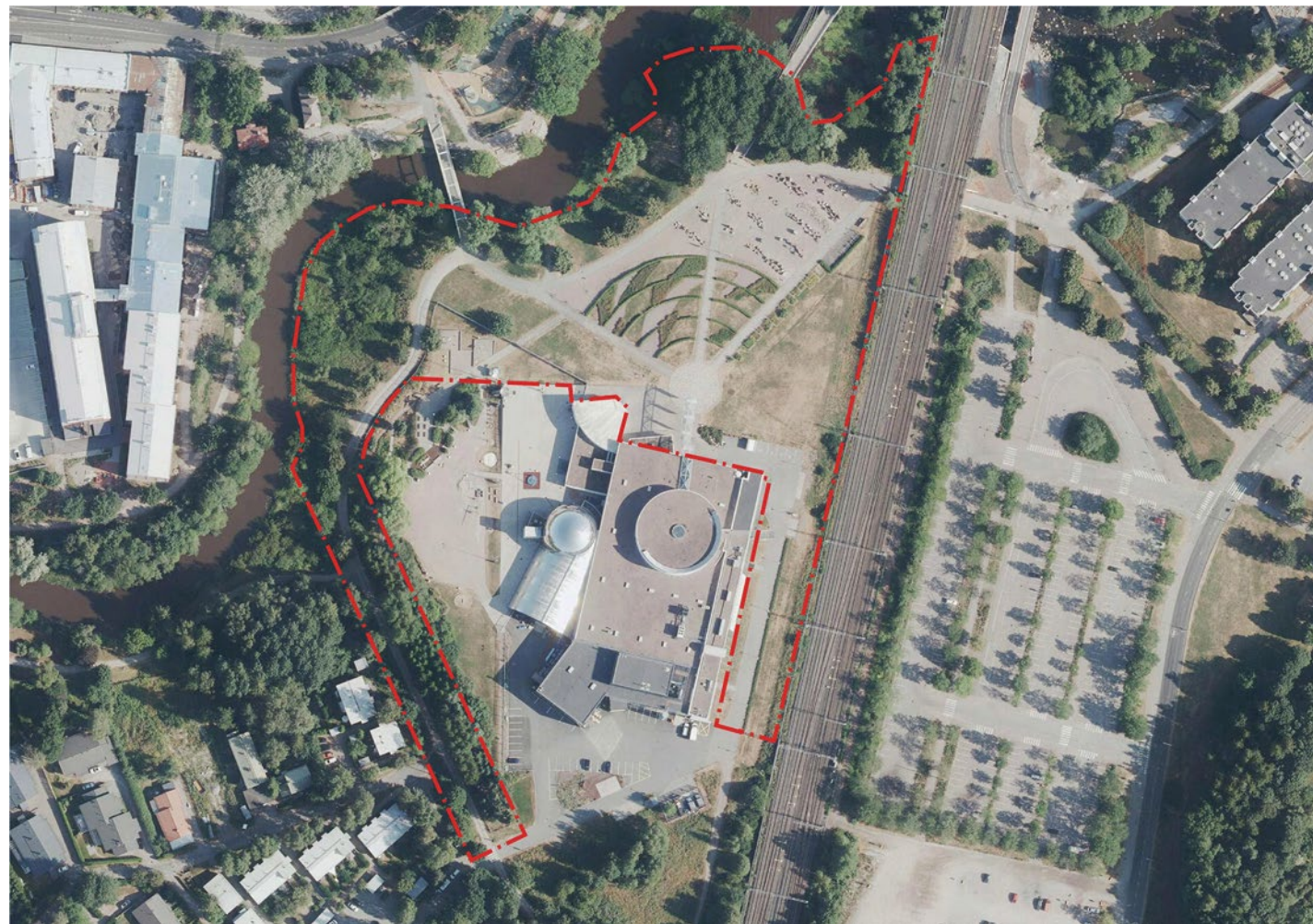
1 Johdanto

Tikkurilan jokiranta on uudistuvan Tikkurilan keskustan merkittävimpiä virkistysalueita ja arvokasta kulttuurimaisema-aluetta. Heurekan lähiympäristöön sijoittuva Tiedepuisto on keskeinen osa jokirannan kokonaisuutta. Suunnittelualue rajautuu etelästä Tiedekeskus Heurekaan, idästä päärataan, pohjoisesta Keravanjokeen sekä länsiosilta Helsingin puolella sijaitsevaan pientaloalueeseen. Lisäksi tarkastelualueeseen sisältyi ympäröiviä alueita, joihin suunnitteluratkaisujen vaikutukset ulottuivat.

Tikkurilan kaavarungon 2020 mukaan Tikkurilan keskustaa-alueen kaavoitettujen viheralueiden määrä ja laajuus on

muuhun Vantaaseen verrattuna pienempi. Puistojen vähäisen määrän myötä niiden laatu korostuu. Jokirannan alue on osa Tikkurilan ulompaa viherkehää ja Keravanjoen rannan merkitys tulee jatkossa entisestään korostumaan.

Tikkurilan jokirannasta järjestettiin vuosina 2015–2016 maisema-arkkitehtuurikilpailu, jonka voitti LOCI maisema-arkkitehdit Oy Keidas-nimisellä ehdotuksellaan. Voittajaehdotuksen pohjalta valmistui vuonna 2017 yleissuunnitelma, jonka mukaan tavoitteena on kehittää jokirannasta viihtyisä ja monikäyttöinen puistoalue. Yleissuunnitelma hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 3.10.2017. Jokirannan yleissuunnitelma toimi tämän suunnitelman lähtöaineistona.



Kuva 1. Suunnittelualan raja.

Työn lähtökohtana oli tarkastella puistoon ehdotettujen uusien toimintojen, saunaravintolan ja esiintymislavan, sijoittumisen vaikutuksia alueen maisemaan ja käyttöön sekä laadittuun yleissuunnitelmaan. Suunnittelun aikana laadittiin molempien osalta tarkasteluja eri sijainti- ja kokovaihtoehtoista.

Yleissuunnitelman keskeisin muutos vuonna 2017 laadittuun suunnitelmaan on saunan ja kiinteän lavan sekä näiden edellyttämien huoltoajoyhteyden sisällyttäminen suunnitelmaan. Muita muutoksia ovat Heurekan ja pääradan väliin lisätty radan suuntainen reittiyhteys sekä Heurekan puulajipuiston siirto aidan ulkopuolelle osaksi puistoaluetta. Nämä molemmat ovat asemakaavan mukaisia ratkaisuja. Lisäksi Keravanjokeen laskeva hulevesiputki on muutettu osittain avouomaksi. Muilta osin suunnitteluratkaisut ovat säilyneet pääosin alkuperäisen kaltaisina.

Työssä edistetään resurssiviisauteen ja kestäväan ympäristörakentamiseen liittyviä tavoitteita. Vantaan kaupunkistrategiassa tavoitteeksi on asetettu hiilineutraalisuus vuoteen 2030 mennessä.

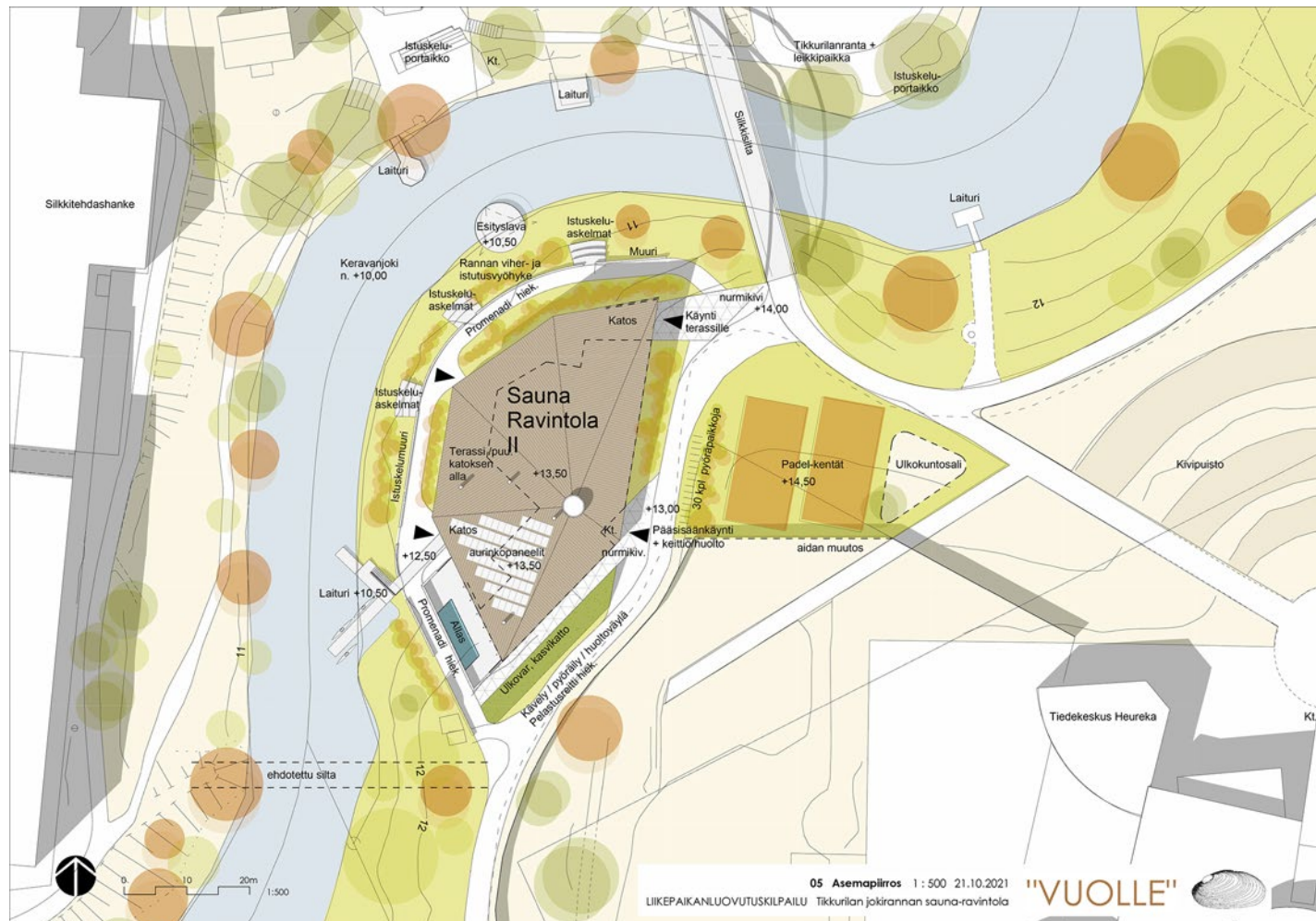
Työn tuloksena syntynyt yleissuunnitelma määrittelee alueen toiminnalliset ja tilalliset perusratkaisut, reitistön ja liikennejärjestelyjen kehittämisperiaatteet, hulevesien hallinnan periaateratkaisut sekä alueen yleiset laatutavoitteet muun muassa kasvillisuuden, pintamateriaalien ja rakenteiden osalta. Lisäksi suunnitelmassa määritellään valaistuksen periaatteet erityisesti alueen toiminnot huomioiden.

Yleissuunnitelmaluonnosta esiteltiin asemakaavamuutoksen laatimiseen liittyvässä asukastilaisuudessa 10.1.2023. Suunnitelmaan tulleet kommentit kirjattiin tilaisuudesta laadittuun muistioon ja ne on käsitelty suunnittelukokouksessa. Suunnittelun aikana on tehty yhteistyötä myös Tiedekeskus Heurekan kanssa.

Yleissuunnitelma on laadittu Vantaan kaupungin kadut ja puistot-palvelualueen toimeksiannosta vuosina 2022–2023. Suunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy, jossa suunnitteluhankkeen projektipäällikkönä on toiminut maisema-arkki-

tehti Hanna Keskinen. Maisemasuunnitelmasta on vastannut Tuulikki Peltomäki (31.12.2022 asti), arkkitehtisuunnittelusta Yrjö Rossi, liikennesuunnittelusta Topi Jormalainen, kunnallisteknisestä suunnittelusta Mikko Siukkola, vesihuoltosuunnittelusta Tuula Töyrylä, geoteknisestä suunnittelusta Outi Kettunen ja valaistussuunnittelusta Simo Suomalainen. Lisäksi hankkeen ulkopuolisena asiantuntijana on toiminut maisema-arkkitehti Milla Hakari/ LOCI maisema-arkkitehdit Oy.

Työtä on ohjattu Vantaan kaupungin kadut ja puistot -palvelualueelta yhteistyössä kaupunkisuunnittelun, ympäristökeskuksen sekä kiinteistöt ja rakentamisen edustajien kanssa. Lisäksi kulttuuripalveluiden edustajat ovat osallistuneet esiintymislavan suunnitteluun. Tilaaajan yhteyshenkilönä on toiminut puistosuunnittelupäällikkö Heidi Burjam.



2.2 Saunaravintola

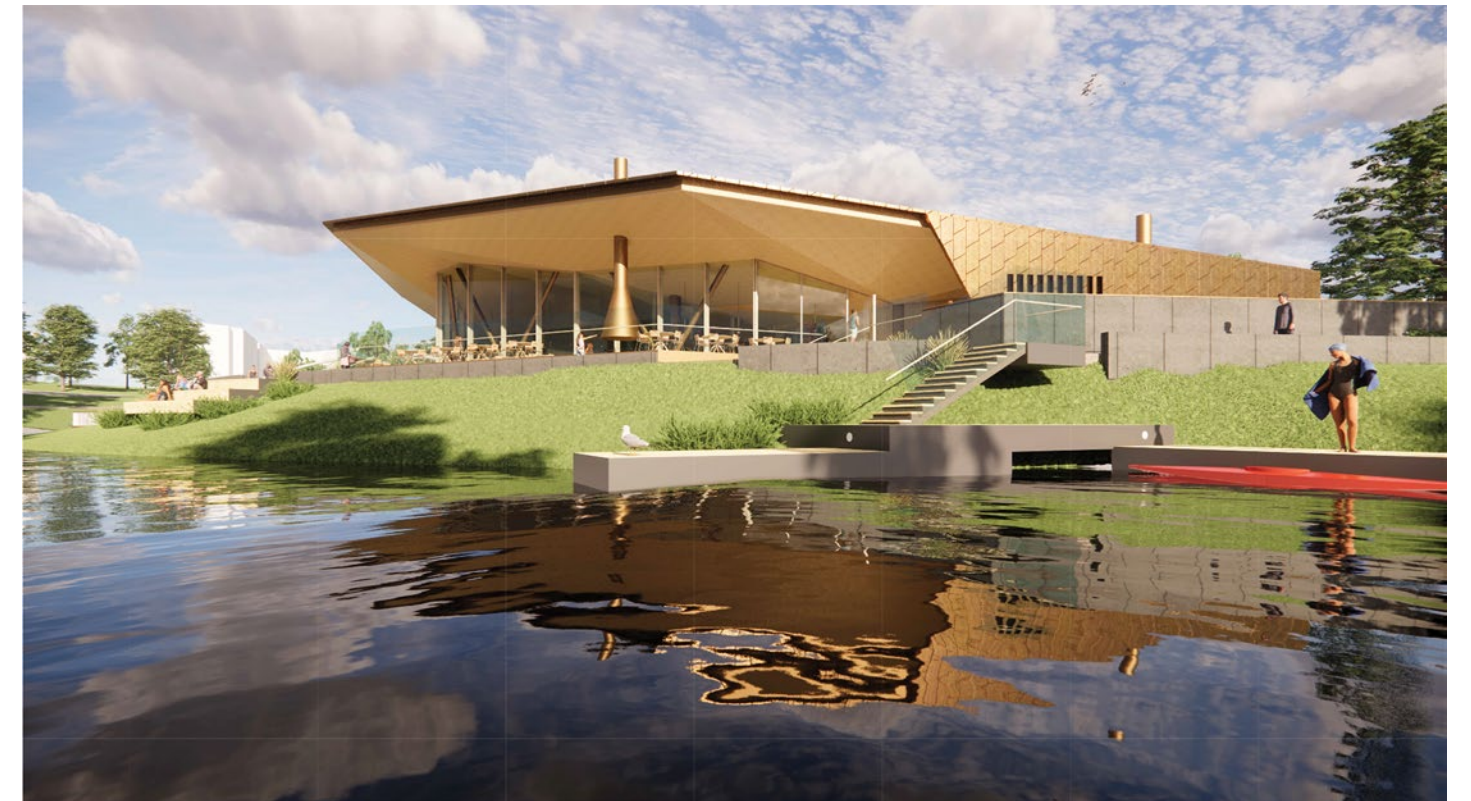
Vantaan kaupunki järjesti Tikkurilan jokirannassa avoimen liikepaikanluovutuskilpailun, jossa etsittiin toteuttajaa saunaravintolalle.

Kaikille avoimella kilpailulla haettiin Tikkurilan jokirannan saunaravintola-hankkeelle toimijaa, joka vastaa hankkeen toteuttamisesta, investoinneista ja palveluntuottamisesta. Tarkoituksena oli löytää arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma. Paikkana on Tikkurilan jokirannan arvokas kulttuurimaisema Keravanjoen varressa.

Ehdotusten jättöaikana saatiin yksi ehdotus, nimimerkiltään "Vuolle". Rakennus on sijoitettu kilpailuasiakirjoissa osoite-

tusta ohjeellisesta sijainnista poiketen Veininmyllynsillan länsipuolelle joen mutkaan. Rakennus jakaantuu ravintolaan, saunaosastoon ja neuvottelutiloihin sekä niihin liittyvään ulkoterrassialueeseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 päätti valita Tikkurilan jokirannan saunaravintolan liikepaikanluovutuskilpailun voittajaksi kilpailuryhmän Luotsi Invest Oy ja P&R Arkkitehdit Oy ehdotuksella "Vuolle". Hankkeen jatkosuunnittelu jatkuu yhteistyössä voittajan ja kaupungin kanssa asemakaavamuutostyön yhteydessä. Hankkeen toteutus vaatii asemakaavamuutoksen.



Kuva 3. Liikepaikanluovutuskilpailun voittanut "Vuolle"-ehdotuksen kuvamateriaalia.

2.3 Esiintymislava

Kiinteään esiintymislavan sijoittamisesta Heureka-alueeseen (Tiedepuistoon) on tehty valtuustoaloite 25.10.2021. Kaupunginhallitukselle 17.1.2022 annetun vastauksen perusteella yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä ratkaistaan alueelta toistaiseksi puuttuvan vesihuollon ja ajoyhteyksien järjestäminen. Lisäksi määritetään esiintymislavan osalta mm. laajuus, perustamistapa ja kustannukset koko lavan elinkaaren ajalta ottaen huomioon myös tapahtumatuotannon resursointi ja kustannukset. Tapahtumatuotannon edellytykset ja kustannukset selvitetään yhdessä kaupunkikulttuurin toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Kulttuuripalvelut ovat selvittäneet suunnittelun lähtökohdaksi vastaavien lavojen malleja toimintaan, rakenteisiin sekä valo- ja äänitekniikkaan liittyen. Esimerkkikohteina ovat toimineet Tampereen Laikunlava, Esplanadin lava Helsingissä ja Aurinkomäen lava Keravalla. Kulttuuripalvelut ovat listanneet Tiedepuiston lavan lähtökohdiksi seuraavia asioita:

Rakenteet

- » Lavan rakenteiden suunnittelussa on tärkeää huomioida näyttämötekniset vaatimukset
- » Lavan leveyden, syvyyden ja korkeuden tulisi olla riittävät esitystekniikan ratkaisujen toteuttamiseen (leveys 10-14 m, syvyys 10-12 m, korkeus edestä noin 6 m ja takaa 4-5 m)
- » Rakenteet tulisi suunnitella niin, että ympäristöstä kantautuva melu saadaan minimoitua mahdollisimman paljon
- » Katettuun lavaan pitäisi asentaa kiinteät trussit/ putket, jotta valojen ja verhojen ripustaminen on mahdollisimman helppoa
- » Trussilinjojen kantavuus tulee mitoittaa oikein
- » Lavan yhteydessä oleva erillinen huolto- ja varastotila mahdollistaisi tekniikan varastoinnin ainakin väliaikaisesti. Näin myös vältettäisiin ylimääräisiä kuljetuksia ja roudauksia
- » Lämmitetty takatila, jossa on wc ja vettä saatavilla, palvelisi parhaiten sekä henkilökuntaa että esiintyjä
- » Erillinen koppi tai teltta miksauspisteelle (FOH) olisi hyvä sisällyttää kokonaisuuteen
- » Auringonvalon suunta on hyvä huomioida suunnittelussa, jos mahdollista
- » Suljettava lava olisi paras sään riskien minimoimiseksi. Jos lasitettu, niin panssarilasia ilkeiden välttämiseksi.
- » Myöhempi kommentti: Seinät ja takaosa voisivat olla avoimia. Huonolla säällä lavan sivuille ja taakse lasket-

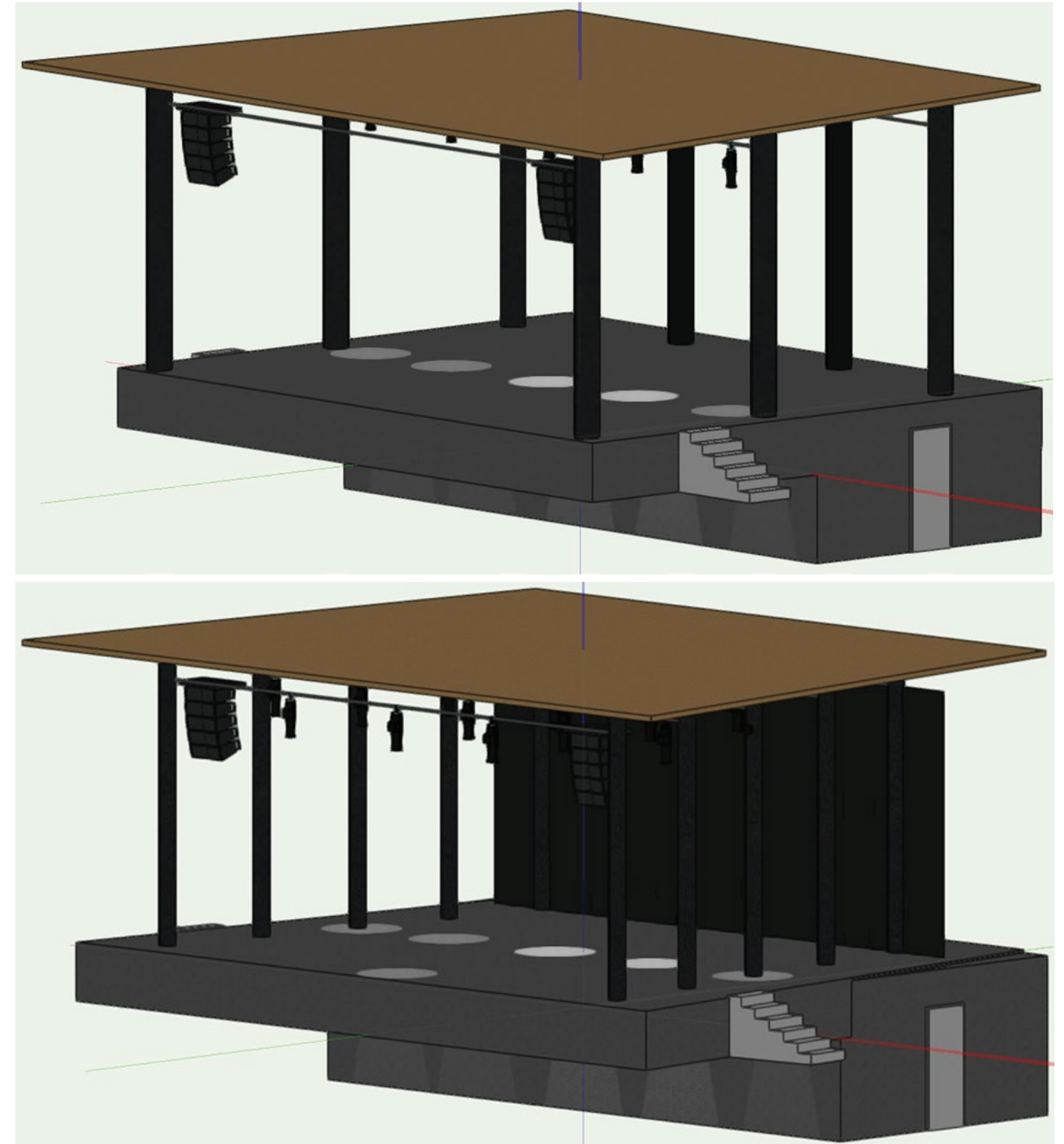
taisiin katonrajaan rullattua, festareilta tuttua tiheää mesh-kangasverkkoa.

Valo- ja äänitekniikka

- » Lavan sujuvan ja matalan kynnyksen toiminnan kannalta paras ratkaisu olisi, että sen käyttöä varten hankitaan ja varataan oma ääni- ja valotekninen laitekokoisuus. Tähän riittäisi todennäköisesti kevyt äänentoisto- ja valokalusto
- » Ääni ja valotekniikan tulisi olla riittävän laadukasta (esim. suosia tunnettuja laitemerkkejä), mutta kannattaa kuitenkin huomioida, että ulkokäyttö kuluttaa tekniikkaa monella tapaa ja laitteiden uusimissykli on tavanomaista nopeampi (jopa 2-3 vuotta)
- » Tekniikalle pitäisi suunnitella varastointi sekä määrittää vastuutaho(t)/-henkilö(t), jotka vastaavat huollosta, logistiikasta, inventaariosta, laitepoistoista ja -uusimisista jne.
- » Tekniikka voisi olla myös ammattimaisten/osaavien tapahtumanjärjestäjien itsenäisesti käytettävissä
- » Mikäli lava on suljettu, voitaisiin sinne asentaa myös kiinteää kalustoa (esim. valoja trusseihin)
- » Lavan ja miksauspisteen väliin voisi olla hyvä asentaa maan alla kulkeva kiinteä audio- ja DMX-kaapeliveto (esim. Aurinkomäellä on tällainen)
- » Miksauspisteelle tarvitaan tasainen alue (n. 4 x 4 m) 15-20 metrin päähän lavasta

Muita huomioita

- » Lavan lokaatioon hyvä suunnitella kuljetusten kannalta niin, että lähelle pääsee myös raskaammalla ajoneuvolla
- » Lavalle suunnatut henkilöstöresurssit ovat tärkeitä, ettei toiminta pyöri vain freelancereiden varassa
- » Melun taso lähiasukkaille on tärkeää mitata ja käydä läpi kaupungin ympäristökeskuksen kanssa, jotta lavan tapahtumiin ja konsertteihin saadaan sujuvasti tarvittavat meluluvat
- » Lavan suunnittelussa on hyvä käydä vuoropuhelua Tiedekeskus Heureka kanssa ja kuulla myös heidän toiveitaan
- » Tehdään lavasta "hengailtava", eli varaudutaan suunniteltuvaiheessa ihmisten oleskeluun paikalla myös muina kuin tapahtuma-aikoina (vältetään helposti rikottavia elementtejä)
- » Tapahtumien jätehuoltoa on hyvä miettiä aluetta suunniteltaessa (esim. riittävästi kiinteitä roskiksia)



Kuva 4. Kulttuuripalveluiden laatima esiintymislavan suunnitelma ilman taustaverhoa ja verholla varustettuna.

2.4 Heurekan lähtökohdat

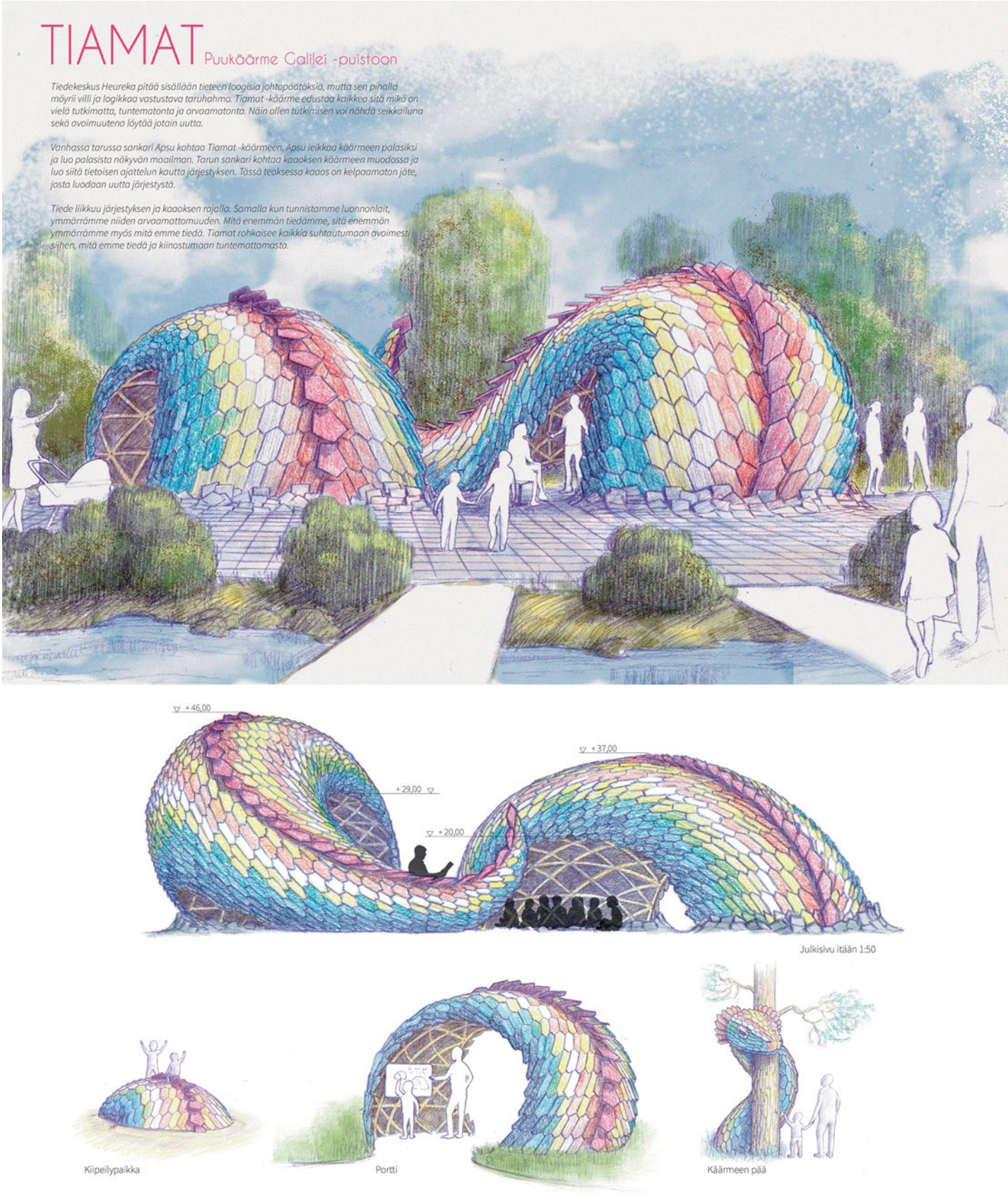
Vuonna 1989 valmistunut Heureka sekä siihen liittyvät toiminnot ovat tärkeä lähtökohta Tiedepuiston suunnittelulle. Heurekan toiminnan näkyminen tiedeteemana jokirannan puistoissa sekä toisaalta puistoalueen monipuolisen käytön mahdollistaminen osana heidän toimintaansa ovat olleet suunnittelun tavoitteena jo aiempaa yleissuunnitelmaa laadittaessa.

Osa Heurekan ulkotoiminnoista, kuten kivinäyttelyalue, Carl Linnén puutarha ja Galilei-ulkonäyttelyalue, sijaitsee Tiedepuiston viheralueella. Galilein osana on noin 30-vuotias havumetsävyöhykettä esittelevä puulajipuisto. Lisäksi Galilein alueella sijaitsee mm. vesiaihe ja siihen liittyvä pumppaamo. Vuoden 2017 yleissuunnitelmassa päädyttiin linjaamaan Tiedepuisto Galilein aita lähemmäksi rakennusta puistoreitin linjauksen sujuvoittamiseksi.



Kuva 5. "Musta tuntuu"-taideteos, tekijät Penkki Kareoja ja Aimo Katajamäki.

Suunnittelun aikana on selvitetty myös Heurekan toiveita puistoalueen suunnittelun suhteen sekä heidän omia kehityshankkeitaan. Heureka on järjestänyt viime vuosien aikana muun muassa kaksi kilpailua ulkoalueisiin liittyen. Heurekan ja STEK ry:n järjestämän ideakilpailun voittanut teos "Musta tuntuu..." sijoittuisi Heurekan sisäänkäynnin viereen. Teos on arkkitehti Pentti Kareojan ja kuvanveistäjä Aimo Katajamäen suunnittelema. Lisäksi tiedepuisto Galileihin haettiin arkkitehtiopiskelijoille suunnatun kilpailun avulla puurakentamiseen liittyviä ideoita. Galileihin liittyen Heurekalla on käynnissä myös muita kehityshankkeita. Heurekan edustalle on suunniteltu nykyistä laajempaa ravintolan terassia.



Kuva 6. Puurakentamiskilpailun jatkoon valittu Tiamat-ehdotus, tekijä ark.yo Meri Korpela.

3 Alueen nykytila

Alue on nykyisellään osittain rakennettua ja osittain luonnonmukaista puistoaluetta. Heurekaan liittyvät näyttelyalueet ja pensasistutukset kattavat suuren osan keskeisestä puistomaisemasta. Suunnittelualueella avautuu tärkeitä näkymiä kohti Heurekaa, jokimaisemaa ja joen toisella puolella sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Joenvarren puusto on myös tärkeä osa maisemaa. Joen eteläranta Tie-depuiston alueelle on monilta osin matalaa, herkästi tulvivaa aluetta. Päärata ja sen tuottama meluvaikutus asettaa rajoituksia puiston käytölle.



Kuva 7. Kuvia alueen nykytilasta.

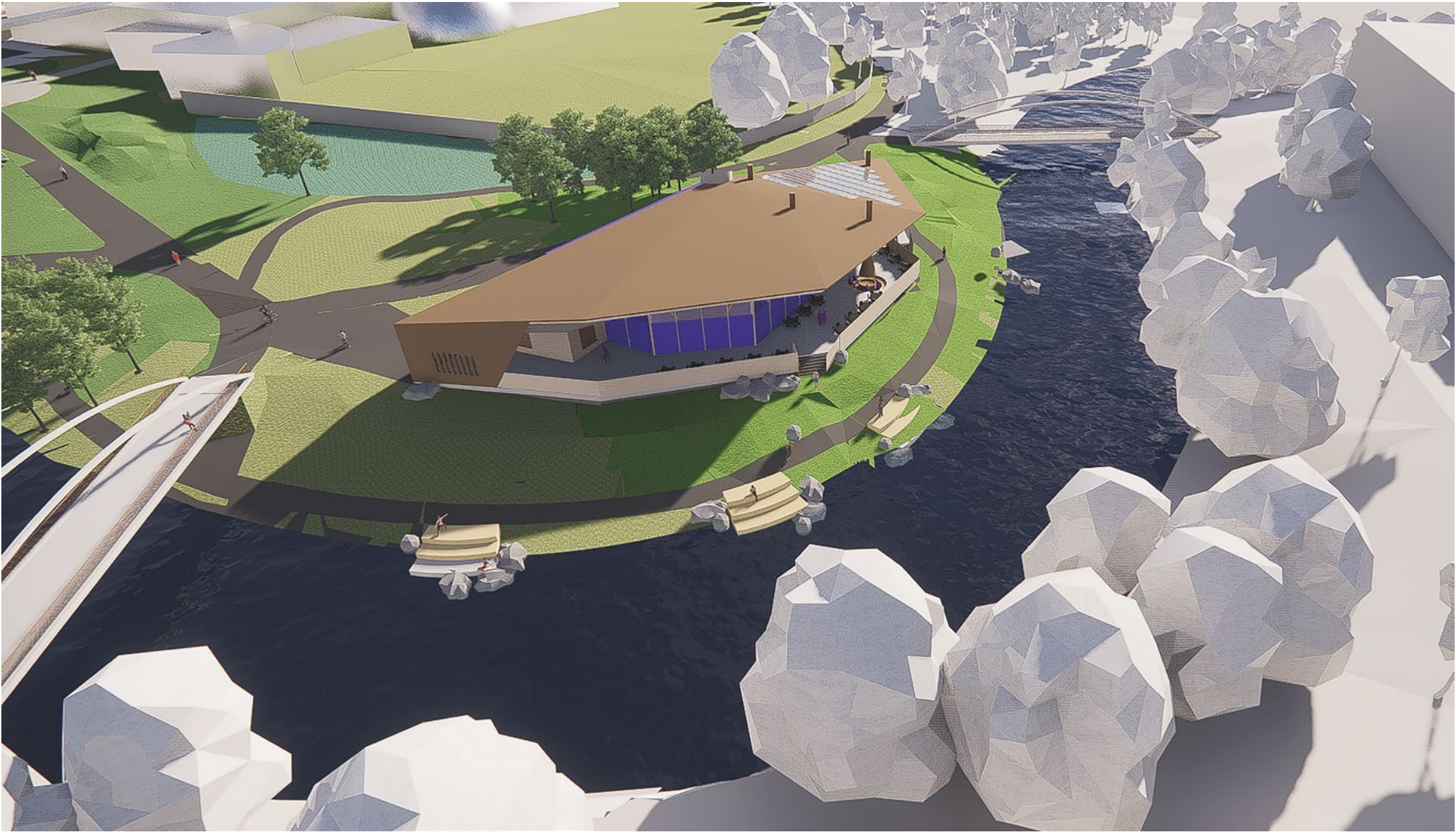
Alla on listattu suunnittelun aikana esiin tulleita kehitysehdotuksia saunaravintolan jatkokehittämistä varten.

Kehitysehdotukset saunaravintolan suunnitelmaan:

- » Saunarakennuksen koko suhteessa jokirantaan on merkittävä. Tikkurilan jokirannan pienipiirteisyys ja herkkyys on huomioitava ja toisaalta rakennus ei saa kilpailla Tiedekeskus Heurekan kanssa.
- » Rakennuksen ja Tiedepuisto Galilein aidan välille tarvitaan riittävästi tilaa puistonäkymien säilyttämiseksi ja puuston säilyttämiseksi/ istuttamiseksi.
- » Sijointupaikkaa suositellaan siirrettäväksi lähemmäksi Veininmyllynsiltaa, jolloin rakennus on kauempana Tiedepuisto Galilein aidasta sekä asuinrakennuksista ja tulevan Silkkisillan pohjoispuolelle jää tilaa julkiselle viheralueelle.
- » Rannan tilankäytön ja tasoerojen sekä muun piha-alueen suunnittelun periaatteet tulee yhteensovittaa ympäröivän puistoalueen suunnitelman kanssa. Rantaan sijoitetaan julkiseen käyttöön osoitettava rantapolku. Lisäksi rakennuksen ja rannan väliin tulee mahtua istutusvyöhyke.

Myös esiintymislavan osalta tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja, mutta muita soveltuvia paikkoja ei löytynyt puistoalueen maastonmuotojen, olevan puuston ja reittien takia. Suunnittelun aikana päädyttiin kuitenkin muuttamaan alkuperäinen purjekankainen katosrakenne kiinteäksi katokseksi sen monipuolisempien käyttömahdollisuuksien vuoksi. Lavan maisemallisen sijainnin ja kustannusten takia lavasta päätettiin kuitenkin jättää huoltotila pois. Huoltotila tulee osoittaa joko Heurekaan tai uuden saunaravintolan yhteyteen.

Katsomoa tutkittiin myös nurmirinteeseen porrastettuna vaihtoehtona, mutta lopulta päädyttiin nurmipintaiseen ratkaisuun sen monikäyttöisyyden takia. Lavan läheisyyteen on kuitenkin jatkosuunnittelussa mahdollista tutkia miksaamon ja penkkirivin/penkkirivien sijoittamista.



Kuva 10. Kuvassa saunaravintolan "Vuolle" -ehdotus. Rakennuksen paikka on nykyään tulvivaa niittyaluetta, jota joudutaan korottamaan merkittävästi.

5 Yleissuunnitelma

5.1 Suunnitelman pääperiaatteet

Tiedepuisto on osa Tikkurilan jokirannan maisemakokonaisuutta. Yleissuunnitelma pohjautuu Tikkurilan jokirannan yleissuunnitelmaan (Loci maisema-arkkitehdit 2017). Suunnitelmakonseptin päätavoitteena on ollut toimintojen ja reitistön kehittämisen lisäksi monipuolistaa alueen erilaisia elinympäristöjä. Elinympäristöt ovat paikkoja, joissa tietty laji elää ja lisääntyy. Alueelta on tunnistettu mm. erilaisia niittyjä, metsiköitä ja hulevesikosteikko.



Kuva 11. Suunnitelmakonsepti Tiedepuistoon.

Heurekaa ympäröivä avoin maisema ja pitkät näkymät on ollut tavoitteena säilyttää. Näkymiä avautuu Heurekan lisäksi kohti jokimaisemaa ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Lavan ja saunaravintolan rakentamisen myötä osa näistä näkymistä menetetään. Puustoa on lisätty lähinnä radan suuntaan ja saunarakennuksen puolelle.

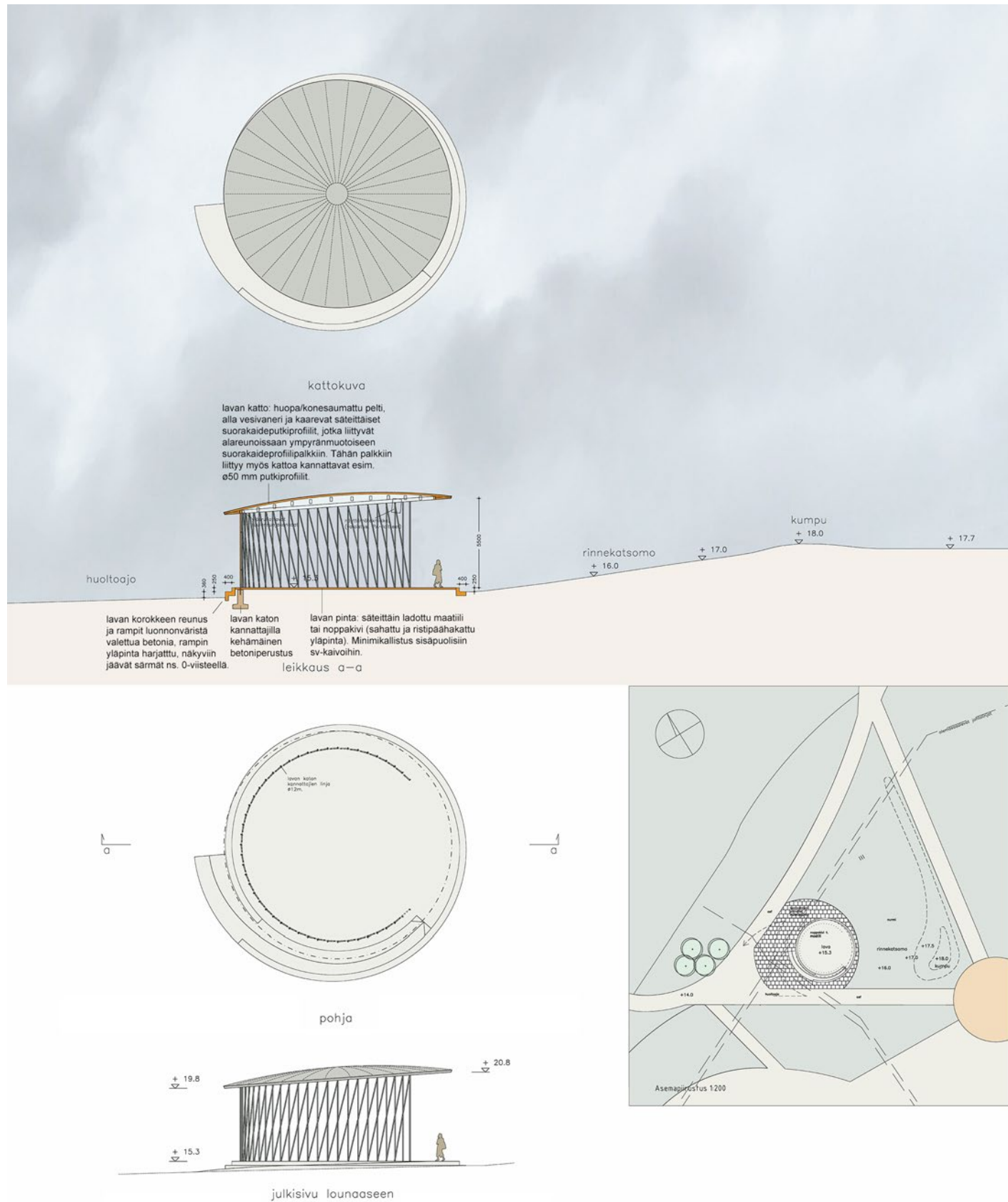
Tiedepuiston eri osa-alueita ovat tapahtuma-alue, oleskeluranta sekä Heurekan sisääntuloalue ja kivinäyttelyalue. Osa-alueista on kerrottu enemmän toimintojen kohdalla luvussa 5.2.



Kuva 12. Näkymä Avikin leikkipaikan suuntaan.



Kuva 15. Asemapiirustus.



Kuva 18. Esiintymislavan idealuonnos.

Esiintymislava

Esiintymislavan idealuonnos on versio perinteisestä teemasta ”pitsipaviljonki puistossa”, mahdollisimman kevyt esiintymisen ja puistotapahtumien näyttämö, samalla pysähtymisen ja oleskelun paikka ilman tapahtumiakin.

Esiintymislavan ympyrämuoto jatkaa Tiedepuiston ja Heurekan ympyrämuotoja, muoto on myös mahdollisimman vähän puistotilaa rajaava, suuntaava tai näkemälinjoja estävä. Katon lievä kallistus ja kantavan kehän aukeaminen suuntaavat paviljongin toimintoja rinnekatson ja Heurekan saapumisaution suuntaan.

Esiintymislavan materiaalit ovat yksinkertaisia ja konstailemattomia: katon loiva kupolimuoto rakentuu ympyrämuotoisesta teräprofiilikehästä ja siihen liittyvistä säteittäisistä teräsprofiiliruoteista, päällä vesivanerisektorit ja huopa- tai pystysaumapeltipäällyste. Kattoa kannattaa avoin ja ilmava, esim. ohuista pyöreistä putkipalkeista koostuva, katon alapinnan teräsprofiilikehään liittyvä teräsrakenne.

Esiintymiskatoksen jalustaosan seinämät, porrasaskelma ja ramppi ovat paikallavalettua betonia, esiintymislavan pinta säteittäin ladottuja maatiiliä tai noppakiviä sahatulla ja ristipäähakatulla yläpinnalla. Esiintymislavan sijaintiin vaikuttaa puistoalueen läpi kulkeva jätevesiviemäri.

Esiintymislavan jatkosuunnittelussa tarkennetaan mm. lavan toimintaan olennaisesti liittyviä kattorakenteiden ripustusmahdollisuuksia sekä muita teknisiä ominaisuuksia. Myös miksauspisteen paikka, koko ja perustustapa tulee tarkentaa.

Pintamateriaalien periaatteet

Pintamateriaalien periaatteet noudattavat vuoden 2017 yleissuunnitelman periaatteita. Pääreitien pintamateriaali on asfaltti ja rantapolulla kivituhka. Aukiomaisissa tiloissa pintamateriaalina käytetään betonikiveä tai maatiiltä Kivinäyttelyalueen ympäristö on luonnonkiveystä. Puuta käytetään rantarakenteiden päällysteissä ja kivipuutarhan istuintasoilla.

Kalusteiden ja varusteiden periaatteet

Kalusteiden ja varusteiden periaatteet noudattavat vuoden 2017 yleissuunnitelman periaatteita.

Heurekan aidan linjaus tulee yleissuunnitelman mukaan muuttumaan. Aita on visuaalisesti tärkeä osa puistoaluetta, joten se tulee toteuttaa korkeatasoisena aiheena. Alkuperäisen idean mukaan Tiedepuisto Galilein aita yhdistää tieteen ja luonnon.

Opastekylteissä käytetään samaa mallia kuin muulla jokirannan alueella. Opastekyltit kertovat alueen luonto- ja kulttuuri-kohteista sekä virta- ja hulevesistä.

5.3 Liikenne

Alueen liikennejärjestelyt perustuvat pitkälti nykyisiin järjestelyihin. Tiedepuisto on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, pyörällä sekä autolla. Tikkurilassa on lähin juna-asema, josta on vajaa 500 metrin matka kävellessä Tiedepuistoon. Polkupyörällä Helsingin suunnasta etelästä pääsee radanvarrta pitkin. Lisäksi nykyisiä raitteja pitkin alueelle saapuminen pyörällä onnistuu jokaisesta ilmansuunnasta. Autojen saapuminen on radan itäpuolelta Kuninkaalantieltä, jonka varrella sijaitsee nykyinen pysäköintialue. Pysäköintialueella on myös linja-autoille varattua pysäköintiä sekä jättöpaikka matkustajille ja pysäköintialueelta on noin 200 metrin kävelymatka Tiedepuistoon. Lisäksi liikkumisesteisten LE-pysäköintipaikkoja on sijoitettu Heureka välittömään läheisyyteen. Lisäksi LE-paikoille on todettu tarve mahdollisen saunaravintolan välittömässä läheisyydessä.

Jalankulku ja pyöräily

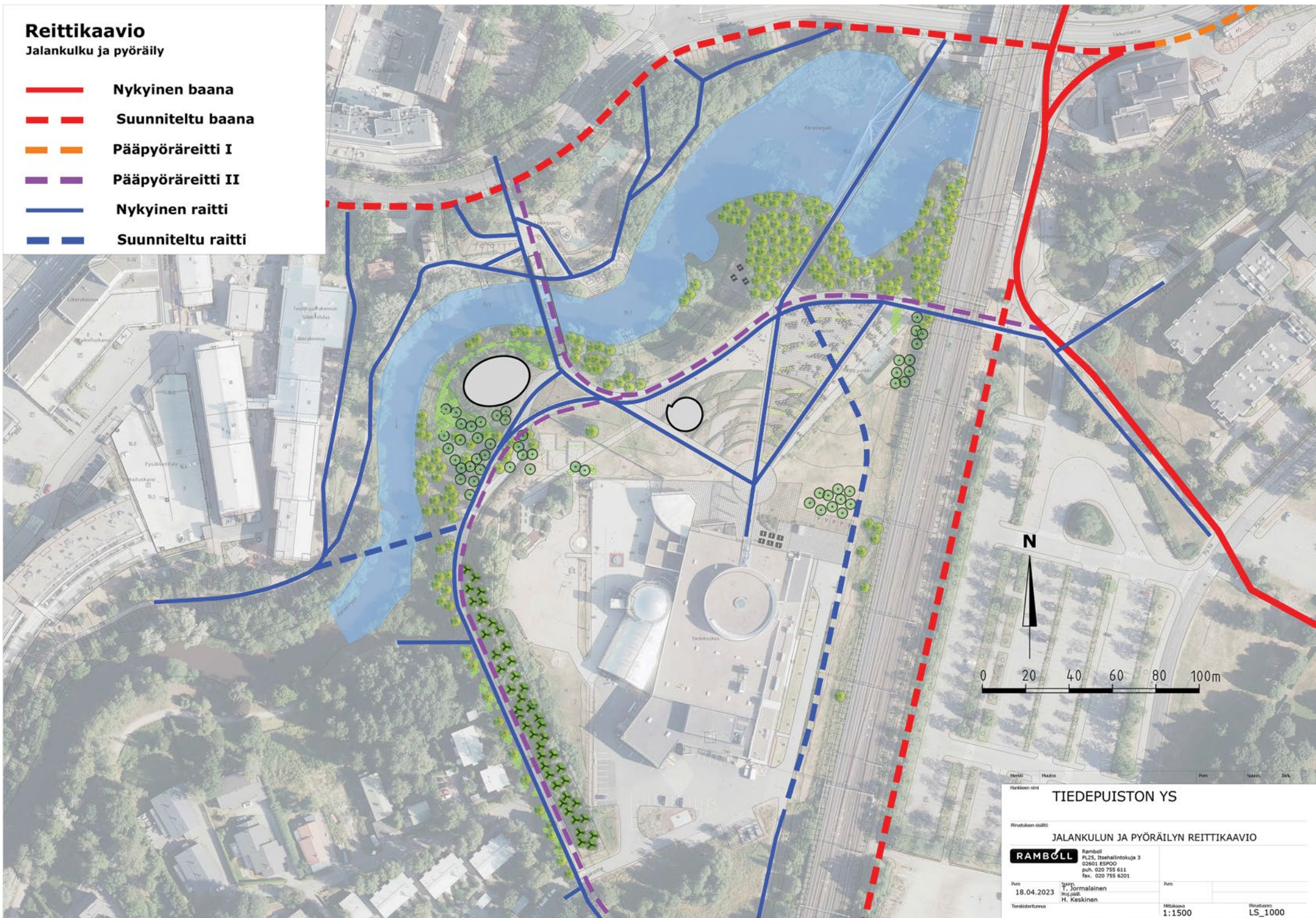
Alueella on nykyisellään kattava raittiverkosto. Sitä täydennetään uudella radan länsipuolisella yhteydellä, mikä yhdistyy olevaan radanviereiseen etelään johtavaan reittiin. Lisäksi Keravanjoen yli on suunniteltu uusi silta nykyisen kahden sillan lisäksi. Uusi Silkkisilta sijoittuu alueen länsipuolelle ja täten mahdollistaa sujuvan yhteyden Silkkitehtaan suunnalta.

Tiedepuiston läpi kulkeva itä-länsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys sekä Silkkisillan yhteys luoteeseen on luokiteltu kategoriaan pääpyöräreitti II. Kyseiset pääpyöräreitit liittyvät nykyisiin/suunniteltuihin baanoihin. Nykyisellään baanaa on olemassa junaradan itäpuolella Tiedepuistosta pohjoiseen. Baanoja on suunniteltu Tikkurilantien eteläpuolelle, jonka lisäksi radanvarrta kulkevaa baanaa on suunniteltu jatkettavaksi etelään.

Pyöräteiden luokittelut:

- » **Baanat:** Pyöräilyn baanat mahdollistavat nopean ja sujuvan yhteyden aluekeskusten välillä. Baanat on suunniteltu erityisesti pitkämatkaiseen ja nopeavauhtiseen pyöräilyyn. Reitit ovat yhtenäisiä ja jatkuvia, mutta niiden ei tarvitse muodostaa yhtenäistä verkkoa.
- » **Pääpyöräreitti I:** yhdistävät pyöräilyetäisyydellä sijaitsevat paljon liikennettä synnyttävät toiminnot toisiinsa: merkittävät liikuntapaikat ja muut palvelut aluekeskukseen, aluekeskukset paikalliskeskuksiin ja paikalliskeskukset baanoihin.
- » **Pääpyöräreitti II:** pääpyöräreiteistä vähemmän vilkkaita, mutta merkittäviä toimintoja yhdistäviä reittejä. Yhdessä pääpyöräreitit I ja II muodostavat yhtenäisen verkon.

Tiedepuistossa sijaitsee nykyään kaupunkipyöräasema Kuninkaalantien alikulun vieressä. Kaupunkipyöräasemalle tulee löytää paikka jatkossakin.



Kuva 19. Jalankulun ja pyöräilyn reittikaavio.

Autoliikenne

Autoliikenteen järjestelyt pysyvät pääosin samoina kuin nykyään. Pääasiallinen pysäköinti sekä linja-autoliikenne sijoituvat edelleen radan itäpuolelle. Radan ja Heurekan väliin sijoittuvia nykyisiä LE-paikkoja järjestellään siten, että niiden eteläpuolella mahtuu kääntymään ympäri saattoliikenne sekä taksit. Mahdollisen saunaravintolan läheisyyteen on tunnistettu tarve omille LE-paikoille, sillä matka Heurekalta on todettu pitkäksi. Paikkojen sijaintia ja niiden ajoreittiä on täsmennettävä jatkosuunnittelussa, kun saunaravintolan suunnitelmat täsmentyvät.



Kuva 20. Autoliikenteen reittikaavio.

[illegible]

Kuva 21. Huoltoliikenteen ajouratarkastelut.

5.5 Kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualueen kunnallistekninen suunnittelu painottuu alueelle sijoitettavaksi suunnittelun saunaravintolan tarvitseman kunnallistekniikan suunnitteluun. Alueelle sijoitettavalle lavalle ei esitetä vesipistettä tai viemärointiä. Lavalle esitetään sähkö- ja telekaapeliyhteydet, jotka tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Suunnittelutyön aikana on oltu yhteydessä Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymän (HSY) vesihuoltoon ja selvitetty reunaehdot heidän verkostoihinsa liittymiseen. Vantaan kaupungin kanta on, että saunaravintolaa palvelevat uudet johtoyhteydet tulevat olemaan saunaravintolan omistuksessa (tonttijohdot).

Kunnallistekniikan suunnittelu, niiltä osin kuin ne toteutuksen osalta vaativat kaivutöitä, tulee jatkosuunnittelussa pyrkiä tekemään mahdollisimman pitkäkantoisesti, jotta Tiedepuiston toteutuksen jälkeen ei tule heti tarvetta viimeisteltyjen alueiden kaivamiselle.

Vesijohdot

Sauna-ravintolan tonttivesijohdon PE 90, SDR17 (PN 10) liitoskohta sijaitsee Heureka eteläpuolella. Olemassa oleva vesijohto, johon liiitytään, on 225 M. Vesijohdon linjaus noudattaa pääosin raitin linjausta. Suunnittelun vesijohdon pituus on noin 335 m, lopullinen pituus määräytyy saunaravintolan tarkemman suunnittelun mukaan.

Tonttivesijohdon esitetty halkaisija on mitoitukseltaan väljä ja se on arvioitu riittäväksi saunaravintolan tarpeisiin, minkä lisäksi sen varrelle on mahdollista tulevaisuudessa sijoittaa vesiposti, juomavesipiste (esim. havupuupuistoon) tai muu vesiaihe. Näiden toteutus vaatii tarkemman suunnittelun mm. vesimittarin sijoittamisen osalta. Jatkosuunnittelussa, kun saunaravintolan vesipisteiden määrä tarkentuu, tulee myös vesijohdon putkihalkaisija tarkistaa. Täysin ylimitoitettua putkikokoa tulee välttää veden laatuongelmien välttämiseksi.

Sauna-ravintolan omistaja vastaa liitoskohtalausunnon hankkimisesta ja vesijohdon rakentamiskustannuksista.



Kuva 23. Kunnallistekninen suunnitelma on esitetty piirustuksessa.

Jätevesiviemärit

Suunnittelualueen halki kulkee HSY:n pääviemäri 1200 B. Kyseisen viemäriinjan päälle ei saa sijoittaa rakennuksia tai muita kiinteitä rakenteita. Lavan aukion kohdalla on huolehdittava jatkosuunnittelussa, että lava on riittävällä etäisyydellä pääviemäristä, jotta viemärin huolto onnistuu. Heurekaan jätevesiviemärit liittyvät pääviemäriin. Myöskään niiden päälle ei tule sijoittaa kiinteitä rakenteita.

Viemäriille on tehty vuonna 2008 kuntotutkimus (kuvaus), jossa on todettu pieniä vikoja. Koska tutkimuksesta on kulu-
nut jo 15 vuotta, on uusi tutkimus ajankohtainen vuonna
2023. Sen perusteella arvioidaan uudelleen viemärin saneera-
ustarve. Viemärin jätevesivirtaamat ovat suuria, mikä aiheut-
taa haasteita kuvauksen toteuttamiselle. Ajankohta sijoittu-
nee sulamisvesien jälkeiseen kuivaan aikaan.

Todennäköisin menetelmä sekä viemärin että jätevesikaivojen saneeraukselle on jokin kaivamaton menetelmä (sukkasujutus, betonointi tms.), mutta suunnittelualueen jatkosuunnittelussa ja toteutusaiakataulussa tulee kuitenkin ottaa huomioon myös mahdolliset kaivamistarpeet esimerkiksi jätevesikaivojen osalta.

Saunaravintola voi liittyä jätevesien osalta pääviemäriin. Liitoskaivo on esitetty suunnitelmapiiirustuksessa. Liittyminen viettoviemärillä ei mitä todennäköisimmin tule onnistumaan, joten saunaravintolalle tulee suunnitella oma kiinteistökohtainen pumppaamo (2 pumppua, takaisku) ja sille paineviemäri, jonka arvioitu koko on PE 63, SDR17 (PN 10). Vaadittavan painelinjan pituus riippuu pumppaamon sijoituspaikasta. Saunaravintolan omistaja vastaa liitoskohtalausnon hankkimisesta ja viemärin rakentamiskustannuksista.

Saunaravintolan vesimäärät yleisesti ottaen eivät ole millään tavalla merkittäviä pääviemärin virtaamiin verrattuna.

Hulevesiviemärit

Suunnittelualueen hulevesien hallintaa on käsitelty maise-
masuunnittelun yhteydessä. Radanvarren itäpuolen olemassa
oleva hulevesiviemäri esitetään muutettavaksi osittain hule-
vesiuomaksi ja sen yhteyteen sijoittuu hulevesikosteikko.
Uoma ja kosteikko toimivat hulevesien keräämisen ja mää-
rällisen hallinnan lisäksi myös hulevesin laadullisen hallinnan
ratkaisuna.

Suunnittelualueella sijaitsee hulevesiviemäreitä, jotka johtavat hulevesiä Heurekan piha-alueelta. Viemärit purkavat Keravanjokeen joko suoraan tai jonkinlaisen uoman kautta. Kyseisten viemäreiden purkukohdat tulee jatkosuunnittelussa tarkastella tarkemmin:

- » Tarvitaanko uoman syvennystä tai putkitusta saunaravintolan eteläpuolella?
- » Tarvitaanko putken purkukohdan maisemointia laituri-alueen läheisyydessä?

Sähkö- ja tietoliikennekaapelit

Saunaravintolalle esitetään sähköliitos läheisestä puiston nykyisestä Vantaan Energian sähkölinjasta. Liitospaikkaan varataan liitosta varten uusi jakokaappi ja saunaravintolan tarvitsema sähkölinja tuodaan nykyistä/uusittavaa raittia pitkin saunaravintolalle. Lava saa sähköliitoksensa tästä samasta jakokaapista. Sähköliitosten sijainti ja koko tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä, kun saunaravintolan koko ja lavan käyttötarkoitus on tarkentunut. Sähkökaapeliliitosten sijainti on esitetty kunnallisteknisessä suunnitelmassa kuvassa 23.

Saunaravintolalle esitetään telekaapeliliitos nykyisestä puistoraitin vieressä kulkevasta telekaapelilinjasta. Samasta nykyisestä telekaapelista varaudutaan ottamaan myös teleyhteys lavalle. Telekaapeliliitosten sijainti ja koko tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä, kun saunaravintolan koko ja lavan käyttötarkoitus on tarkentunut. Telekaapeliliitosten sijainti on esitetty kunnallisteknisessä suunnitelmassa kuvassa 23.

Valaistus ja tapahtumasähköt

Tiedepuiston osalta valaistus saneerataan LED-valaisimiksi. Alueen yleisvalaisimena käytetään jo Tikkurilan jokirannan alueelle valittua mallia. Pylväät ovat teräspylväitä, muotoilussa voidaan käyttää maalattuja olakkeellisia tai kartioteräspylväitä riippuen valaistuksen tarkoituksesta. Pääreitti valaistetaan käyttäen em. puistovalaisimia, Heurekan kivipuiston ja niityn halki kulkeva reitti valaistetaan matalan/pienenmittakaavan valaisimin, esim. pollarein. Puiston erikoiselementtejä korostetaan valolla. Alueen valaistusperiaatteet noudattelevat 2017 valmistuneessa yleissuunnitelmassa esitettyjä ratkaisuja (LOCI maise- ma-arkkitehdit Oy ja Lighting Design). Veden läheisyydessä olevia rakenteita voidaan valaista erikoisvalaistuksella esimerkiksi integroimalla valoa rakenteisiin. Suoraan veteen suunnattua valoa ei suositella. Jokirannan luontoarvoja huomioidaan

valaistuksen vähyydellä, joten rannan polulle ei sijoiteta valaistusta.

Aikaisemmasta vaiheesta poikkeava ratkaisu on esimerkiksi saunarakennus. Saunarakennukselle tehdään ohjaava valaistus, itse rakennusta voidaan tuoda valon avulla esiin pimeän ajan maisemassa.

Uusien rakennusten ja toimintojen myötä alueen sähkön tarve nousee, joten puistoon tarvitaan todennäköisesti uusi puistomuuntamo. Esiintymislavan lisäksi tapahtumasähköpisteitä sijoitetaan myös muualle Tiedepuiston alueelle. Näiden pisteiden paikat sekä puistomuuntamon paikka tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä.



Kuva 24. Valaistuskartta. Kartassa esitetty reittien valaistus. Lisäksi erikoiselementtejä korostetaan kohdevalaistuksella kuten muuallakin jokirannassa, mm. suuria puita, rakenteita ja kivinäyttelyä.

6 Kustannukset

Tässä kustannuslaskelmassa on esitetty yleissuunnitelmatasoinen arvio Tiedepuiston yleissuunnitteluvaiheen kustannuksista.

Lisäksi pätevät seuraavat poikkeukset ja tarkennukset:

- » Saunarakennuksen rakennuskustannukset eivät sisälly kustannusarvioon
- » Kivinäyttelyalueen kustannukset pohjautuvat jokirannan yleissuunnitelman kustannusarvioon
- » Silkkisilta ei kuulu mukaan tähän suunnitelmaan
- » Heurekan aidan kustannukset eivät ole mukana kustannusarviossa
- » Katoksen hinta ei sisällä AV-tekniisiä laitteita

Heurekan edusta

Maa- ja pohjarakenteet	150 000 €
(rakennekerrokset, pohjatyöt)	
Kunnallistekniikka ja hulevedet	15 000 €
(putkistot, kaivannot, kaivot)	
Ympäristörakentaminen	200 000 €
(pintamateriaalit, varusteet, kalusteet)	
Valaistus	90 000 €
Rakennusosat	455 000 €
Työmaatehtävät 25 %	113 750 €
Hanke yhteensä	568 750 €

Tiedepuisto -puisto

Maa- ja pohjarakenteet	265 000 €
(rakennekerrokset, pohjatyöt)	
Kunnallistekniikka ja hulevedet	15 000 €
(putkistot, kaivannot, kaivot)	
Ympäristörakentaminen	1 500 000 €
(pintamateriaalit, varusteet, kalusteet)	
Esiintymislava	100 000 €
Valaistus	200 000 €
Rakennusosat	2 080 000 €
Työmaatehtävät 25 %	520 000 €
Hanke yhteensä	2 600 000 €

Saunaravintolan kunnallistekniikka ja piha-alue puistoon liittyviltä osilta

Maa- ja pohjarakenteet	110 000 €
(rakennekerrokset, pohjatyöt)	
Kunnallistekniikka ja hulevedet	120 000 €
(putkistot, kaivannot, kaivot)	
Ympäristörakentaminen	200 000 €
(pintamateriaalit, varusteet, kalusteet)	
Huoltoreitin rakentaminen	60 000 €
Rakennuksen ja sen lähiympäristön pohjanvahvistukset	200 000 – 400 000 €
Valaistus	75 000 €
Rakennusosat	765 000 – 965 000 €
Työmaatehtävät 25 %	191 250 – 241 250 €
Hanke yhteensä	956 250 – 1 206 250 €

Kulttuuripalvelut ovat lisäksi arvioineet lavan tapahtumatuotannon resurssien ja kustannukset alla olevalla tavalla. Luvuissa ei ole huomioitu lavan rakennus-, kunnossapito- ja siivouskustannuksia.

Esitystuotanto kesäkaudella	80 000 €
(ohjelmaa 2-3 kertaa viikossa)	
Tekniikan hankintakulut	49 900 €
(+ vuosittainen ylläpito 5000 €)	
Tekniikan palvelut	25 000 €
(miksaaja / valoteknikko kesäkaudeksi)	
Tuottaja + markkinointi	55 000 €

Ensimmäisenä vuonna yhteensä	209 900 €
(sis. tekniikan hankinnan)	
Muina vuosina yhteensä	165 000 €
(sis. tekniikan ylläpidon)	

Kustannuslaskelma on jaoteltu osa-alueisiin oheisen kaavion mukaisesti.



Kuva 25. Kustannuslaskelman osa-alueet

7 Suositukset jatkosuunnitteluun

Tiedepuisto on tärkeä osa jokirannan kokonaisuutta. Tilkkurilan jokirannasta suunnitellaan laadukas ja visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus aikaisemmin toteutettujen osa-alueiden kanssa.

- » Saunarakennuksen ja sen pihan yhteensovitus puisto-alueen suunnitelmien kanssa muun muassa korkojen, materiaalien ja valaistuksen osalta.
- » Yhteistyö, yhteensovitus ja sopimusasiat Heureka kanssa kivinäyttelyalueen Tiedepuisto Galilein,, aidan ja muiden liittyvien alueiden osalta.
- » Jätevesiviemärin kunnostustarve sekä mahdolliset kaivomistarpeet esimerkiksi jätevesikaivojen osalta.
- » Lavan ja saunaravintolan meluvaikutukset sekä ratamelun vaikutus lavan käyttöön.
- » Huoltoliikenteen reitin ja kääntöpaikan yhteensovitus maisemasuunnitelman kanssa sekä saunaravintolan että esiintymislavan osalta.
- » Liikuntaesteisten pysäköintipaikkojen sijoittelu saunaravintolan yhteyteen sekä niiden ajoyhteys.
- » Esiintymislavan tekniset ratkaisut ja huoltotilan (vesipiste, WC, varasto, backstage) sijoittuminen



Tikkurilan jokiranta on uudistuvan Tikkurilan keskustan merkittävimpiä virkistysalueita ja arvokasta kulttuuri-maisema-aluetta. Heurekan lähiympäristöön sijoittuva Tiedepuisto on keskeinen osa jokirannan kokonaisuutta. Suunnittelualue rajautuu etelästä Tiedekeskus Heurekaan, idästä päärataan, pohjoisesta Keravanjokeen sekä länsiosilta Helsingin puolella sijaitsevaan pientaloalueeseen. Lisäksi tarkastelualueeseen sisältyi ympäröiviä alueita, joihin suunnitteluratkaisujen vaikutukset ulottuivat.

Työn lähtökohtana oli tarkastella puistoon ehdotettujen uusien toimintojen, saunaravintolan ja esiintymisla-van, sijoittumisen vaikutuksia alueen maisemaan ja käyttöön sekä laadittuun yleissuunnitelmaan. Suunnittelun aikana laadittiin molempien osalta tarkasteluja eri sijainti- ja kokovaihtoehtoista.

Julkaisija: Vantaan kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, Katujen ja puistojen palvelualue, 2023



31 §

Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelman tiivistelmä / HW

VD/3857/02.08.00.00/2023

HW/TH

Esitetään hyväksyttäväksi Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelma. Yleissuunnitelma koskee ratikkahankkeen yhteydessä julkiseen kaupunkitilaan toteutettavaa julkista taidetta. Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelmaa on valmisteltu tiiviissä yhteistyössä Kaupunkikulttuurin toimialan edustajien kanssa.

Vantaan ratikka on noin 19 kilometriä pitkä raitiotielinja, jonka on suunniteltu kulkevan lentoasemalta Jumbon ja Tikkurilan kautta Hakunilaan ja siitä Länsimäen kautta Mellunmäen metroasemalle. Ratikan rakentamisen yhteydessä parannetaan koko katualueen laatutasoa ”seinästä seinään”. Hankkeen yhteydessä toteutettavalla julkisella taiteella tulee olemaan suuri ja näkyvä merkitys viihtyisälle, omaleimaiselle ja laadukkaalle kaupunkiympäristölle.

Taiteen yleissuunnitelmaa varten tehdyn selvitystyön pohjalta on nostettu esiin reitin varrelle sopivia julkisen taiteen lajeja, jotka ovat ajankohtaisia, kestävän kehityksen periaatteiden mukaisia sekä kaupunkilaisia osallistavia. Raportissa luodaan katsaus erilaisiin taidelajeihin ja annetaan esimerkkejä niistä. Taidelajeina esitellään maamerkki- ja kokonaistaideteokset, toiminnalliset teokset, rakenteisiin integroitu taide, valotaide sekä bio- ja ympäristötaide. Näitä täydentävät mm. digitaaliset taidesisällöt. Selvityksen perusteella on myös laadittu ehdotuksia teosten sijoituspaikoiksi. Raportissa käydään läpi pysäkit, niiden ympäristöä ja väliin jääviä mahdollisia teoksille sopivia paikkoja ja kuvaillaan niiden mahdollisuuksia kohteina.

Taiteen yleissuunnitelmaa laadittaessa on otettu huomioon myös Vantaan ratikan design-manuaali, joka ohjaa koko hankkeen visuaalista suunnittelua. Taide täydentää design-manuaalin mukaista tavoitetta, jonka mukaan ratikan reitistä pysäkkialueineen muodostuu kaupunkikuvallisesti tunnistettava kokonaisuus. Työ jatkuu kilpailuttamalla taiteen koordinaattori, joka suunnittelee paikallisten osallistamisen ja vuorovaikutuksen sovittamista taideprosesseihin yhteistyössä taidemuseon kanssa. Samalla ratikan taiteellisia linjauksia, kuten teoslajeja ja teosten sijainteja, kohtaamisen teemaa tarkennetaan. Taiteellisessa prosessissa huomioidaan asukkaat ja heidän osallisuutensa lähiympäristöön. Ratikan varren taiteen toteuttamiseen on varattu ratikan rakentamisbudjetista 3 miljoonaa euroa.

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta käsittelee Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelman tiivistelmää osaltaan 13.6.2023.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 1 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien yleissuunnitelmien hyväksymisestä, kun suunnitelmien kustannusarvio on yli 1 000 000 euroa (alv 0 %).

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 31

Kaupungininsinöörin esitys:



Päätetään hyväksyä Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelman tiivistelmä jatkosuunnittelun pohjaksi edellyttäen, että kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta hyväksyy sen osaltaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelman tiivistelmä

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hankejohtaja Tiina Hulkko, puh. 050 304 4146
(tiina.hulkko[at]vantaa.fi)

Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelman tiivistelmä

LUONNOS

23.3.2023



Sisällys

JOHDANTO..... 3

YLEISSUUNNITELMA 5

Tavoitteet..... 6

Teema 6

Asukkaiden kyselyn tulokset 6

Toimintamalli 8

OLEMASSA OLEVAT JULKISET TEOKSET RATIKAN REITILLÄ..... 10

TEOSLAJIT 12

Maamerkkiteokset..... 12

Kokonaistaideteokset 12

Toiminnalliset taideteokset..... 12

Rakenteisiin integroitu taide 13

Biotaide..... 13

Ympäristötaide 13

Valotaide..... 13

Digitaaliset taideteokset ja muu digitaalinen sisältö..... 13

Tilapäiset taideteokset ja tapahtumat 14

Kävellen koettavat taideteokset ja taidekierrokset..... 14

PYSÄKKIYMPÄRISTÖT..... 16

Tikkurilan asema..... 18

Hakunila..... 19

Koivuhaka 20

JATKOTOIMET 21

Suunnitelman ovat laatineet julkisen taiteen asiantuntija, kuvanveistäjä KuM Marjukka Korhonen ja FCG Finnish Consulting Group Oy: Arja Sippola, Jani Päivänen, Olli Poutanen, Risto Ala-aho.

Raportin kirjoittamiseen ovat osallistuneet kuvataiteilija Mari Vuolanto ja FM Erja Väyrynen.

Suunnitelman tekoa ovat ohjanneet Vantaan ratikan taiteen ohjausryhmä ja työryhmä. Ohjausryhmän puheenjohtajana on toiminut apulaiskaupunginjohtaja Riikka Åstrand ja sen kokoonpano on ollut: Anna Hjorth-Röntynen, Tiina Hulkko, Ilkka Laine, Marjo Poutanen, Jyrki Vättö ja Henry Westlin. Työryhmän puheenjohtajana on toiminut taidemuseon johtaja Anna Hjorth-Röntynen ja sen kokoonpanona on ollut: Anna Hellen, Mari Lehtoruusu, Sara Mallinen ja Satu Onnela.

Kannen kuva: Pysäkkialueilla taideteos voidaan integroida esimerkiksi katupintaan katumerkinnyt huomioiden. Alkuperäinen kuva WSP Finland Oy. Kuvamuokkaus FCG.

Johdanto

Vantaa on monipuolinen, kasvava kaupunki, jonka väestö on kansainvälistä ja monikulttuurista. Se on taajamien kaupunki, jossa asutus lomittuu luontoon ja kulttuurimaisemiin. Vantaan ratikan suunnittelun lähtökohtana on ajatus, että ratikkalinja tukee kehitystä, jossa uutta kaupunkia luodaan entistä tiiviimmäksi ja sen varrelle sijoittuvien alueiden välille syntyy yhteys.

Osana Vantaan ratikan suunnittelua on laadittu Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelma, joka määrittelee taiteen roolia ja mahdollisuuksia kaupungin uudistamisessa. Ratikan taiteen yleissuunnitelma antaa ideoita ja periaatteita taiteen suunnitteluun. Siinä taideteoksista ei ole tehty vielä päätöksiä tai suunnitelmia. Ratikan taiteen yleissuunnitelma on laadittu muun ratikan suunnittelun rinnalla erillisenä konsulttityönä.

Ratikan taiteen yleissuunnitelmassa pyritään korostamaan vuoropuhelua asukkaiden ja suunnittelijoiden välillä, taiteilijoiden roolia uudenlaisen visuaalisen kaupunkiympäristön luomisessa sekä asukkaiden tasa-arvoisia mahdollisuuksia osallistua tulevaisuuden rakentamiseen.

Taidesuunnitelmassa huomioidaan kaupunkisuunnittelussa käynnissä oleva muutos, joka edellyttää uusia toimintamalleja ja ratkaisuja ekologisten ja yhteisöllisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Suunnitelmassa pohditaan erityisesti taiteen ja luonnon monimuotoisuuden sekä moniaistisen, ihmisen ja ympäristön suhdetta tarkastelevan taiteen mahdollisuuksia. Samalla luodaan kaikkien saavutettavissa oleva julkisen taiteen ulkoilmamuseo.

Taiteen näkökulmasta Vantaan ratikan rakennushanke on harvinainen mahdollisuus luoda merkittävä teoskokonaisuus, joka vahvistaa ja näyttää suuntaa julkisen tilan taiteen kehitykselle kansallisessa mittakaavassa. Sen puitteissa toteutuvat teokset pääsevät näkyville paikoille ja Vantaan strategisen sijainnitakia tulevat saamaan osakseen kansainvälistäkin huomiota.

Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelmaa laadittaessa on huomioitu muut alueelliset julkisen taiteen suunnitelmat, kuten Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelma.



Pigalle Duperrén koripallokenttä, Pariisi, Ill Studio ja Stéphane Ashpool. Kuvälähde: Unsplash.

Vantaan ratikan julkisen taiteen tavoitteet

Kaupunkikuva

- Visuaalisen yhteyden luominen kaupunkikeskustojen välille
- Alueiden omaleimaisuuden tukeminen
- Visuaalisten maamerkkien luominen

Yhteisöllisyys

- Asukaslähtöisyys
- Yhteistyö asukkaiden, suunnittelijoiden ja taiteilijoiden välillä
- Yhteisöllisyyteen liittyvien teemojen korostaminen
 - Moniaistisuus
- Liikkumiseen inspiroiminen
- Paikkaan orientoivan ympäristön luominen

Ekologisuus

- Ekologisten toimintatapojen huomioiminen
- Luonnon monimuotoisuuden korostaminen
- Taiteen ja tieteen lähestymistapoja yhdistelevä luova toiminta

Taiteelliset tavoitteet

- Taideteosten laatu
- Taidelajien moninaisuus
- Uusien julkisen taiteen käytäntöjen vahvistaminen
- Taiteellisen ajattelun vapaus
- Teemallinen yhtenäisyys

Suunnittelu

- Hankkeeseen osallistuvien tekijöiden toimintaa tukevan mallin luominen
- Hankkeeseen osallistuvien taiteilijoiden moninaisuuden huomioiminen
- Teemaan liittyvän kehiksen luominen
- Toteutusta helpottavien toiminnallisten periaatteiden hahmottelu





Timo Heino: Kosmos, 2017, Leinelä / Primavera aukio.
Vantaan taidemuseon kokoelma. Valokuva: Sami Lievo-
nen / Vantaan kaupunki. © Kuvasto 2020.

Yleissuunnitelma

Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelma avaa reitin varrelle toteutettavan julkisen taiteen sisältöjä ja teosten sijoittelumahdollisuuksia luonteeltaan monin tavoin vaihtelevassa kaupunkirakenteessa.

Taiteen yleissuunnitelma viitoittaa taiteen näkökulmasta tulevaa suunnittelua, toteutusta ja niihin liittyviä vuorovaikutteisia prosesseja. Siinä esitellään erilaisia ratikan reitin ympäristöihin sijoittuvia kuvataiteen teoslajeja. Esimerkkien kautta esitellään toteutustapoja ja ehdotetaan taiteilijalähtöistä toimintamallia.

Pikaraitiolinjan reitti tulee toteutuessaan kulkemaan Aviapoliksen suuralueella sijaitsevalta Helsinki-Vantaan lentoasemalta Helsingin Mellunmäkeen, jossa sillä on yhteyspiste Helsingin metrolinjaan. Maisemallisesti reitti kulkee monenlaisten alueiden poikki; sen varrella on sekä metsää ja kulttuurimaisemaa että kaupunkiympäristöä, kauppakeskuksia ja asuinalueita. Taideteokset voivat sijoittua raitiolinjan varren pysäkeille ja niiden läheisyyteen. Pysyvän taiteen rinnalle suunnitellaan yllätyksenomaisia tilapäisiä taideteoksia ja tapahtumia. Suunnitelmassa luodaan kantava teemallinen kokonaisuus pysäkkialueille sekä liikennevälineisiin toteutettavasta taiteesta ja kannustetaan hankkeeseen tulevia tekijöitä rohkeaan työskentelyyn ja monipuolisten taide-elämysten synnyttämiseen.

Tavoitteet

Vantaan raitiotien varrelle toteutettavan julkisen taiteen tavoitteena on auttaa löytämään yhteys erilaisten kaupunkikeskustojen välillä sekä tukea alueiden omaleimaisuutta ja ainutlaatuisuutta.

Toteutettavien taideteosten tulee puhutella kokijaa nykytaiteen näkökulmasta käsin. Niiden tulee edustaa hyvää julkista taidetta huomioiden taiteen moninaisuus sekä toimia visuaalisina maamerkkeinä alueen käyttäjille.

Teema

Kohtaaminen on noussut kaupungin oman strategian, kaupunkisuunnittelun lähtökohtien ja asukkaiden näkemysten¹ pohjalta ratikan taiteen teemaksi. Teoksen katsoja ja hänen kokemuksensa ovat tärkeä osa teoksen kokonaisuutta, sillä kaupunkia rakennetaan sen asukkaita ja siellä liikkuvia ihmisiä varten.

Teema lävistää koko hankkeen puitteissa toteutettavan taiteellisen työn ja toimii yhdistävänä tekijänä paikkojen, taiteen lajien ja teosten välillä.

Reitillä kohtaavat niin ihmiset, paikat kuin nykyisyys ja historiakin. Kohtaamisen teemassa yhdistyvät Vantaan erityisyys kaupunkina, tulevaan raitiolinjaan liittyvät kaupunkisuunnittelun tulevaisuuden visiot ja nykytaiteen toimintatapoihin perus-

tuva julkisen taiteen toteutus. Kohtaamiseen liittyvä pohdinta on myös yleisesti oleellinen osa taiteilijan työskentelyä hänen valmistaessaan taideteosta julkiseen tilaan.

Teeman mukaisesti taiteen sijoittamisessa reitin varrelle ja ympäristöön voidaan tuoda esille kohtaamisen mahdollistavia tiloja eri ikäisille kaupunkilaisille. Suunnitelmassa ehdotetaan toteutettavaksi tiloja ja paikkoja, joita yhdistävät taideteokset ja toiminnallisuus taiteen kautta tai sen osana.

Asukkaiden kyselyn tulokset

Vantaan kaupunki on tehnyt viime vuosina useita kyselyjä ja selvityksiä kaupunkilaisten toiveista^{1,2}. Asukkaiden odotukset Vantaan kehittymisestä ratikkakaupungiksi ovat korkealla. Ratikan taiteen yleissuunnitelmassa huomioidaan kyselyissä esiin tulleet kaupunkitilan suunnitteluun liittyvät asukkaiden toiveet.

Kyselyissä vastaajat ovat tuottaneet paljon hyviä kuvauksia toivotusta tulevaisuudesta elävään kaupunkiympäristöön, katutilaan ja käveltävyyteen liittyen.

Vastauksista käy ilmi, että kaupunkilaiset rakastavat kotikaupunkiaan ja toivovat sen kehittyvän yhä elävämmäksi. Valtaosa vastaajista toivoo voivansa viettää sosiaalista elämää lähialueel-

¹ Ratikkakaupungin visio asukkaiden näkökulmasta. Asukkaiden toiveet raportti. Vantaan kaupunki, 2021.

² Vantaan ratikan katu- ja taidekyselyn tulokset. Vantaan kaupunki, 2021

laan tai ylipäättään Vantaalla, monet myös muualla pääkaupunkiseudulla, kauempana Suomessa tai ulkomailla. Kohtaamisessa fyysisellä paikalla ja ympäristöllä on yhteiskunnan digitalisoinnista huolimatta edelleen suuri merkitys. Neljä viidestä toivookin tapaavansa ystäviään kasvotusten.

Kyselyjen vastauksissa korostuvat erityisesti yhteisöllisyyden, tasa-arvoisuuden ja viihtyvyyden teemat. Toivotaan lisää mahdollisuuksia vapaa-ajan viettoon, yhteiskäyttötiloja ja torielämää. Myös ilmastonmuutoksen huomioiminen, historiatietoisuus ja turvallisuus ovat tärkeitä kaupunkilaisille. Viheralueiden lisäämistä, autottomuuden edistämistä ja käveltävän saavutettavuuden parantamista arvostetaan.

Ratikan taiteen yleissuunnitelmassa huomioidaan kyselyissä esiin tulleet kaupunkitilan suunnitteluun liittyvät asukkaiden toiveet. Taiteilijat voivat teoksillaan osallistua sekä katutilan elävöittämiseen että aktiviteettien luomiseen. He voivat toimia moottoreina asuinalueiden identiteettien etsimisessä ja voivat tarjota asukkaille välineitä pohtia näitä kysymyksiä sekä teoksissaan voivat kiinnittää yhdessä löydettyjä ideoita näkyvään muotoon.



Esimerkkinä julkisivuun integroidusta taite-teoksesta on Stig Baumgartnerin Kuinka paljon valo on -teos vuodelta 2016 Aurinkokiven koulussa, Kivistössä. Valokuva: Sakari Manninen, Vantaan kaupunki. © Kuvasto 2020.

Eri taidemuotojen kautta voidaan pureutua erilaisiin kysymyksiin: Esimerkiksi ympäristö- ja biotaide voivat kommentoida ekologisia kysymyksiä ja kertoa ilmastonmuutoksesta sekä liittyä viheralueiden suunnitteluun. Valotaiteen avulla voidaan lisätä turvallisuudentunnetta, väliaikainen taide ja erilaiset taidetapahtumat elävöittävät katutilaa. Eri taidemuodot voivat tuoda vaihtelua ja lisätä viihtyisyyttä kaupungissa.

Toimintamalli

Ratikan taiteen toimintamallissa halutaan korostaa taiteilijoiden roolia hankkeessa koko sen keston ajan suunnittelusta valmiisiin teoksiin. On ensiarvoisen tärkeää, että suunnittelun painopiste on taiteellisesti korkeatasoisissa sisällöissä, jotka ovat taiteilijoiden ideoimia.

Yleissuunnitelmassa ehdotetaan taiteen toteutuksen lähtökohdaksi toimintamallia, jonka pohjana on Vantaalla jo käytössä oleva julkisen taiteen kuratoinnin käytäntö. Sitä ehdotetaan kehitettäväksi taidehankintojen kulkua ohjaavan Vantaan julkisen taiteen hankintojen prosessikuvauksen mukaisesti.

Vantaan taidemuseo on luonut kaupunkiin Suomen mittakaavassa erityisen ja tunnistettavan julkisen tilan taiteen toteutustavan, jossa taiteilijoiden luova ajattelu ja visiot taideteoksista ovat olleet näkyvä osa alueen suunnittelua. Toimintamallissa taidemuseon julkisen taiteen kuraattori työskentelee taidehankkeissa yhteistyössä alueille valittujen taiteilijoiden kanssa.

Ratikan taiteen suunnitelmassa esitetään taidemuseon mallin jatkamista ja sen kehittämistä. Toimintamalli on tuonut yhteis-

työssä kaupunkiympäristön toimialan kanssa taiteilijat osaksi julkisen tilan suunnittelua, ja sen kautta Vantaalla on mahdollisuus profiloitua rohkeasti kokeilevana julkisen tilan taiteen kaupunkina. Tämä mahdollistaa moninaiset näköalat ja kosketuspinnat taideteosten luomiselle sekä rakentaa kontakteja taiteeseen kaupunkilaisten arkeen.

Vantaan kaupungin strategian pohjalta ratikan taiteen suunnitelma painottaa avoimuutta, rohkeutta, vastuullisuutta ja yhteisöllisyyttä. Ratikan taiteen yleissuunnitelmassa ehdotettava kuratointimalli ottaa huomioon nämä periaatteet ja perustuu julkisen taiteen uusien suuntausten integroimiseen kaupunkisuunnitteluun.

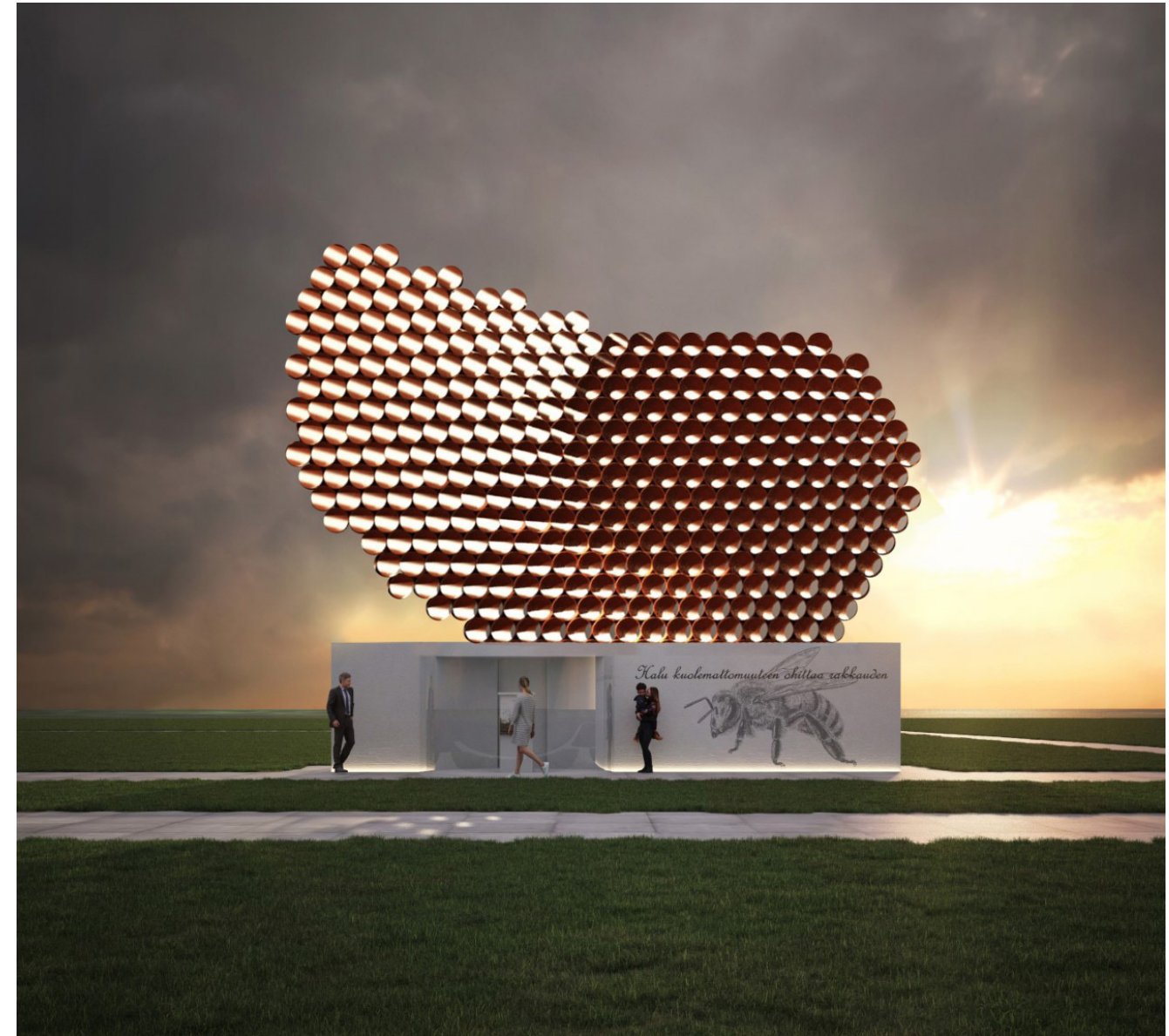
Taideteosten tulee noudattaa kaupungin strategian, resurs-siviisauden ja vastuullisuuden mukaisia periaatteita. Tämä tarkoittaa, että teosten suunnittelussa, materiaalivalinnoissa ja kunnossapidossa ollaan tietoisia ympäristövaikutuksista ja pyritään hiilineutraaliuteen. Ekologiseen tietoisuuteen ja yhteisöllisyyteen perustuvat teokset voivat tulla osaksi kaupunkikuvaa monumentaalisten ja veistosmaisten teosten rinnalle.

Yleissuunnitelmassa esitetään kaksi vaihtoehtoista mallia taiteellisen kokonaisuuden toteuttamiseksi.

Vaihtoehdossa 1 esitetään nimettäväksi kullekin taiteen lajille omat päätaiteilijat, jotka toimivat myös kuraattoreina teemallisille kokonaisuuksille. Mallissa nimetään ratikan taiteen kordinaattori ja kuusi päätaiteilijaa yleissuunnitelmassa esitettyjen taiteen lajien mukaisesti.

Vaihtoehdossa 2 esitetään nimettäväksi yksi päätaiteilija, joka muodostaa 2-3 taiteilijan kollektiivin. Ryhmä työskentelee yhteistyössä taidemuseon kanssa sekä suunnittelee ja kuratoi yhdessä teemalliset alakokonaisuudet.

Kuraattorit huomioivat taiteen suunnittelussa ja taiteilijavalinnoissaan monimuotoisuuden. Vuorovaikutuksesta asukkaiden kanssa vastaavat hankkeeseen kutsuttavat yhteisötaiteilijat yhteistyössä taiteilijakuraattorien ja Vantaan kaupungin kanssa. Taiteilijat voidaan valita kutsumalla sekä avoimen haun kautta.



Luonnoskuva Mehiläisten paviljongista (Harri Larjosto). Mehiläisten paviljonki on monumentti mehiläisille ja pölyttäjille. Sen rakenne mukailee mehiläisten kennostoarkkitehtuuria. Monumentin kennorakennelma valmistuu Annfredin puiston alueelta poistettavasta vanhasta Vantaan energian kaukolämpöputkistosta. Teoksen osana on pieni mehiläistarha, jossa elää genomisuojele pohjolan tumma mehiläinen. Katsojat voivat seurata elämää lähietäisyydeltä ja nettisivustolta – alueen valmistuttua osallistuakin tarhaukseen. Rälssipuistoon tulee pienempi ”sisarteos”, hyönteishotelli, johon lapset voivat käydä laittamassa pesäpaikkoja hyönteisille. Arkkitehtinä toimii Kari Lappalainen.



Olemassa olevat julkiset teokset ratikan reitillä

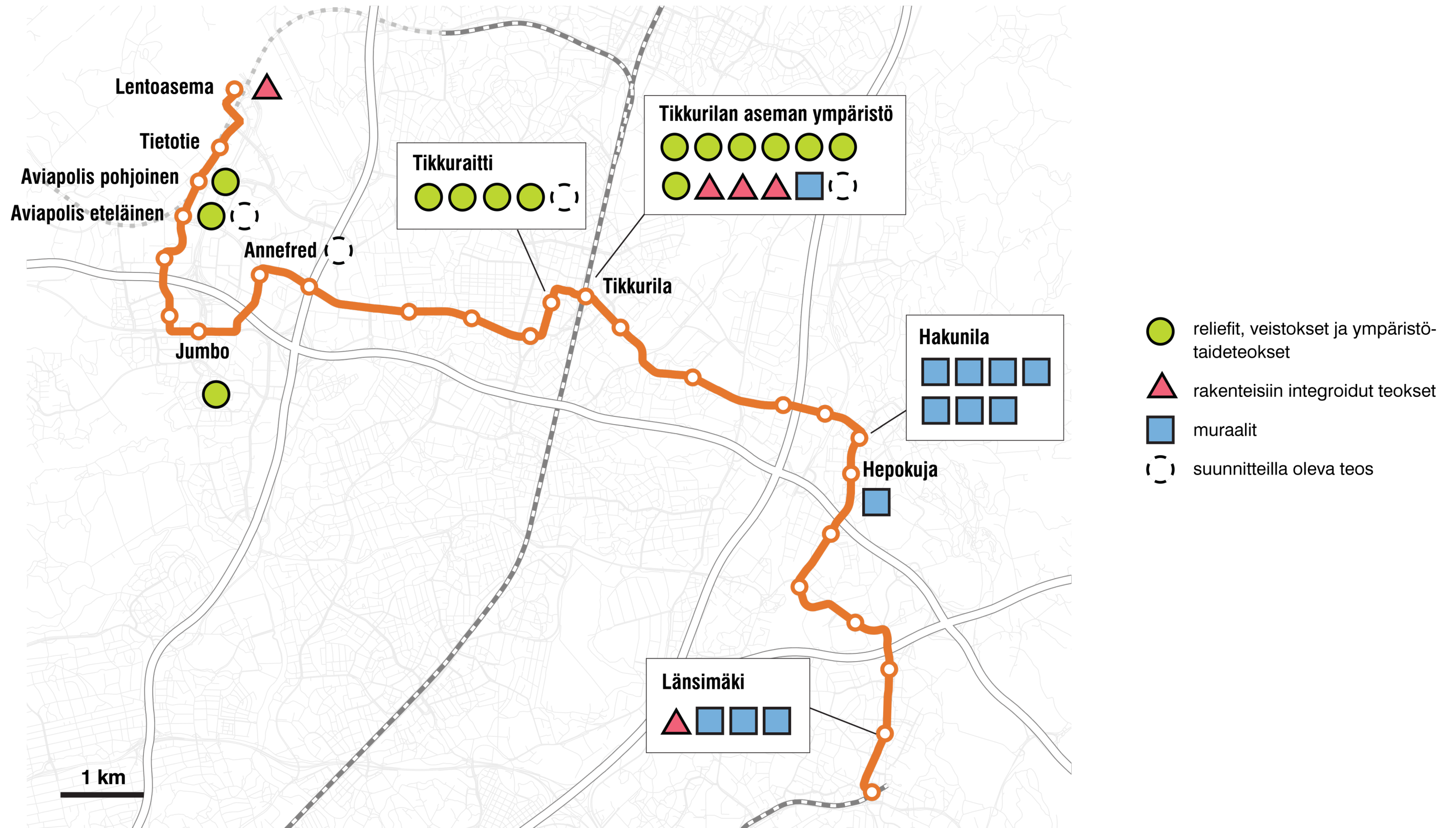
Suunnitellun Vantaan ratikan reitin varrelta löytyy lähes 20 aiemmin valmistunutta taideteosta. Näiden lisäksi taidemuseon kokoelmiin liitettäviä uusia taidehankkeita on käynnissä Aviapoliksen, Annefredin ja Tikkurilan aseman eteläpuolen alueilla. Näihin kohteisiin on valmistunut alueelliset taiteilijoiden ja taidemuseon yhteistyössä laatimat taidekonseptit teoshankkeista. Taidemuseon kokoelmiin kuuluvien julkisten taideteosten lisäksi ratikkareitin var-

rella on useita muraaleja. Kaupunkiin voidaan muodostaa ikään kuin digitaalinen ulkoilmamuseo jo olevista julkisen taiteen teoksista, toteutuksessa olevista teoksista ja ratikan tulevista teoksista.

Sisältöinä voi olla perinteisten teostietojen lisäksi videoita esim. taiteilijahaastatteluista ja teosten valmistamisesta sekä lehtiartikkeleita. Digitaalisen sisällön piiriin voidaan tuoda informaatiota myös työvaiheessa olevista taidehankkeista.

Merja Ranki ja Outi Turpeinen: Apaja, 2014, Tikkurila / Tikkurilantori, kaupungintalon edusta. Vantaan taidemuseon kokoelma. Valokuva: Pekko Vasantola / Vantaan kaupunki. © Kuvasto 2020.

Vantaan ratikkalinjan läheisyydessä sijaitsevat julkiset taideteokset



Teoslajit

Ratikan taiteen yleissuunnitelmassa luodaan katsaus erilaisiin reitille valikoituihin taidelajeihin ja annetaan esimerkkejä niistä. Nämä julkisen taiteen lajit ovat ajankohtaisia, kestävän kehityksen periaatteiden mukaisia sekä kaupunkilaisia osallistavia. Usein eri lajien rajat eivät ole tarkkoja, ja teoksissa voidaan yhdistellä ja sekoittaa eri taidelajeja.

Maamerkkiteokset ovat suuren mittakaavan teoksia, joille on ominaista pysyvyys ja veistoksellisuus. Ne ovat ympäristöstä erottuvia taideteoksia, joiden toivotaan muodostuvan merkittäviksi paikan identiteetin kannalta.

Kokonaistaideteokset ovat usein laajoja taiteen lajeja yhdisteleviä teoksia, joiden toteutus osallistaa eri alojen taiteilijoita sekä myös muiden alojen tekijöitä. Kokonaistaideteokset voivat koostua useista elementeistä ja eri teosmuodoista muodostaen yhtenevän taideteoksen. Leimaavana piirteinä näille taideteoksille on, että ne voidaan toteuttaa taiteilijan vetäminä monialaisina taidehankkeina osana laajempaa kaupunkikuvalista kokonaisuutta.

Toiminnalliset taideteokset ovat teoskokonaisuuksia, jotka mahdollistavat ihmisten kohtaamisen toiminnallisissa merkeissä. Ne voidaan suunnitella niin, että niiden puitteissa, niiden luomassa tilassa tai sen yhteydessä ihmiset voivat



harrastaa, pelata, leikkiä tai liikkua. Hyvä esimerkki tällaisesta toiminnallisuudesta voisi olla taiteilijan suunnittelema skeittipuisto. Toteutuakseen toiminnallisuus ei kuitenkaan aina vaadi monimutkaisia rakenteita, sillä taiteelliset ratkaisut voivat avata uusia näköaloja. Se voi tarkoittaa esimerkiksi, että teos inspiroi katsomaan maisemaa tai kaupunkinäköymää uudenvälisestä perspektiivistä, saa kulkemaan epätavanomaista reittiä ja johdattelee katsojan toimimaan tietyllä tavalla.

Kuubalaisen taiteilijaparin Los Carpinteros (The Carpenters) toteuttama Tower-teos (2012) Zürichissä, Sveitsissä. Taiteilijapari: Marco Antonio Castillo Valdés ja Dagoberto Rodríguez Sánchez. Linkistä voi lukea veistoksen tarinan ja katsoa kuvia: <https://www.zuerich.com/en/visit/culture/towers-by-los-carpinteros>. © Zürich Tourism.



Rakenteisiin integroidulla taiteella tarkoitetaan kiinteisiin rakenteisiin kuten siltoihin, alikulkukäytäviin, seiniin ja muihin rakenteisiin liittyvää taidetta. Ratikan reitin varrella tällaisia kohteita on useita, tärkeimpänä uutena rakenteena Tikkurilan aseman alittava Tikkurilanraition tunneli.

Biotaide on taiteen ja tieteen lähestymistapoja yhdistelevää luovaa toimintaa, jossa sovelletaan esimerkiksi lääketieteen ja bioteknologian menetelmiä. Teoksissa saatetaan hyödyntää erilaisia tietokantoja tai teokset voivat perustua elollisten organismien toiminnalle. Teokset saattavat myös syntyä vuorovaikutuksessa yleisön kanssa. Tämän päivän biotaidetta ovat kaikenlaiset orgaanista aineistoa hyödyntävät teokset, jotka kommentoivat ihmisen ja ympäristön suhdetta. Kohtaamisen teemaan biotaiteella on paljon sanottavaa: sen avulla voidaan esimerkiksi tuoda esiin ympäristössä niitä kanssaolevia, joita muuten ei huomioda: kasvit, luonnoneläimet, hyönteiset.

Ympäristötaide toimii monenlaisten, usein näennäisesti keskenään hyvinkin erilaisten teosten yhteisenä kategoriana. Perinteisesti ympäristötaiteen teokset sijoittuvat ulkotilaan,

jossa niiden tehtävä on kommentoida omaa välitöntä ympäristöään, luoda katsojan ja teoksen välille vuorovaikutusta ja tilan kokemista. Ympäristötaiteen paikkoja voivat ovat erityisesti pysäkeille johtavat viherreitit ja pysäkkien läheiset rakennetut viherympäristöt.

Valotaide käyttää materiaalinaan valoa ja alustanaan ympäristön elementtejä ja olemassa olevia rakenteita. Valotaideteokset ovat viime vuosina kasvattaneet suosiotaan ja asukkaat toivovat niitä varsinkin pimeän kauden aikaan. Ratikan yhteydessä valotaideteokset voivat olla osa pysäkkejä ja niihin integroitua valotekniikkaa tai erillisiä valotaideteoksia pysäkkiympäristöissä.

Digitaaliset taideteokset ja muu digitaalinen sisältö

Matkustajille voidaan tarjota digitaalista sisältöä läpi koko raitiotielinjan. Osittain sisältö voi tulla raitiovaunuissa ja pysäkkiympäristöissä sijaitseville näytöille, osittain sitä voidaan kuluttaa matkustajien omilta mobiililaitteilta. Pysäkkiympäristöihin voidaan tuottaa mobiililaitteilta katseltavaa lisätyn

Superkilen on moderni kaupunkipuisto Kööpenhaminassa Nørrebro kaupunginosassa. Valokuva: FCG.

todellisuuden teknologioihin pohjautuvaa sisältöä. Lisätty todellisuus mahdollistaa historian elävöittämisen, virtuaalitaiteen, elämyksellisten tilassa liikkuvien animaatioiden esittämisen ja vuorovaikutteisten pelisisältöjen kuluttamisen.

Tilapäisiä taideteoksia ja tapahtumia voidaan toteuttaa pysäkkiympäristöissä ja ratikan reitin varrella nykyaikaisen moninaisuus huomioiden. Kestoltaan tilapäisyys voi olla hetkellistä tai käsittää esimerkiksi vuoden pituisen teoksen esilläolajakson. Tilapäisten taideteosten toteuttaminen voi painottua rakentamisvaiheeseen.

Kävellessä koettavat taideteokset ja taidekierrokset

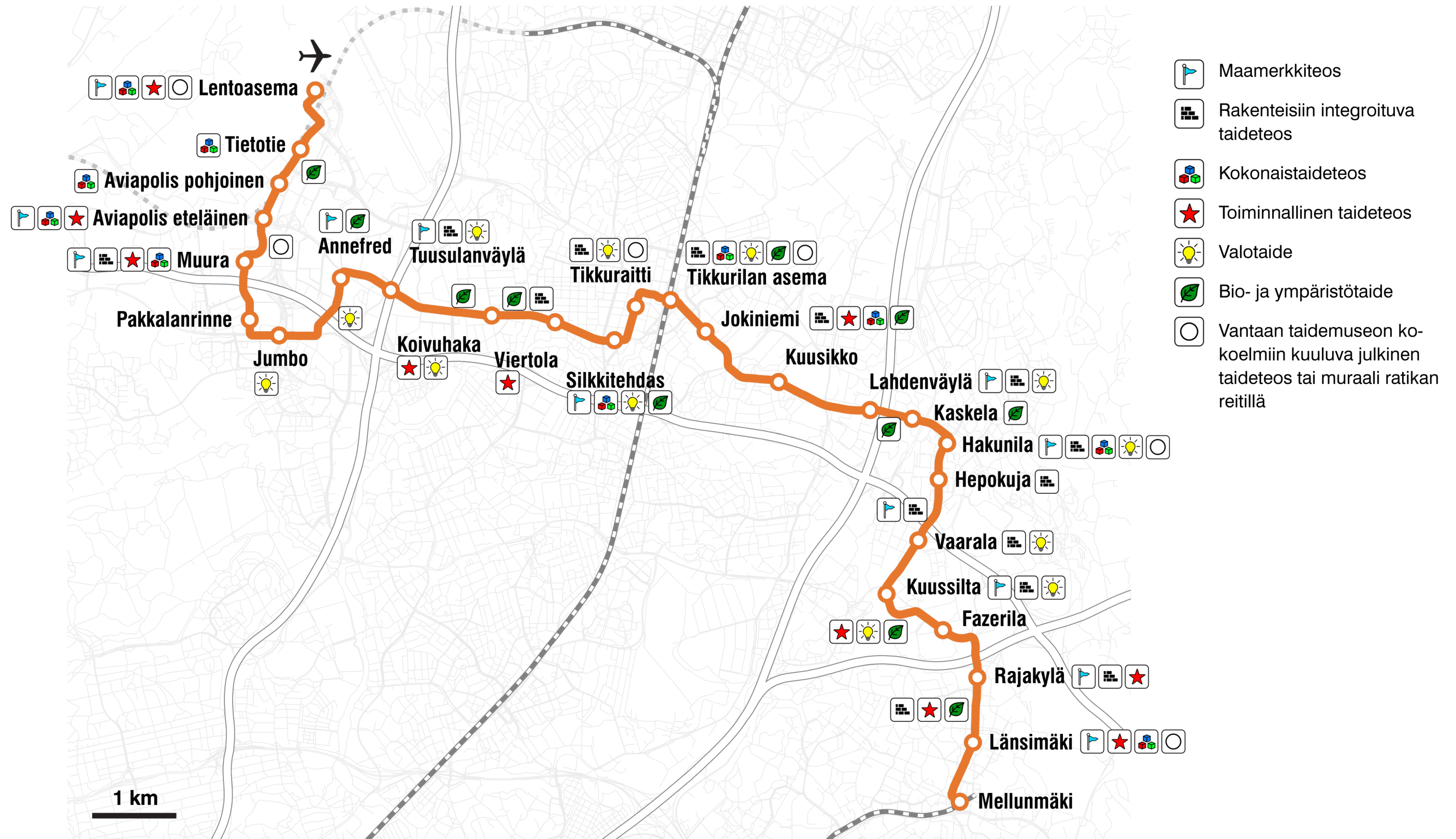
Käveltävyys nousee ehdottomasti yhdeksi avainkäsitteeksi vantaalaisten näkemyksissä toivotusta ratikkakaupungista¹. Rakentamisen aikana voidaan järjestää ohjattuja kävelytapahtumia, kävelylaboratorioita ja taltioita näitä dokumentiksi.

¹ Ratikkakaupungin visio asukkaiden näkökulmasta. Asukkaiden toiveet raportti. Vantaan kaupunki, 2021.



Keimolan moottoristadionin entinen valvontatorni on nykyään interaktiivinen tilataideteos Ombra, jossa voi esiintyä, oleskella ja jota voi soittaa. Vuonna 2019 valmistuneen Ombran lähtökohtana on vuorovaikutuksen ja toiminnan mahdollistaminen. Ombra toimii kokoontumispaikkana ja luo Lincolninaukiolle toiminnallista kaupunkitilaa. Kuvanveistäjä Marjukka Korhonen ja äänisuunnittelija Markus Raivio. Vantaan taidemuseon kokoelma. Valokuva: Sakari Manninen, Vantaan kaupunki. © Kuvasto 2018.

Ideoita pysäkkiympäristöihin sijoittuvista teoslajeista



Pysäkkiympäristöt

Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelmassa esitellään 25 pysäkkiä, niiden ympäristöä ja väliin jääviä mahdollisia teoksille sopivia paikkoja sekä kuvaillaan niiden mahdollisuuksia teoskohteina. Eri teoslajeille on yleissuunnitelmassa ehdotettu sijainteja niin ratikan kaavarungon, olemassa olevien taideteosten ja suunnitteilla olevien teosten näkökulmasta kuin myös ratikan taiteen kokonaisuuden perusteella. Taideteosten sijainteja on tarkasteltu myös alueellisen yhdenvertaisuuden kannalta

Vantaan ratikan reitti kulkee yleissuunnitelmassa eri vuosikymmeninä rakentuneiden alueiden läpi kaupunki- ja viherympäristössä. Reitin varrelle sijoittuu paitsi tiiviisti rakennettuja urbaaneja keskustamaisia ympäristöjä myös väljemmin rakennettuja alueita. Reitti kulkee ohi metsäisen vyöhykkeen sekä risteää isoja pääväyliä vaihtopysäkkeineen. Tikkurilan aseman kohdalla reitti kulkee maan alla ja lentokentällä ratikan pysäkkialue nousee sillalle, josta on kulku asematerminaaliin.

Ratikan reitillä taideteoksia voidaan toteuttaa merkitsemään erityisiä paikkoja, kuten keskeisiä pysäkkejä, aukioita, vihe-

rympäristöjä, näköalapaikkoja tai toiminnallisia paikkoja myös pysäkkien välillä. Pysäkeille voidaan toteuttaa monenlaista taidetta: niissä voi olla esimerkiksi digitaalisen taiteen sisältöjä näytöillä ja valotaideteoksia, ja esim. katupintaan niiden läheisyydessä voidaan suunnitella taideteoksia. Itse raitiovaunut voivat myös toimia taiteen alustoina. Vantaan ratikan ympäristöön voidaan luoda kohtaamis- ja näköalapaikkoja katu ympäristöön rakentamalla ja luonnon muodostumia esiin nostamalla sekä taideteoksia toteuttamalla, taiteellisilla ratkaisuilla.

Vantaan ratikan reitin varrelle laadittu kaavarunko ohjaa taiteen yleissuunnitelmaa. Se yhteensovittaa ratikan reitin lähiympäristön maankäyttöön kohdistuvia tavoitteita ja tarkentaa yleiskaavan maankäyttösuunnitelmaa. Ratikan kaavarungossa on ratikkapysäkkien läheisyyteen kirjattu kaupunkirakenteellisia ja -kuvallisia kohokohtia. Osa ratikkapysäkeistä sijoittuu tärkeiden kaupunkiaukioiden tai niitä yhdistävien raittien yhteyteen, jolloin pysäkkien kaupunkikuvallinen merkittävyys korostuu. Viheralueet hulevesireitteineen ja historialliset paikat osana ratikan ympäristön suunnittelua luovat mahdollisuuksia



Taide osana arjen ympäristöä.

Tikkuparkin sisäänkäynti. Teos lasipinnassa on osa Jaana Brinckin teosta Rangalla (2013-2017), P-kirjain on osa Riikka Latva-Sompin Kotiseutu-teosta (2015). Vantaan taidemuseon kokoelma. Arkkitehtisuunnittelu FCG Finnish Consultin Group Oy. Valokuva: Pekko Vasantola / Vantaan kaupunki. © Kuvasto 2020.

taiteelle sen eri muodoissa. Yhteydet pysäkeiltä työpaikkakeskittymiin, oppilaitoksiin tai päiväkoteihin ovat huomionarvoisia kohteita liikkumisympäristön elävöittämisessä. Kaavarungossa on osoitettu myös vahvoja kaupallisia julkisivuja, joiden arkkitehtuuriin voidaan liittää paikan tunnistettavuutta lisääviä taideteoksia tai valaistuselementtejä. Ratikan kaavarungon maamerkkejä voivat olla mm. ympäristöstään erottuvat rakennukset, rakennelmat, kolmiulotteiset tai maanpintaan sijoittuvat taideteokset, valotaideteokset sekä muut ympäristöelementit.

Tässä tiivistelmässä esitellään Ratikan taiteen yleissuunnitelman 25:stä pysäkkiympäristöstä kolme erilaista pysäkkiympäristöä. **Tikkurilan** asemalla tulee olemaan suuri käyttäjämäärä ja sen sijainti on keskeinen. **Hakunilan** pysäkki toimii esimerkkinä asuinlähiöstä. **Koivuhaan** pysäkin ympäristössä sijaitsee teollisuuskiinteistöjä, viherreitti ja osa historiallisesta Kuninkaantiestä.

Lisätietoa Vantaan ratikan suunnittelusta saa osoitteesta: www.vantaa.fi/ratikka.

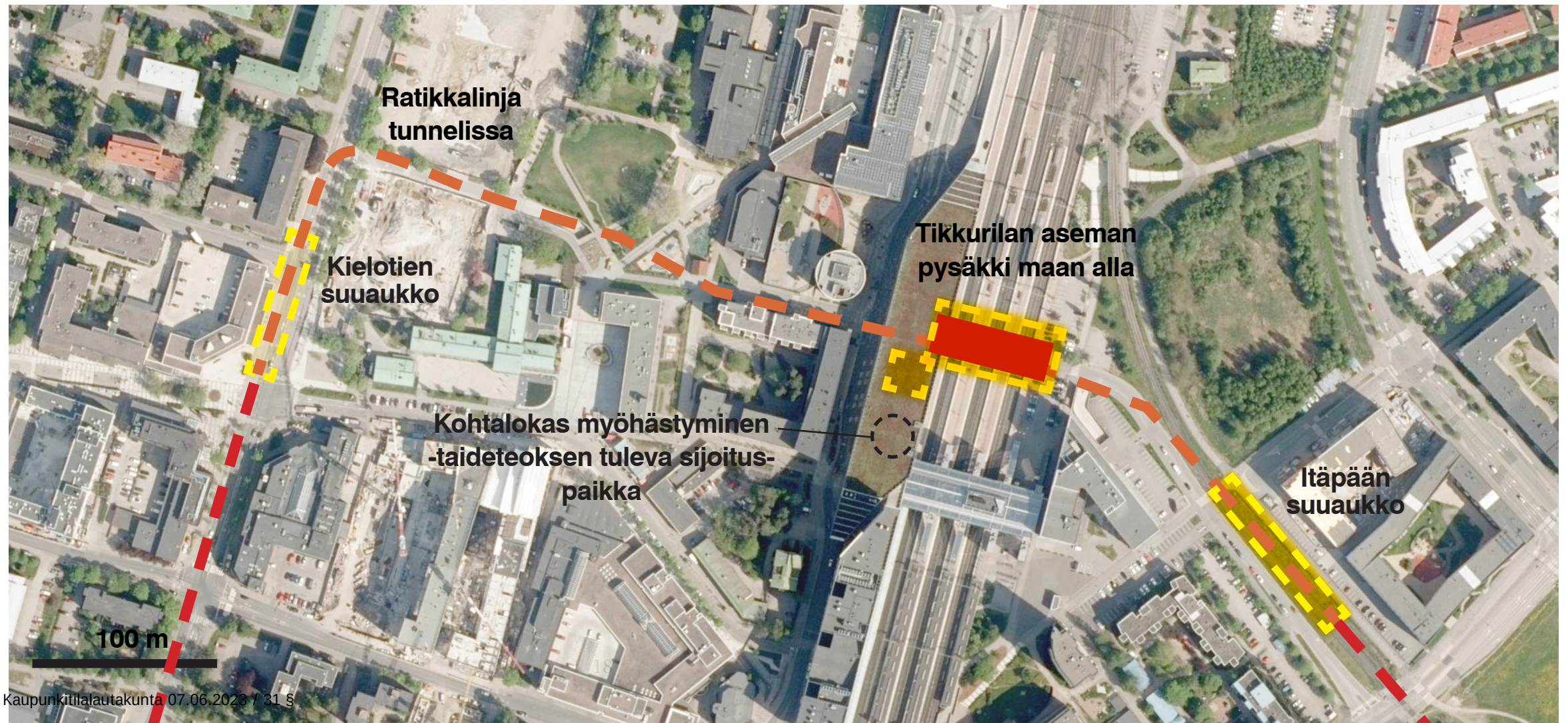
Tikkurilan asema

Vantaan ratikan reitille suunnitellaan toteutettavaksi uusi tunnelin sisältävä katuosuus Tikkurilanraitio, joka sijaitsee yleissuunnitelmassa Tikkurilan keskustassa pääradan molemmin puolin. Tunnelista on vaihtoyhteys ratikasta juniin ja busseihin. Suunnitelmassa ratikka alittaa sille rakennettavassa tunnelissa

Lummekujan, Kirjastopuiston, Ratakujan, kauppakeskus DI-XI:n, pääraiteet ja Santaradan.

Tikkurilan asemalla taideteokset voidaan integroida tunnelin länsi- ja itäpuolen suuaukkoihin, laiturialueelle ja kulkuyhteyksiin laiturille.

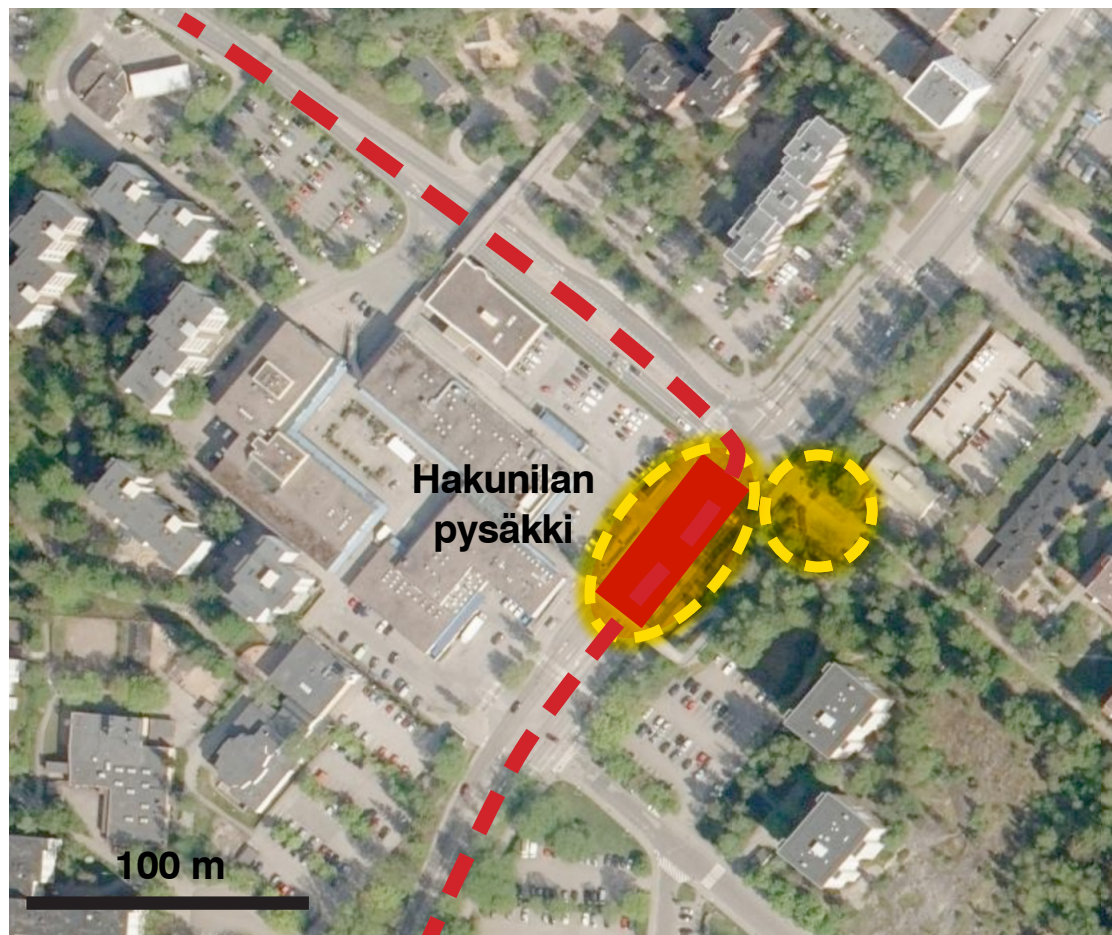
Ilmakuva Tikkurilan aseman ympäristöstä. Taiteelle soveltuvat alueet on osoitettu keltaisella. Kuvaan on merkitty C. A. Edelfeltin aukion yhteyteen valmistuvan Teija ja Pekka Isorätyän Kohtalokas myöhästyminen -teoskonaisuuden sijainti.



Hakunila

Hakunilan ratikkapysäkki sijoittuu keskeisesti uusiutuvan ostoskeskuskorttelin ja keskusraittien liittymäalueelle. Ratikka-aukio toimii tärkeänä joukkoliikenteen vaihtopysäkinä. Ratikan kaavarungossa osoitetut maamerkit korostavat alueen keskeistä sijaintia. Pysäkiltä on suora yhteys itäisille virkistys- ja kartanoalueille.

Hakunilan pysäkin ympäristöön ehdotetaan sijoitettavaksi maamerkkiteos katunäkymän päätteeksi, valotaideteos ratikkapysäkille sekä pysäkki- ja katupintaan integroituva taideteos. Taiteilija voi osallistua myös alueen kokonaisvaltaisempaan suunnitteluun yhteistyössä asukkaiden ja muiden suunnittelijoiden kanssa.



Ilmakuva Hakunilan keskustasta. Taiteelle soveltuvat sijaintipaikat on osoitettu keltaisella.



Kyytitien varren Skomarsin torppa nousi esiin asukaskyselyssä leimallisena ja tunnistettavana paikkana. Valokuva: FCG.



Visio Hakunilan keskustasta (FCG Arkkitehdit 2019). Paikka taideteokselle sijoittuu Kyytitieltä avautuvan näkymän päätteeseen maamerkkinä.

Koivuhaka

Koivuhaan pysäkki sijoittuu sekä olemassa olevan teollisuusympäristön että kehittyvän asuinalueen viereen. Koivuhaan pysäkin läheisyyteen voidaan toteuttaa taideteos uusiokäytölle otettavan tehdasrakennuksen julkisivuun, sisätiloihin ja piha-alueelle.

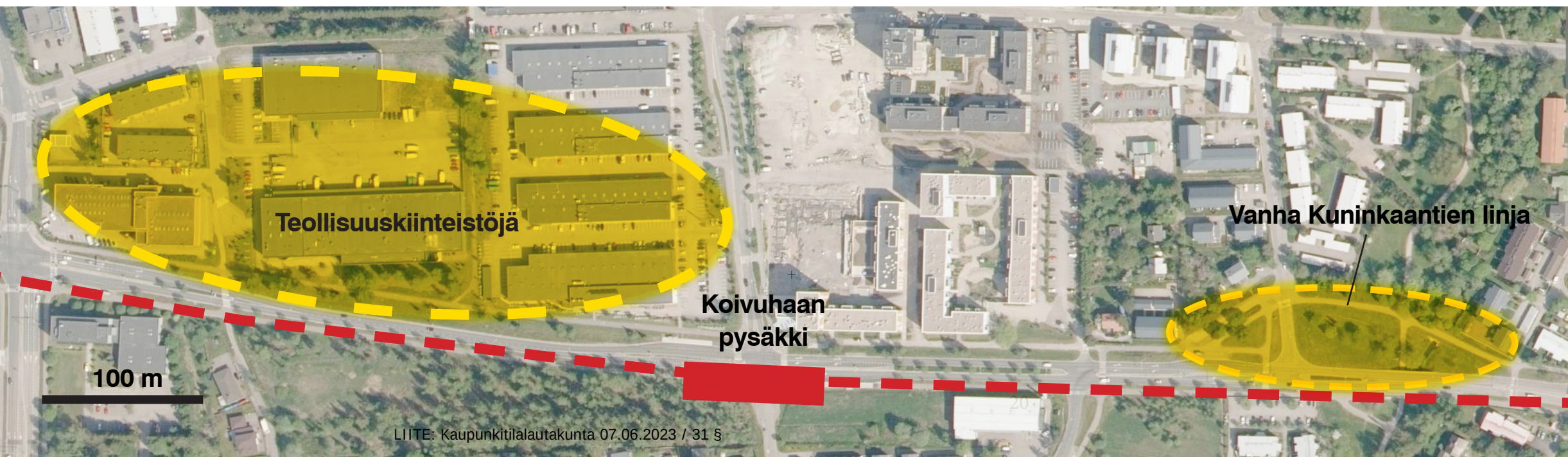
Taiteen yleissuunnitelmassa alueelle ehdotetaan skeitti- ja muun harrastetilan, kuten keppihevosten hyppyradan toteuttamista. Taideteos voidaan integroida osaksi rakennusta, jolloin se voi tavoittaa laajan kaupunkikuvallisen näkyvyyden. Ratikan taiteen yleissuunnitelmassa esitettävien toiminnallisten paikkojen erikoispiirteinä on, että ne voivat olla yhteisöllisiä har-

rastepaikkoja ilman varsinaisia ohjattuja tunteja. Toiminnan tavoitteiden määrittämiseksi tulee kuulla eri ikäisiä kaupunkilaisia. Tämä voidaan toteuttaa osana ratikan taiteen kuratointia yhteistyössä yhteisötaiteilijan kanssa.

Historiallisen Kuninkaantien eli Suuren Rantatien linja saavuttaa tällä alueella Tikkurilantien ja jatkuu Tikkurilantietä itään. Koivuhaan ja Viertolan pysäkkien väliin jäävä pohjois- ja eteläsuuntainen viherakseli on tärkeä visuaalinen solmukohta, jossa yhdistyy Kuninkaantien linja sekä viher- ja siniverkko hulevesirakenteineen. Pysäkillä voidaan toteuttaa valotaideteos ja tuottaa lisäksi Kuninkaantien historiaan liittyvää digitaalista sisältöä.



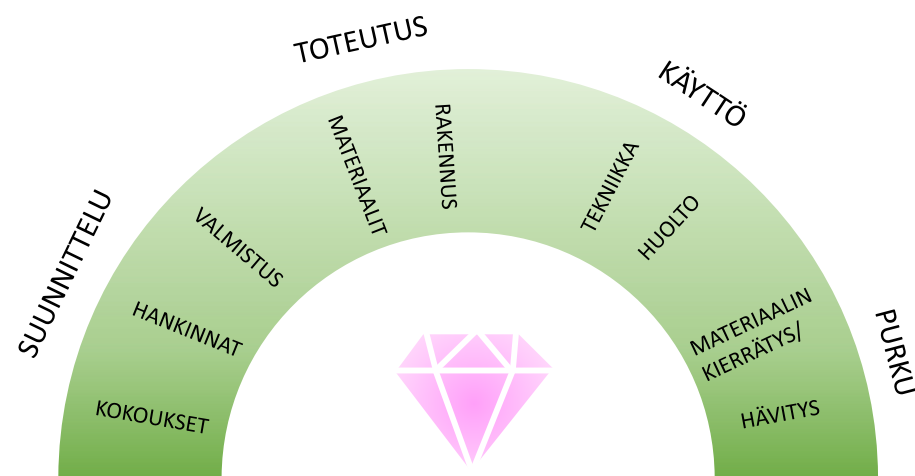
Kuninkaantien vanha linja (kuvassa vasemmalla) kulkee lyhyen matkaa erillään Tikkurilantiestä. Valokuva: FCG.



Ilmakuva Koivuhaan pysäkin kohdalta. Taiteelle alustavasti suositeltavat sijaintipaikat on osoitettu keltaisella.

Jatkotoimet

Ratikan toteuttamisesta päätetään alustavasti kesällä 2023. Mikäli Vantaan ratikka päätetään toteuttaa, jatketaan Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelman toteuttamista valitsemalla taiteelle toimintamalli, jonka vaihtoehdot on kuvattu sivulla kahdeksan. Lisäksi valitaan ratikan taiteen koordinaattori tai taitelijakollektiivi. Heidän tehtävänä on yhteistyössä taidemuseon kanssa tarkentaa ratikan taiteellisia linjauksia, kuten teoslajeja ja teosten sijainteja, kohtaamis-teemaa ja osallistamisen mahdollistamista taideprosesseihin. Yhtenä ulottuvuutena taiteilijoiden luovassa työssä on myös paikan identiteetin tarkastelu osana teoksien suunnittelua.



Julkisen taideteoksen koko elinkaaren ajan tulee huomioida ympäristövaikutukset ja luoda mahdollisuuksia kiertotaloudelle. Kuva: Marjukka Korhonen, Mari Vuolanto ja FCG.

Vesa-Pekka Rannikko: Paikalliset, 2012, Leinelä / Kehärata-aseman pääkiertoliittymä, Koivukylänväylä. Vantaan taidemuseon kokoelma. Valokuva: Tuukka Mielonen / Vantaan kaupunki. © Kuvasto 2020.





Vesa-Pekka Rannikko: Paikalliset,
2012, Leinelä / Kehärata-aseman
pääkiertoliittymä, Koivukylänväylä.
Vantaan taidemuseon kokoelma.
Valokuva: Tuukka Mielonen / Vantaan
kaupunki. © Kuvasto 2020.



32 §

HSL:n joukkoliikenteen asiakastyytyväisyystutkimukset kevät ja syksy 2022 / HW

VD/4486/08.00.00.03/2013

HW/JT

HSL toteuttaa vuosittain keväisin ja syksyisin joukkoliikenteen asiakastyytyväisyystutkimuksen, jonka tavoitteena on seurata koko HSL:n alueen joukkoliikenteen laatua sekä joukkoliikennejärjestelmän että liikennöitsijöiden toiminnan laadun osalta. Elokuussa 2022 Vantaan bussilinjasto uudistui Länsi- ja Keski-Vantaalla ja samalla Vantaalla aloitti kolme uutta runkolinjaa sekä muita uusia bussilinjoja. Osaan bussilinjoista tuli reitti-, vuoroväli- ja aikataulumuutoksia. Linjastomuutokset vaikuttavat annettujen arvosanojen vertailtavuuteen eri vuosille ja antavat myös osviittaa matkustajien tyytyväisyydestä tapahtuneisiin muutoksiin.

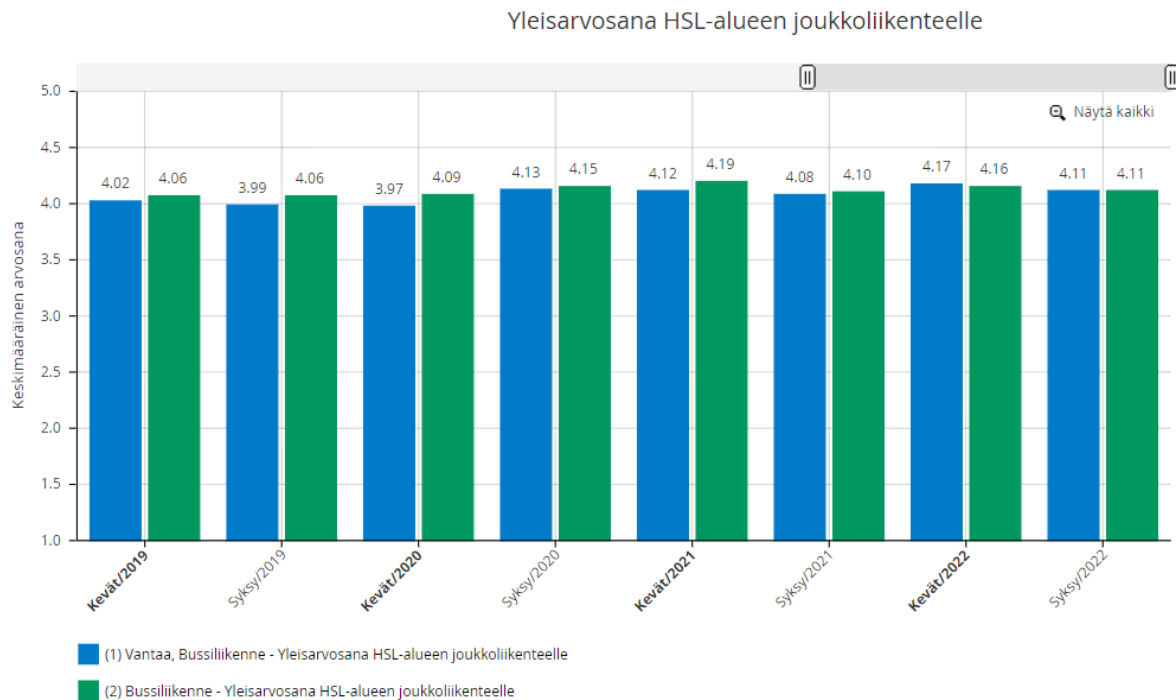
Vuonna 2022 asiakastyytyväisyystutkimusta tehtiin HSL:n busseissa, raitiovaunuissa, metrossa ja lähijunaliikenteessä keväällä 10.1.-20.5.2022 ja syksyllä 15.8.-18.11.2022. Tietoja kerättiin arkisin kello 6–18 paitsi perjantaisin kello 6–16. Kyselyyn vastasi keväällä 26 500 ja syksyllä 21 731 matkustajaa. Vuonna 2022 joukkoliikenteen käyttöaste oli jo selvästi noussut korona-ajan pohjalukemista.

Keväällä 89 % ja syksyllä 86 % matkustajista oli joko erittäin tai melko tyytyväisiä joukkoliikenteeseen vuonna 2022. Tyytyväisten osuus pysyi samalla tasolla kuin edellisvuonna. Tyytyväisimpiä oltiin jälleen metroluonteeseen (keväällä 93 % ja syksyllä 87 %) ja vähiten tyytyväisiä lähijunaliikenteeseen (keväällä 86 % ja syksyllä 84 %). Tyytyväisten osuus liikennöinnin täsmällisyyteen tasoittui edellisestä vuodesta metron ja lähijunaliikenteen välillä. Vuonna 2022 lähijunat koettiin täsmällisemmäksi ja metrot vähemmän täsmälliseksi kuin vuonna 2021. Keväällä 2022 jo selvästi suurempi osa piti joukkoliikenteellä matkustamisen turvallisena koronapandemian tämänhetkessä tilanteessa kuin vuotta aiemmin.

Tutkimuksessa annetaan arvosanat kysymyksiin asteikolla 1–5. Matkustajat ovat yleisesti tyytyväisiä HSL:n palveluun ja yleisarvosanan keskiarvo joukkoliikenteelle oli keväällä 4,18 ja syksyllä 4,15. Syksyn yleisarvosana nousi 0,16 vuoden 2021 syksystä. Pelkän HSL-alueen bussiliikenteen yleisarvosana oli 2022 keväällä 4,16 ja syksyllä 4,11. Bussiliikenteestä annettu yleisarvosana on Vantaalla ollut hieman alhaisempi kuin koko HSL-seudulla yhteensä (Kaavio 1), mutta vuonna 2022 Vantaan yleisarvosana oli tasoissa tai hieman korkeampi kuin koko seudun arvosana.

Vantaan bussiliikenteessä matkustajien antamat arvosanat nousivat melkein kaikissa osatekijöissä edellisestä vuodesta, laskua tuli lähinnä bussien siisteydessä (Taulukko 1). Suurinta nousua arvosanoissa tapahtui informaation saatavuudessa, aikataulussa pysymisessä ja liikennevälineen vaihtamisessa.

Kaavio 1. Yleisarvosana Vantaan ja koko HSL-alueen bussiliikenteelle vuosina 2019–2022

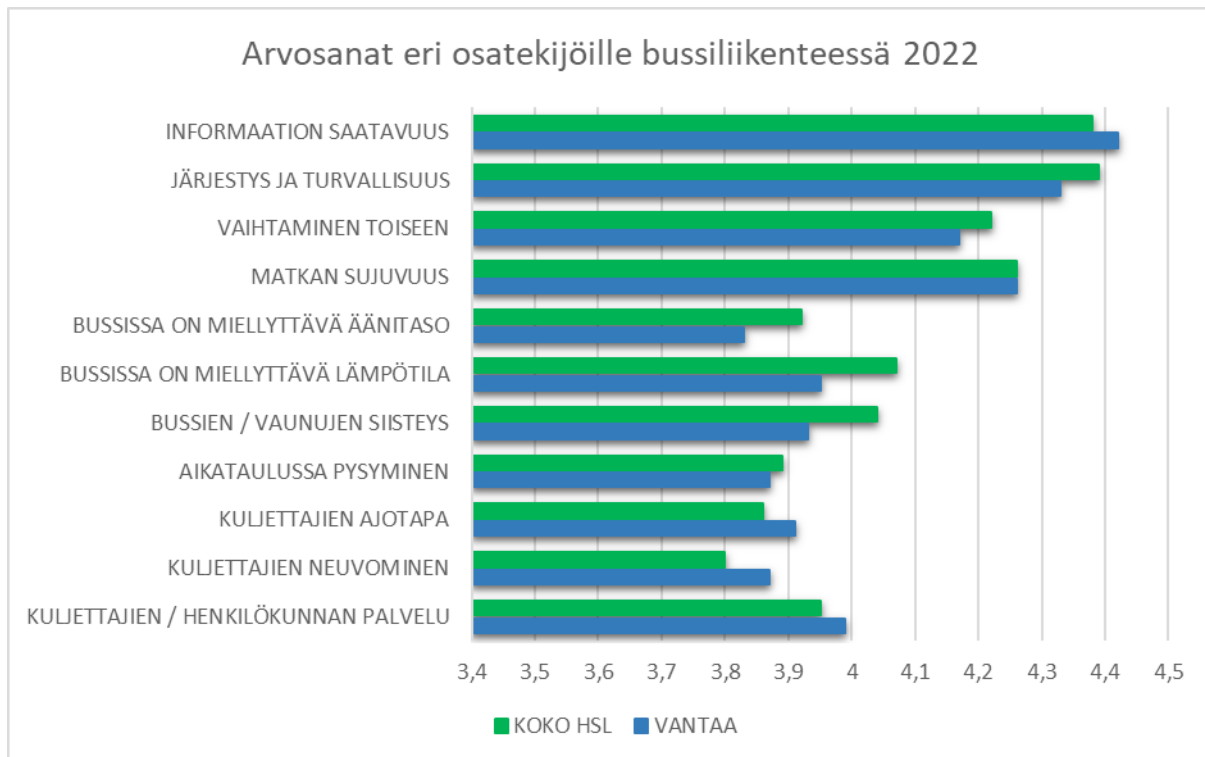


Taulukko 1. Matkustajien antama arvosana eri osatekijöissä Vantaan bussiliikenteessä.

Osatekijä	Syksy		Kevät	
	2021	2022	2021	2022
Aikataulussa pysyminen	3,87	3,88	3,73	3,86
Matkan sujuvuus	4,22	4,25	4,23	4,26
Liikennevälineen vaihtaminen	4,07	4,17	4,17	4,17
Järjestys ja turvallisuus	4,37	4,35	4,31	4,31
Odottaminen pysäkillä	-	-	3,94	-
Informaation saatavuus	4,27	4,42	-	-
Kuljettajien palvelukyky	4,02	4,02	3,96	3,96
Kuljettajien neuvontakyky	3,87	3,91	3,81	3,83
Kuljettajien ajotapa	3,95	3,97	3,87	3,85
Bussien siisteys	4,03	3,95	3,98	3,91

Suhteessa koko HSL-alueeseen Vantaan bussiliikenne sai hyviä arvosanoja informaation saatavuudesta sekä kuljettajien toiminnasta (Kaavio 2). Kuljettajien palvelu- ja neuvontakyky saavat Vantaalla koko HSL- aluetta (kevät 3,92 ja 3,77; syksy 3,97 ja 3,82) parempia arvosanoja. Heikoimmat arvosanat suhteessa muuhun HSL-alueeseen Vantaan bussiliikenne sai järjestyksestä ja turvallisuudesta (kevät 4,4; syksy 4,38) sekä bussien siisteydestä (kevät 4,01; syksy 4,08).

Kaavio 2. Matkustajien antamat arvosanat bussiliikenteen osatekijöille Vantaalla ja koko HSL-alueella yhteensä keväällä ja syksyllä 2022.



Syksyllä 2022 uudistui kolme uutta bussilinjastoa Vantaalla: Tuusulanväylän linjasto, Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien linjasto sekä Kivistön linjasto. Kivistössä bussilinjasto muuttui vain vähän. Myyrmäen ja Martinlaakson alueella aloitti kaksi uutta runkobussilinjaa 300 Elielinaukio – Vihdintie – Pähkinärinne – Myyrmäki ja 400 Elielinaukio – Hämeenlinnanväylä – Martinlaakso – Vantaankoski. Keski-Vantaalla lentokentälle kulkeva bussi 615 muuttui runkobussilinjaksi 600 Rautatientori – Kartanonkoski – Lentoasema. Vantaan bussilinjoista eniten muuttuneiden linjojen saamat arvosanat keväällä ja syksyllä on koottu alla olevaan taulukkoon (Taulukko 2). Vastaava linja on yksinkertaistettu ja suuntaa antava. Lisäksi huomioitavaa on, että heti muutoksen jälkeen linjat saattavat saada huonompia arvosanoja kuin myöhemmin, kun uuteen bussilinjastoon on totuttu.

Kymmenen parhaimman bussilinjan joukkoon pääsi keväällä 2022 Vantaan bussilinjoista linja 335 Linnainen – Myyrmäki – Askisto yleisarvosanalla 4,46. Linjan 335 reitti muuttui hieman syksyn linjastouudistuksessa. Syksyllä 2022 Vantaan bussilinjat eivät päässeet parhaimpien bussilinjojen joukkoon. Syksyllä 2021 aloittanut runkolinja 570 sai vuonna 2022 entistä parempia arvosanoja: keväällä 4,19 ja syksyllä 4,08.

Huonoimmiksi bussilinjoiksi arvioitujen joukossa keväällä 2022 olivat Vantaan bussilinjat 631 Tikkurila – Koivukylä – Korso – Kulomäki (3,97) ja 575 Tikkurila – Aviapolis – Martinlaakso (3,97). Linja 575 lakkautettiin syksyn linjastouudistuksessa ja sitä korvaamaan tulivat linjan 561 reittimuutos Itäkeskus – Aviapolis – Kivistö sekä linjan 572 reitti-muutos Mellunmäki – Fazerila – Martinlaakso.

Syksyllä HSL-alueen heikoimman arvosanan sai Vantaan linja 443 Kivistö – Vestra (3,57), joka sai myös edeltävänä vuonna huonon arvosanan. Linjaan 443 ei tullut muutoksia linjastouudistuksessa. Heikon arvosanan sai myös uusi Vantaan linja 583K Aviapolis – Louhela – Juvamalmi – Perusmäki (3,75), joka palvelee Espoon Juvamalmen teollisuusaluetta arkin. Linja 583 Aviapolis – Louhela – Perusmäki



korvasi linjan 437 Martinlaakso – Perusmäki sekä paikkaa linjojen 572 ja 574 reittimuutoksia pois Kehä III:lta. Vantaalla kulkeva seutulinja 614 Hakaniemi – Ylästö, joka muutettiin kulkemaan vain ruuhka-aikana, pääsi syksyllä 2022 kymmenen huonoimman linjan joukkoon arvosanalla 3,82.

Taulukko 2. Linjastomuutosten myötä eniten muuttuneiden Vantaan bussilinjojen sekä Vantaalla kulkevien uusien runkolinjojen arvosanat 2022.*

Syksy		Kevät	
Uusi linja	Yleisarvosana	Vastaava linja	Yleisarvosana
300*	4,06	322, 332	4,15; 4,01
311	4,08	311	4,25
335	4,08	335	4,46
400*	4,02	411, 415, 421, 435, 436	4,15 - 4,31
433	3,95	433K	4,1
571	4,1	571	4,03
572	4,03	572	4,25
574	3,92	574	4,17
576	3,96	576	4,31
583	4,23	437	4,1
584	4,19	436	4,26
600*	4,23	615	4,18

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta vastaa liikenteen ja yhdyskuntatekniikan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 32

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi HSL:n joukkoliikenteen asiakastyytyväisyystutkimus, kevät ja syksy 2022.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- HSL:n joukkoliikenteen asiakastyytyväisyystutkimus kevät 2022

<https://hslfi.azureedge.net/globalassets/hsl/tutkimukset/asty/asty-kevat-2022.pdf>

- HSL:n joukkoliikenteen asiakastyytyväisyystutkimus syksy 2022

<https://hslfi.azureedge.net/globalassets/hsl/tutkimukset/asty/asty-syksy-2022.pdf>

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:



liikenneinsinööri Jenni Tyynilä, puh. 043 827 1224,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



33 § Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnan 19.4.2023 § 17 päätöksestä / HW

VD/8400/10.03.01.00/2020

HW/TH/SH/JR

Yksityishenkilö on tehnyt oikaisuvaatimuksen kaupunkitilalautakunnan päätöksestä 19.4.2023 § 17. Kaupunkitilalautakunnan päätös on koskenut Rivieranraiton katusuunnitelman hyväksymistä. Esitetään, että oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta.

Kaupunkitilalautakunta on päätöksellään 19.4.2023 § 17 hyväksynyt katusuunnitelman Rivieranraitio; 93 Vaarala. Rivieranraitio on Vantaan ratikkaan liittyvä uusi katuyhteys Vaaralassa, joka sijoittuu nykyisin pääosin rakentamattomaan maastoon. Rivieranraitio toimii raitiotiekäytävänä ja kevyenliikenteenväylänä. Lautakunnan päätökseen on liitetty muutoksenhakuohje, jonka mukaan päätökseen tyytymätön voi hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.

Yksityishenkilö (*hakija*) on tehnyt kaupunkitilalautakunnan 19.4.2023 § 17 päätöksestä 19.5.2023 päivätyn oikaisuvaatimuksen, jolla vaaditaan kaupunkitilalautakunnan päätöksen muuttamista ja katusuunnitelman hylkäämistä tarkoituksenmukaisuusperusteella. Hakija on perustellut vaatimustaan muun ohella sillä, että kaupunkitilalautakunnan päätös on tehty virheelliseen tietoon perustuen ja katusuunnitelman selostus on ollut sisällöltään puutteellinen.

Katusuunnitelman valmistelusta ja sisällöstä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (*MRL*) 84 ja 85 §:ssä sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (*MRA*) 41 ja 42 §:ssä. Vastaavasti muutoksenhausta katusuunnitelman hyväksymistä koskevaan päätökseen säädetään MRL:n 190 §:ssä. MRL 190 §:n mukaan muutosta kunnan viranomaisen tämän lain mukaiseen muuhun kuin 188, 189, 189 a ja 189 b §:ssä tarkoitettuun päätökseen ja maakunnan liiton 33 §:n 3 momentissa tarkoitettuun päätökseen saa hakea valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään. Koska katusuunnitelman hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen, ei katusuunnitelman hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi tehdä oikaisuvaatimusta. Tämän takia oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 33

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään jättää tutkimatta oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnan päätöksestä 19.4.2023 § 17.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436,



(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

[REDACTED]

Lähettiläjä: [REDACTED]
Lähetetty: perjantai 19. toukokuuta 2023 20.23
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Kopio: [REDACTED]
Aihe: Oikaisuvaatimus - Vantaan kaupunki, kaupunkilautakunnan kokous, 19.04.2023 - Rivieranraitio, katusuunnitelman hyväksyminen; 93 Vaarala

Hei

Olen saanut 09.05.2023 postitse kirjeen, joka on sisältänyt kyseisen kokouspöytäkirjan. Kokouspöytäkirjassa todetaan, että Vantaan Kaupunkitilalautakunta on 19.04.2023 pitämässään kokouksessa päättänyt hyväksyä Rivieranraitio katusuunnitelman, piirustusnumero 58626-1

Tällä Tarkoituksenmukaisuus perusteeseen pohjautuvalla oikaisuvaatimuksella totean, että kyseinen päätös on tehty virheelliseen tietoon perustuen.

Kyseisen päätöksen liitteenä olevassa "Katusuunnitelman selostuksessa" todetaan (sivu 3/3, kappale: Vuorovaikutus), että luonnoksia on esitelty 7-20.10.2021 ja että suunnitelmista on voinut jättää mielipiteen sähköpostitse. Lisäksi katusuunnitelmia koskevia on pystynyt esittämään puhelimitse, kahtena eri puhelinaikana.

Edellä mainituissa tilaisuuksissa osallistujille ei kuitenkaan ole annettu oikeellista kuvaa suunnitelmasta. Tilaisuuksia varten Vantaan kaupungin jakamissa Vantaan ratikan suunnittelumateriaaleissa on kyseisen alueen suunnittelun lähtökohtana esitetty Hopeatiellä oleva kiinteistö, jolle ratikan linjauksessa on mahdollistettava turvallinen ajoreitti. Tätä perustetta Vantaan Ratikan suunnittelussa on käytetty linjattaessa Ratikka kulkemaan kyseisellä alueella pääosin Hopeatien pohjoispuolella sijaitsevalla Kuussillantie 2 kiinteistön omistuksessa olevalla Kuussillanniityllä. On kuitenkin osoittautunut, että Vantaan kaupunki on hankkinut hallintaansa kaikki Hopeatien eteläpuoleiset kiinteistöt ja aikoo purkaa Hopeatiellä sijaitsevan ainoan asuinrakennuksen. Kyseessä on siis juuri se kiinteistö, jolle turvallinen ajo oli mahdollistettava.

Täten todettakoon, että kaupunkilaisilla ei ole ollut käytössään oikeellista tietoa asiasta, jolloin heillä ei ole ollut mahdollisuutta esittää mielipiteitään tästä asiasta, eikä siten vaikuttaa lain suomilla valtuuksilla ratalinjauksen päätöksentekoon. Koska tämä vaikutusmahdollisuus on eväty kaupunkilaisilta, on Kaupunkilautakunnan päätöksen perusteena oleva Katusuunnitelman selostus epätäydellinen, jopa virheellinen, joten Kaupunkilautakunta ei ole voinut tehdä päätöstä oikeelliseen tietoon perustuen. Kaupunkilautakunnan päätös on muutettava ja todettava esitys hylätyksi.

Koska kyseisellä kiinteistöllä ei tule olemaan asutusta, on Ratikan linjauksesta poistettava tilavaraus tielinjaukselle, sekä kevyelle liikenteelle.

Lisäksi Ratikan linjaus tulee siirtää kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistavalle maa-alueelle, Kuussillantie 2 kiinteistön omistamalta maa-alueelta.

Ratalinjaus säilyköön siis muuten ennallaan, mutta Hopeatien osuudella ratalinjausta on kavennettava merkittävästi (poistettava tieosuus, sekä kevyenliikenteenväylä), jolloin alueelle suojattu ekologinen yhteys säilyy nykysuunnitelman mukaisena, mutta siitä poistuu luontoa turhaan kuormittavat tie- ja kevyenliikenteen väylät. Edellisen lisäksi ehdotan Ratikan linjauksen siirtämistä kulkemaan n.20m nykylinjausta etelämpänä.

Ystävällisin Terveisin:

[REDACTED]



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkilautakunnalle

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

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

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

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

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

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

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

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

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

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

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

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunkilautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihte)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

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: Radanrakentajantie 5, 00520 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.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika 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

Radanrakentajantie 5

00520 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: Radanrakentajantie 5, 00520 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: Radanrakentajantie 5, 00520 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