

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 15.05.2024

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA	5
4 § Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA	6
5 § Kaupunkitilalautakunnan alaisen toiminnan osavuosikatsaus 1/2024 / TeA	10
- Osavuosikatsaus 1/2024, kaupunkitilalautakunnan alainen toiminta	11
6 § Vuoden 2024 määrärahamuutosesitykset koskien kaupunkitilalautakunnan alaista käyttötalouden toimintaa / TeA	34
7 § Vuoden 2024 toinen määrärahamuutosesitys kaupunkiympäristön irtaimen omaisuuden investointeihin / TeA	37
8 § Vantaan yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla / TeA	39
- Vantaan Yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla	42
- Tiivistelmä: Vantaan yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmast	91
9 § Kytöpuiston koulun perusparannus ja laajennus, rakennusurakoitsijan valinta / AK	104
- Vertailutaulukko: Kytöpuiston koulun perusparannus ja laajennus, rakennusurakka	106
10 § Hankinta: Jälkivahinkotöiden puitejärjestelyt / AK	107
- Jälkivahinkotöiden puitejärjestelyt / Liite 1 Vertailutaulukko	112
11 § Tikkurilan osaamiskampuksen kilpailutuksen 2 (kortteli 62002 ja pysäköintitalo korttelissa 62003 ajoramppeineen) kilpailuohjelman hyväksyminen / AK	118
- Kilpailuohjelma	120
12 § Toimitilarakennusten tontin 92–68–141–6 takaisiosto Koivuhaka / Endress+Hauser Oy / AK	152
- Liitekartta: Toimitilarakennusten tontin 92–68–141–6 takaisiosto Koivuhaka / Endress+Hauser Oy	154
13 § Simonkylästä tontin 92-65-19-1 määräalan vuokraaminen Tikkurilan asumiskeskusta varten / VAV Palvelukodit Oy / AK	155
- Kartta tontin 92-65-19-1 määräalasta	158
14 § Kivistön Colosseumin korttelin 23196 Tontti 3302 / Asuinrakennuksen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy / AK	159
- Liitekartta vuokra-alueesta - tuleva 3D-kiinteistö 23-196-3002, Tontti E	168
- Tonttijakokartta - osa korttelista 23196 - Colosseum	169
- Maanvuokrasopimus 3D-tontti 092-023-0196-3002 ja liitteet 29042023 - SSA Rakennus Oy	170
15 § Vapaalan asuinkerrostalotontin 92-13-82-2 vuokrauspäätöksen jatkaminen Asunto Oy Vantaa Krios -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / T2H Helsinki Oy / AK	189
- Kartta tontista 92-13-82-2	197
16 § Kivistön tontin 92-23-56-14 rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoiteaikojen jatkaminen / LähiTapiola Tontit II Ky ja Aura Rakennus Uusimaa Oy / AK	198
- Kartta tontista 23056/14	203
17 § Maankäyttösopimus / Asunto Oy Mesiniitty / Asemakaavan muutos nro 002505 Mesikukantie 5 / AK	204

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 15.05.2024

- 002505 Maankäyttösopimus Asoy Mesiniitty_luonnos	207
- Liite A1 sopimusalue 002505	217
- Liite B1 421-1-1139 ja 421-1-1140 vastikkeetta luovutettavat alueet	218
18 § Maankäyttösopimus / Yksityishenkilö / Asemakaavan muutos nro 002505 Mesikukantie 5 / AK	219
- 002505 Maankäyttösopimus_luonnos	222
- Liite A1 sopimusalue 002505	229
- henkilötiedot	230
19 § Maankäyttösopimus / Asemakaava nro 232600 Onnenkivi / Yksityishenkilö / AK	231
- 232600 Maankäyttösopimus_luonnos 7.5.2024 ilman henkilötietoja	235
- A1 sopimusalue kartta	251
- B1 Esisopimus määräalan luovutus (katua) 232600, 409-3-138	252
- C1 Esisopimus määräalojen ostosta 232600, 409-3-138	253
- Pysäköintiyhtiön tarkempi kuvaus - Onnenkivi	254
- henkilötiedot	261
20 § Vantaa liikenne 2023 / HW	262
- Vantaa liikenne 2023 -raportti	264
21 § Liikenneturvallisuuskohdeet 2025 / HW	295
- Liikenneturvallisuuskohdeiden toimenpide-ehdotus vuodelle 2025	297
22 § Vantaan ratikan allianssikilpailutus, neuvottelumenettelyyn valittavien suunnittelijakumppaneiden valinta / HW	303
23 § Vantaan ratikan allianssikilpailutus, neuvottelumenettelyyn valittavien rakentajakumppaneiden valinta / HW	305
24 § Kiurunkierto Kiurunlennosta itään katusuunnitelman hyväksyminen / HW	307
- Muistutuksen liite 1, henkilötiedot poistettu / Kiurunkierto Kiurunlennosta itään KS 59300, 88 Vallinoja	309
- Muistutuksen liite 2, henkilötiedot poistettu / Kiurunkierto Kiurunlennosta itään KS 59300, 88 Vallinoja	310
- Muistutus, henkilötiedot poistettu / Kiurunkierto Kiurunlennosta itään KS 59300, 88 Vallinoja	341
- 59300 Kiurunkierto, Kiurunlennosta itään Suunnitelmaselostus, päivitetty 19.4	350
- 59300-1 Kiurunkierto Kiurunlennosta itään katusuunnitelma, päivitetty 19.4	353
25 § Kahluuniityn baanan puistosuunnitelman hyväksyminen / HW	354
- 59327-1 Kahluuniityn baana asemapiirustus	357
- 59327-2 Kahluuniityn baana asemapiirustus	358
- 59327 Kahluuniityn baana Suunnitelmaselostus	359
- Muistutus, henkilötiedot poistettu, Kahluuniityn baana 59327	369
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle	377
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	378
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	379
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	380

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 15.05.2024

Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa	384
Muutoksenhakuohje 6. Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa	385



Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 15.5.2024 klo 17.00–20.40
Paikka Kielotie 28, kokoushuone 447, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kiljunen Kimmo, puheenjohtaja	x	Mölsä Tomi	
Kivimäki Otso, varapuheenjohtaja	x	Ellonen Leila	
Hartikainen Janne	x	Liukkonen Pasi	
Heikkinen Minna	x	Heiska Vesa	
Hummastenniemi Heidi	x	Värekoski Vertti	
Hynninen Mari	x	Pitkänen Eeva	
Lind Antti	-	Mattila Kari	x
Liutu Topi	x	Haapala Heidi	
Oja Mika	x	Kähärä Kaarlo	
Pajunen Emmi	x	Kauppinen Sirpa	
Puha Seija	x	Nikkanen Teemu	
Siniketo-Pietilä Katja	-	Villagracia-Pasquariello Miriam	x
Toivonen Teija	-	Huuskonen Sanna	-
Vanhanen Tuomas	x	Vähäkangas Jussi	
Viilo Mikko	x	Huhta Timo	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Lundell Kai-Ari	-	Suoniemi Juha	-
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Pannu Pravjot	x	Hakkarainen Miiko	
Muut osallistujat			Läsnä
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Westlin Henry, kaupungininsinööri		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Tvrdy Jan, liiketoimintajohtaja, FCG		x (§:t 1-3, klo 17.00-17.33)	
Sahlberg Matti, yleiskaavasuunnittelija		x (§:t 1-3, klo 17.00-17.33)	
Bungers Mia, projektijohtaja		x (§:t 1-3, klo 17.00-17.51)	
Holm Markus, suunnittelupäällikkö		x (§:t 1-3, klo 17.00-18.45)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Kimmo Kiljunen

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 17.5.2024, Kielotie 28, 01300 Vantaa

Tuomas Vanhanen

Mikko Viilo

Pykälät 9, 22 ja 23 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 20.5.2024 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Vanhanen Tuomas ja Viilo Mikko (varalla Kivimäki Otso ja Hartikainen Janne), ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 17.5.2024 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Vanhanen Tuomas ja Viilo Mikko, ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 17.5.2024 klo 12.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 8 / Vantaan yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla / liiketoimintajohtaja Jan Tvrdy, FCG

Asia 11 / Tikkurilan osaamiskampuksen kilpailutuksen 2 (kortteli 62002 ja pysäköintitalo korttelissa 62003 ajoramppeineen) kilpailuohjelman hyväksyminen / projektijohtaja Mia Bungers

Asia 20 / Vantaa liikenne 2023 / suunnittelupäällikkö Markus Holm

Kaupallinen toiminta Vantaan kaupungin yleisillä alueilla / kaupungininsinööri Henry Westlin

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 §

Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA

Kaupunkitilalautakunnalle 23.4.2024 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 5/2024 Vapautus vuokranmaksusta / Myyrmäen urheilutalon kahvila

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 42/2024 Itä-Hakkilan koulun peruskorjaus, LVIA-suunnitteluhankinta
- § 43/2024 LT1 ja LT2: Kulttuuritehdas Vernissan peruskorjauksen esitys- ja teatteritekniikan suunnittelun hankinta
- § 44/2024 Viertolan koulun peruskorjaus ja laajennus, LVIA-suunnittelun hankinta
- § 45/2024 Puutarhatien päiväkotia, LVIA-suunnittelun hankinta
- § 46/2024 Itä-Hakkilan koulu, peruskorjaus, pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta
- § 47/2024 Martinlaakson uimahallin pilarien ja altaiden rakenteellisten korjausten urakoitsijan valinta
- § 48/2024 Koivukylän koulun pihan perusparannus, suunnitelmien hyväksyminen ja urakoitsijan valinta
- § 49/2024 Vantaan kaupungin vuosikorjauksena 2024 tehtävien puulattioiden pintakäsittelyjen hankinta

Kaupungininsinööri Henry Westlin

- § 40/2024 Hankinta/Pekka ja Teija Isorätyän ”Korppi”-taideteoksen kuparipellitykset, työmaajärjestelyt sekä vastaavan mestarin ja pääurakoitsijan työt

Kaupungininsinööri vs. Jaakko Koivunurmi

- § 36/2024 HSY:n huleveden viemärintialueen 2023 hyväksyminen

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

- § 5/2024 Tilan (92-420-10-26) ostaminen Hakunilasta / Vuokko Svanin kuolinpesä

Toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski

- § 29/2024 Kaarelan ja Friherrsin VPK:t hakevat maankäyttölupaa
- § 30/2024 Laitetilan vuokraus Telia Rooftop Oy:lle / Valkoisenlähteentie 53
- § 31/2024 Laitetilan vuokraus Telia Rooftop Oy:lle / Veromiehentie 2
- § 32/2024 Toimitilojen vuokraus Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön / Kielotie 11, kellarikerros
- § 33/2024 Käytöstä poistettujen päiväkotien leikkipihojen purku-urakka

Toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist



§ 28/2024 Maankäyttölupa Helsinki Triathlon ry:n Duathlon 9.5.2024 ja Triathlon 25.5.2024 tapahtumaan Kuusijärven alueella.

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

§ 15/2024 Kangasmäki tila 409-5-12; kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuneen vahingon korvaaminen

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 11/2024 Määräalan ostaminen tilasta 92-415-5-31 Rekolan kylästä

§ 12/2024 Määräalan (erillinen palsta) ostaminen tilan 92-409-3-136 määräalasta M505 Kivistöstä / Helsingin Osuuskunta Elanto (½) ja Kesko Oyj (½)

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 4/2024 Maankäyttölupa varastointia varten Ilolassa tontilla 92-71-71-1 / Eltel Networks Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 18/2024 Maanomistajan lupa 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapeleille Keimolan ja Myllymäen kaupunginosissa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 19/2024 Maanomistajan lupa telesuojaputkitukselle ja valokuitukaapelille Vantaanlaakson kaupunginosassa / Cinia Oy

§ 20/2024 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen betonipurkujätteen käsittelylaitoksen toiminnalle Petikossa / Helsingin Talosiirto Oy

§ 21/2024 Maanomistajan lupa suojaputkille, kuitukaapeleille ja kuitujatkoskaapille Lapinkylässä / Elisa Oyj

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 30/2024 Hankinta/Sillat 2024

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 4/2024 Kuusijärven sähkösaunalippujen hyvittäminen / yksityishenkilö

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 37/2024 Viertolan koulun peruskorjaus ja laajennus, rakenne- ja pohjarakennesuunnittelun hankinta

§ 38/2024 Mistelin päiväkodin pihan perusparannus, suunnitelmien hyväksyminen ja urakoitsijan valinta

§ 39/2024 Kaivokselan koulun muutos- ja korjaustöiden pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta



Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

§ 4/2024 Suitsikujan päiväkodin purkupäätös

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 4/2024 Kiinteistön 92-415-1-68 Berga ostaminen Päiväkummussa

Toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski

§ 24/2024 Vantaa Triathlon Kuusijärvellä 2024, tilavuokraukset TriFF Oy:lle

§ 25/2024 Vantaan Energian Sähköverkkojen maakaapelin sijoitus kiinteistölle 92-405-8-28
Kynicke

§ 26/2024 Myyringin lisätilojen vuokraaminen / Alvi ry

Rakennuspäällikkö vs. Jari Gärdström

§ 14/2024 Hankinta / Urakka / Kolmilankaverkkoaitojen rakentaminen 2024

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

§ 16/2024 Lampaiden laiduntamissopimuksen tekeminen Vantaan kaupungin ja Väinölän ratsu- ja lammastilan välillä vuonna 2024

§ 17/2024 Vantaan kaupungin maatilojen viljelysuunnitelma vuodelle 2024

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 9/2024 Maanomistajan lupa huoltotien puomin sijoittamiseen Kuussillantien suunnasta / HSY

§ 10/2024 Viljelyvuokrasopimuksen muuttaminen vuokra-alueen osalta Kirkonkylässä / yksityishenkilö

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 16/2024 Maanomistajan lupa putkitukselle Kivistön kaupunginosassa / Elisa Oyj

§ 17/2024 Maanomistajan lupa 20 kV:n maakaapelille ja jakokaapille Keimolan kaupunginosassa /
Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 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:



Asian käsittelyn aikana apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla viranhaltijapäätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 38/2024 Taajamien hulevesien laadun hallinta -hankkeeseen osallistuminen
§ 40/2024 Palvelukiinteistöjen piha-alueiden kesä- ja talvihoito: toisen optiovuoden käyttöönotto

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

- § 6/2024 Vuokranhyvitys / 25391

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 52/2024 Helsingin skolan käytävän ikkunoiden vaihto

Kaupungininsinööri Henry Westlin

- § 41/2024 Laajavuoren alueleikkipaikka, 17 Martinlaakso, puistosuunnitelman hyväksyminen
§ 42/2024 Apilapuisto, 68 Koivuhaka, puistosuunnitelman hyväksyminen
§ 43/2024 Vaarallisten aineiden kuljetuksen reittirajoituksen hakeminen Fazerintielle

Toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist

- § 35/2024 Maankäyttöluvan myöntäminen

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

- § 20/2024 Perusparannusavustuksen myöntäminen Mäntykorvenkujan tiekunnalle 2024

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



5 § Kaupunkitilalautakunnan alaisen toiminnan osavuositarkastus 1/2024 / TeA

VD/3016/02.01.02.00/2024

TeA/JH

Esitetään merkittäväksi tiedoksi kaupunkitilalautakunnan alaisen toiminnan vuoden 2024 ensimmäinen osavuositarkastus.

Ensimmäinen osavuositarkastus tehdään ajalta 1.1.–30.4. Osavuositarkastuksessa kuvataan tiivistetysti toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Lisäksi toimialat raportoivat sitovien tavoitteidensa toteutumisesta.

Käyttötalouden osalta osavuositarkastuksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Talousarvion toteutuminen 2024
2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

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

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi kaupunkitilalautakunnan vuoden 2024 ensimmäinen osavuositarkastus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Osavuositarkastus 1/2024, kaupunkitilalautakunnan alainen toiminta

Täytäntöönpano: Kaupunkistrategia ja johto / talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

OSAVUOSI- KATSAUS 1/2024

KAUPUNKITILA-
LAUTAKUNTA
15.5.2024

SISÄLLYSLUETTELO

KAUPUNKIYMPÄRISTÖ	3
Talousarvion toteutuminen 2024	3
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset	4
INVESTOINNIT	8
91 Rakentaminen	8
91 1 Uudisrakentaminen	8
91 2 Korjausrakentaminen	9
91 3 Vuokra- ja osaketilat.....	10
93 Julkinen käyttöomaisuus.....	10
94 Irtain omaisuus	10
95 Kiinteä omaisuus	10

Liitteet:

Liite 1: Kaupunkitilalautakunnan alainen käyttötalouden toteuma

Liite 2: Kaupunkitilalautakunnan alaisten investointien toteuma

Liite 3: Kaupunkiympäristö, sitovat tavoitteet 2024

Julkaisija

Vantaan kaupunki

5/2024

Kaupunkiympäristö/Yhteiset palvelut

Kansikuva: Martinlaakso-kaupunkipyörät-bussipysäkit, Alisa Kaukio 2022

KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Alkuvuotta 2024 on leimannut yhä asuntorakentamisen matalasuhdanne, mikä on vaikuttanut toimialan tuloihin ja kaavahankkeiden etenemiseen. Kaupungin omat investoinnit ja kärkihankkeet ovat kuitenkin edenneet: merkittävimpanä Vantaan ratikan rakentamisallianssien hankinta, joka etenee neuvotteluvaiheeseen tarjoajaryhmittymien kanssa touko-kesäkuun aikana. Valtion ja kuntien välisten MAL-neuvotteluiden ratkaisua odotetaan.

Kaupunkiympäristön toimialan Tikkurilassa toimistotiloissa työskentelevä henkilöstö muuttaa uusiin toimitiloihin vuoden 2024 lopussa. Lauri Korpisen katu 9:ssä sijaitsevassa modernissa toimitilassa työskentelee noin 435 työntekijää, kunnes koko kaupungin yhteinen toimitila Tikkurilaan valmistuu. Huhtikuussa käynnistyi kaupunkipyöräkausi, joka Vantaa 50-juhlavuoden kunniaksi on tänä vuonna maksuton. Luonnon monimuotoisuus on esillä vastavalmistuneen luontopositiivinen Vantaa -toimintasuunnitelman ja niittyjen teemavuoden muodossa.

Toimialan käyttötalouden toimintatuottojen ennustetaan alittavan talousarvion yhteensä 2,2 milj. euroa ja toimintakulujen ylittävän talousarvion yhteensä 9,2 milj. euroa. Investointimenojen arvioidaan alittavan talousarvion 20,5 milj. euroa. Toimialan sitovien tavoitteiden ennustetaan toteutuvan pääosin.

Talousarvion toteutuminen 2024

Asuntotontteja kerrostalo- tai rivitalotuotantoon ei ole myyty tai vuokrattu yhtään kappaletta vuoden 2024 aikana. Vain yksi omakotitontti on myyty. Uudisasuntojen heikko kysyntätilanne vaikuttaa vahvasti kaupungin asuntotonttien myyntiin. Maanmyyntivoittojen ennustetaan alittuvan 4,5 miljoonaa euroa.

Toimitilajohtamisen käyttötalouden palvelujen ostoissa ei ole huomioitu Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:lle maksettavia kiinteähintaisia maksuja täysimääräisinä. Tältä osin vaje on 1,5 miljoonaa euroa. Lisäksi teknisten järjestelmien ylläpidon palvelujen ostoille tulee varata 0,4 miljoonaa euroa kustannusten nousun vuoksi. Ennakoitavissa oleva lisämäärärahan tarve on yhteensä 1,9 miljoonaa euroa.

Ulkoisten vuokratuottojen arvioidaan ylittyvän 4,2 milj. euroa pääosin VAKE hyvinvointialueen vuokrien osalta. VTK:n vuokrankorotusten ja ylläpitovuokran tasoituslaskun sekä aiemmin budjetoimattomien ulkoisten vuokrien muutosten vuoksi KIHAn nettoyksiköiden sisäiset vuokratuotot ylittyvät 2,6 milj. euroa ja ulkoiset vuokratulot 7,6 milj. euroa. Lämmityskulujen ylitysennuste on 1,4 milj. euroa.

Haastavat talviolosuhteet ovat kasvattaneet katukunnossapidon alkuvuoden kuluja. Kustannustason nousu näkyy erityisesti urakoitsijoiden hinnoittelussa sekä poltto- ja raaka-aineiden hinnoissa. Päälysteiden korjaaminen ja Korson uusi alueurakkasopimus aiheuttavat myös lisäkustannuksia. Kunnossapidon määrärahakorotustarve on 2,0 milj. euroa. Maanlajitysmaksutulot ovat romahtaneet erityisesti asuntorakentamisen hiipumisen myötä. Jos loppuvuosi jatkuu samanlaisena, tulotavoitteesta jäädään 1,4 milj. euroa.

HSL:lle maksettavaksi kotikuntaosuudeksi ja koululaisryhmien matkojen kuluiksi arvioidaan tällä hetkellä 58,4 milj. euroa. Joukkoliikenteen toimintakulujen ennustetaan täten alittavan talousarvion 3,7 milj. euroa.

Rakennusvalvonnan toimintatuottoihin ennustetaan 3,2 milj. euron alitusta. Talouden matalasuhdanteesta johtuva investointien vähäisyys sekä asuntokaupan tyrehtyminen varsinkin uudistuotannon osalta on heijastunut etenkin asunto- mutta myös muuhun rakentamiseen.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Tikkurilan osaamiskampuksen kaava on vahvistunut ja alueen infran rakentaminen alkaa syksyllä. Aviapoliksessa uuden lukion suunnittelu on käynnissä, ja uusi Ilmailumuseo sai valtion rahoituksen. Kivistön suuralueella Katrinebergin kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu on käynnissä. Myyrmäessä kaupunkikulttuuritalon kaavahanke on alkanut. Korson ja Koivukylän alueita palveleva Elmon uimahallin rakentaminen alkaa kesällä. Hakunilaan on valmisteltu alueen kulttuuri- ja urheilukohteet yhdistävää kokonaissuunnitelmaa. Kaupunkikeskustojen kehittämissuunnitelmat valmistuivat helmikuussa, ne kokoavat keskustojen ajankohtaiset hankkeet yhteen. Suunnitelmat on julkaistu kaupungin verkkosivuilla.

Tikkurilan osaamiskampushankkeen asemakaava on saanut lainvoiman huhtikuussa 2024. Alueelle on hyväksytty toteutettavaksi vähähiilinen alue-energiaverkko. Katusuunnitelmaluonnokset on hyväksytty ja toteutussuunnittelu on parhaillaan meneillään, katusuunnitelmissa toteutuu resurssiviisaus ja katuvihreän runsaus. Koulukampuskorttelin suunnittelu on käynnistynyt. Koulukampuksen käyttäjien Varian, Tikkurilan lukion ja Aikuisopiston kanssa on työstetty yhteiskäyttöisten tilojen koulukampusta.

Aviapoliksessa Ilmailumuseo on saanut valtion rahoitusta 8,5 milj. euroa. Hankekehitysvaihe on käynnissä ja rakennuttajakonsultin kilpailutus on käynnissä. Elmon urheilupuiston toteuttaminen alkaa uimahallin rakentamisen osalta keväällä 2024.

Keskustojen kokonaiselinvoimaluku on palannut pandemiaa edeltävälle tasolle. Vantaan kokonaiselinvoima nousi 3,872:een. Nousuun vaikutti eniten kaupan keskittymien elinvoiman kasvu. Vetovoimaisiin keskuksista on Tikkurila. Eniten elinvoimaansa kasvatti Kivistö, jossa avattiin kauppakeskus Kivis.

Vantaalle on valmistunut 26.4.2024 mennessä yhteensä 504 asuinhuoneistoa, joista 445 kerrostaloihin ja 59 pientaloihin. Valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja on valmistunut yhteensä 72 ja 92 asuntoa on rakenteilla. Niiden arvioidaan valmistuvan vuoden 2024 aikana. Uutta asuinkerrosalaa on kaavoitettu 1600 k-m². Pientalo-ohjelman toimenpiteet 2024 keskittyvät pientalojen asemakaavoitukseen. Lisäksi on käynnistetty Katrinebergin arkkitehtikilpailu ja kartoitus pientaloalueista.

Ratikan rakentamisen mahdollistavien asemakaavojen edistäminen on edennyt ja nähtävillä on ollut 20/21 kaavaa. Tähän sisältyy Koivuhaan kaava, joka on tulossa vielä tarkistettuna uudelleen nähtäville. Hyväksytyjä kaavoja on 16/21, ja niistä 13 on lainvoimaisia. Vuoden 2024 työohjelmassa näkyvät korostuneesti ratikan varren kestävän kasvun vyöhykkeelle sijoittuvat asemakaavat ja kaavarunkotasoiset suunnitelmat, joista on alku vuodesta hyväksytty Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet.

Myyrmäen kaupunkikulttuuritalohankkeen kaavoitus käynnistyi. Laajasti osallistettuun kaavahankkeeseen kuuluu myös harrastustoiminnan käyttöön tuleva Opistotalo ja maanalainen pysäköintilaitos sekä Paalutori ja Iskostie.

Resurssiviisauden tiekartan toimenpiteistä oli valmiina 14 kpl ja ei aloitettuja 26 kpl. Resurssiviisauden tiekarttaa toteuttava alueellisen energiapalvelumallin kehittämisen hanke (ENPA) käynnistyi ja siihen valittiin kohteeksi Oppimiskampus. Ekologisten verkostojen selvitys valmistui alkuvuodesta. Selvitys on osa Vihreä ja virtaava Vantaa – viherrakenteen kehityskuva YK 0050 -työtä. Luontoviisas Vantaa 2030 -raportti hyväksyttiin ja Vantaan luontojalanjäljen laskenta käynnistyi. Vihreä ja virtaava Vantaa – viherrakenteen kehityskuva YK 0050 valmistuu huhtikuun aikana.

Kaupunginhallitus on vapauttanut vuonna 2022 noin 150 vapaarahoitteista yksittäistä asuntoa myyntiin. Päätöksen mukaisesti asuntoja on myyty aluksi yksittäin ja loppusalkku oli tarkoitus myydä vuoden 2024 aikana. Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen lykätä loppusalkun myyntiä parempaan markkinatilanteeseen. Yksittäisten asuntojen myyntiä kuitenkin jatketaan. Loppusalkun myyntihinnan maksimoimiseksi on käynnistetty toimenpiteet asuntojen käyttöasteen nostamiseksi. Salkkuihin kuuluvista asunnoista on myyty yhteensä noin 30 kappaletta, joista alkuvuoden 2024 aikana yhteensä 8 yksittäistä asuntoa. Näiden 8 asunnon velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 1 060 000 euroa.

Kaupungin tavoitteena on ollut myydä emokaupungin omistuksessa olevat täysin tai suurimmaksi osaksi 1.1.2023 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen hallintaan

vuokrasopimuksen nojalla siirtyneet kohteet (rakennukset maanvuokraoikeudella ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet) vuoden 2024 aikana. Myynnin edellytyksenä on, että Vantaan ja Keravan hyvinvointialue sitoutuu kohteisiin pitkin vuokrasopimuksin. Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelma hyväksytään huhtikuun lopussa 2024 aluevaltuustossa, jonka jälkeen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueella on heidän mukaansa mahdollisuus neuvotella pitkistä vuokrasopimuksista. Pitkät vuokrasopimukset edellyttävät kuitenkin Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen puolelta niiden lisäämistä valtiolle hyväksyttäväksi esitettävään investointisuunnitelmaan. Investointisuunnitelma käsitellään loka-joulukuussa hyvinvointialueen aluehallituksessa ja aluevaltuustossa ja lähetetään sen jälkeen valtioneuvoston hyväksyttäväksi (VM, STM ja SM). Näin ollen investointisuunnitelman hyväksyttäminen mennee vuoden 2025 puolelle eli pitkiin vuokrasopimuksiin ei saatane allekirjoituksia tämän vuoden puolella. Tämä tulee viivästyttämään näiden kohteiden myyntiä. Kohteille, jotka eivät kuulu Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen palveluverkkoon, kaupunki etsii muuta käyttöä. Nämä kiinteistöt jäävät joko kaupungin omaan käyttöön tai niistä luovutaan kaavakehityksen kautta.

Kaupunki myi Asunto Oy Vantaan Sepänpuiston koko osakekannan VAV Yhtymä Oy:lle kauppahintaan 2,01 milj. euroa. Samassa yhteydessä myytiin VAV:lle tontti, jolla As Oy Vantaan Sepänpuiston rakennukset sijaitsevat kauppahintaan 1,64 milj. euroa. Sipoon Mölandetin saarella sijaitsevan neljän kiinteistön julkinen myynti käynnistyy kevään/kesän 2024 aikana.

Yritystontteja ei ole luovutettu alkuvuonna, mutta yritystonttitiedusteluja on liikkeellä useita. Yritystonttialueiden asemakaavat eivät ole edenneet odotetusti. Osana yleiskaavan toteuttamisohjelmaa laaditaan työpaikka-alueselvitys, joka valmistuu 2024.

Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmistä (RYTJ) tuli voimaan vuoden 2024 alusta. Laki velvoittaa kuntia toimittamaan tietoja valtakunnalliseen RYHTI-järjestelmään. Vantaa osallistuu tänä vuonna kumppanitestaushankkeeseen, jossa mm. testataan tiedon siirtymistä Matti-järjestelmästä RYHTI-järjestelmään sekä kehitetään tietomalleja vastaamaan valtakunnallisia vaatimuksia.

Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025 ja valmistautuminen tähän on käynnissä. Hallitusohjelman mukaiset muutokset (ns. rakentamislain korjaussarja) ovat ympäristöministeriössä valmisteilla. Tämänhetkisen tiedon mukaan osa muutoksista tulee voimaan 1.1.2025 ja osa (mm. rakentamislupakäsittelyn takuuaikataulu) 1.1.2026. Tietojen toimittaminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään siirtyy alkaen 1.1.2029.

Maankäyttö- ja rakennuslaki on uudistumassa hallitusohjelman mukaisesti alueidenkäyttölaiksi, jonka on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2026. Vantaa edustaa C6 kaupungeja lakia valmistelevassa työryhmässä.

Kaupungin ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen välisen kiinteistöjen ja maankäytön hankeyhteistyön rakenteita ja toimintatapaa valmisteltiin alkuvuonna. Hankeyhteistyön keskeisinä tavoitteina on yhteisesti edistää hankkeita niin uudisrakentamisen kuin olemassa olevien toimitiloja osalta sekä sovittaa yhteen kaupungin ja hyvinvointialueen palveluverkot. Hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelma valmistui huhtikuun 2024 lopussa.

Kuusijärven uuteen hallintomalliin on tarkoitus siirtyä vuoden 2025 alkuun mennessä. Yhteistyötä kaupunkikulttuurin kanssa uuteen hallintomallin siirtymisestä on käynnistelty.

HSL:n matkustajamäärät ovat noin 14 % vuotta 2019 pienempiä. Kahden vyöhykkeen lipunhinnat ovat laskeneet vuodesta 2023. Lakot ovat vaikuttaneet joukkoliikenteeseen yksittäisinä päivinä. Pääradalla tehdään vaihteistomuutoksia huhti-lokakuun aikana, jonka myötä junat kulkevat harvennetulla vuorovälillä. Vantaan juhlavuotta juhlistetaan kaikille ilmaisilla Vantaan kaupunkipyörien käyttöoikeuksilla.

Infran omaisuudenhallinnan tehostamiseksi on katujen ja puistojen palvelualueella määritelty omaisuudenhallinnan päälinjaukset ja strategiset tavoitteet.

MATTI:ssa on otettu tuotantotestaukseen automaattisen laskutuksen SAP-integraatio, vuonna 2024 saadaan käyttöön ensimmäinen osa noin viidelle eri prosessille. Tämän jälkeen käynnistyy vaihe kaksi, jossa mukaan tulee useita muita toimialan prosesseja. Lupapisteen sähköisen asiointin ja MATTI-integraation laajentaminen on saatu testaukseen. Omien lukuisten MATTI-pohjaisten karttapalveluiden (esim. intranet, extranet, käyttäjäryhmäkohtaiset ja ulkoiset karttapalvelut) kehittäminen on aloitettu, joka mahdollistaa ostopalveluista irtautumisen.

INVESTOINNIT

91 Rakentaminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.11.2023 vuoden 2024 talousarviokäsittelyssään toimitilainvestointeihin 103,0 miljoonan euron määrärahan. Toimitilainvestointien ennustetaan alittavan määrärahat n. 21,5 milj. euroa.

91 1 Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten 2024 investointikustannusten ennustetaan alittavan määrärahat n. 17,5 milj. euroa. Alitus selittyy pääosin usean hankealoituksen siirtymisestä myöhempään tai osin myös odotettua edullisimmista tarjouksista. Hankkeista Elmon uimahalli, Karhunkierroksen päiväkotit, Kanniston koulun II-vaihe (halvempi tarjous), Kuusijärven rakennukset ja Lentolan päiväkotit sisältävät suurimmat poikkeamat talousarvioon nähden.

Hankkeiden aikataulupoikkeamat syntyvät hankevalmistelu- ja suunnitteluvaiheen sekä urakkakilpailutusten pitkittyessä johtuen mm. asemakaavoituksen etenemisestä viiveellä sekä suunnitteluratkaisujen sovittamisesta tavoitehintoihin ja taloussuunnitelman määrärahavarauxiin. Rakentamisvaiheen viiveitä on syntynyt rakentamisen markkinatilanteen häiriöistä, mm. materiaalien saatavuusongelmien takia.

Ensimmäisellä osavuositarkastusjaksolla valmistuivat Pesäpuun päiväkotit ja Latupuiston päiväkotit. Rakennusvaiheessa olivat Kanniston koulu II-vaihe ja Mårtensdals bildningsrum päiväkotit sekä Vaskivuoren lukion laajennus. Elmon uimahallin rakentaminen oli alkamassa.

Suunnitteluvaiheessa olivat Karhunkierroksen päiväkotit, Kuusijärvi-hankkeen rakennuksia, Kytöpuiston koulun laajennus, Lentolan päiväkotit, Matarin päiväkotit, Puutarhatien päiväkotit, Sotungin lukiopaviljoni, Tikkurilan alueen koulun laajennus (Viertolan koulu), Varia Hiekkaharju laajennus ja peruskorjaus sekä Vaskivuoren lukion laajennus.

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat Asukastupa Leinälä, Aviapoliksen asukastilat, Aviapoliksen uusi nuorisotila, Aviapoliksen yhtenäiskoulu sekä liikuntahalli ja päiväkotit (Muuran hanke), Kaskelan I päiväkotit, Kivistön II ja III päiväkodit, Paviljoni Kielo, Suitsikujan korvaava päiväkotit, Tikkurilan toimitilahanke ja Viherpuiston päiväkotit.

Tulevien vuosien investointiesitysten edistämiseksi esiselvitysvaiheessa oli Korson ja Koivukylän alueiden päiväkotiverkkoselvityksen päivitys.

VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeista rakennusvaiheessa oli Vehkalan ammatillinen oppilaitos. Suunnitteluvaiheessa olivat Aviapoliksen uusi lukio, Koillis-Vantaan liikuntahalli, Tikkurilan osaamiskampus ja Varia Hiekkaharjun peruskorjaus. Kaupunkikonsernin ulkopuolisista vuokrahankkeista rakennusvaiheessa oli Sotungin lukion paviljonki.

91 2 Korjausrakentaminen

Korjausrakentaminen työohjelman mukaisten hankkeiden kustannusten ennustetaan alittavan määrärahat n. 4 milj. euroa. Suurimmat poikkeamat muodostavat Kulomäen koulu, Mårtensdals skola, Kytöpuiston koulu sekä Vaskivuoren lukio. Yleisesti ottaen poikkeamat selittyvät joko hankealoituksen siirtymisestä myöhempään tai saatujen tarjousten odotuksia poikkeavasta hintatasosta. Lisäksi osaa hankkeita ovat viivästyttäneet ennakoitua suuremmat korjaustarpeet. Päiväkotihankkeiden ajoitusta on pyritty aikatauluttamaan olemassa olevien väistötilojen ajallisen käytettävyyden mukaan.

Rakennusvaiheessa olivat mm. Hakunilan lisäoppimistilat, Håkansbölen kartanon päärakennuksen peruskorjaus, Jokiniemen koulun (entinen lukio) vaihe 2, Kulttuuritehdas Vernissan ja palokalustosuojan peruskorjaus, Leppäkorven puukoulun peruskorjaus, Mårtensdals skolan peruskorjaus, Nissaksen päiväkodin ja Piilipuun päiväkodin sekä Seutulan päiväkodin osittaiset peruskorjaukset sekä Vaskivuoren lukion muutos- ja korjaustyöt laajennuksen yhteydessä.

Suunnitteluvaiheessa olivat Ankkalammen päiväkodin osittainen peruskorjaus, Hakunilan urheilupuiston alueellinen energiaratkaisu, Jönsaksen päiväkodin osittainen peruskorjaus, Kaupungintalon varavoimahanke, Kivimäen koulun peruskorjauksen vaihe 2, Kivistön päiväkodin osittainen peruskorjaus, Kulomäen koulun tilamuutos- ja korjaustyöt, Kytöpuiston koulun muutos- ja korjaustyöt, Simonkallion koulun korjaus- ja muutostyöt, Varia Myyrmäen toimipisteen sisäilmakorjaukset ja Viertolan koulun peruskorjaus.

Tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa olivat Itä-Hakkilan koulun peruskorjaus, Lehtikuusen koulun Havu rakennus, Peltovuoren päiväkodin osittainen perusparannus ja Tikkurilan kirjastotalo.

Sisäilmaongelmien korjaustyöt jatkuivat monessa toimitilassa niihin suunniteltujen korjaustarpeiden mukaisesti ja resurssien sallimalla tavalla. Sisäilmakorjauksia tehtiin mm. Koivukylän koulussa, Kuusikon koulussa, Länsimäen koulussa, Päiväkummun koulussa, Sotungin koulussa ja Varia Hiekkaharjussa sekä Maarukan päiväkodissa. Sisäilmakorjausten arvioidaan toteutuvan budjetoidun 3,5 milj. euroa mukaisesti.

91 3 Vuokra- ja osaketilat

Vuokra- ja osaketilojen muutostöiden ennustetaan toteutuvan budjetoidun mukaisesti. Toteutuneita kustannuksia on kertynyt vain vähän tässä vaiheessa vuotta. Budjetti on koottu pääosin varauksista pikaisia muutos- ja korjaustarpeita varten perustuen aikaisempien vuosien toteumiin. Sisäilmakorjausten arvioidaan toteutuvan 0,2 milj. euron budjetin mukaisesti.

93 Julkinen käyttöomaisuus

Useat tälle vuodelle ajoitetut julkisen käyttöomaisuuden rakentamishankkeet käynnistyvät vasta syksyllä suunnitelmien viivästyttyä. Merkittävimpiä alkavia liikennealueiden hankkeita ovat Laurintien, Vihertien, Lehmustontien ja Tikkurilan osaamiskampuksen kunnallistekniikka. Ympäristörakentamisen merkittävimpiä alkavia kohteita ovat Tikkurilan jokirannan itäosa, Annefredinpuisto ja Rälssipuisto sekä Paalukylänpuisto. Urheilualueista alkavia hankkeita ovat Kenraalinkenttä ja Virtapuiston kenttä. Virkistysalueiden osalta alkavia hankkeita ovat Kormuniitynojan latusilta ja Kuusijärven esteetön uimapaikka. Yhteishankkeena valtion ja Sipoon kanssa toteutetaan Lahdentien jalankulku- ja pyörätien parantaminen Kyytitien ja Sipoontien välillä.

Ratikan suunnittelu jatkuu ja molempien rakentamisallianssien kilpailutukset etenevät neuvotteluvaiheeseen tarjoajaryhmittymien kanssa touko-kesäkuussa siten, että hankintapäätökset voidaan tehdä elokuussa. Allianssien kehitysvaiheen on tarkoitus käynnistyä syyskuussa, kun valtion rahoitus hankkeelle on varmistunut ja hallinto-oikeus on käsitellyt valitukset. Vuonna 2024 käynnistyvien valmistelevien rakennustöiden laajuus selviää vasta kehitysvaiheessa, joten rakentamisesta syntyvien kulujen arviointi loppuvuodelle on haastavaa. Investointimenojen ennustetaan toteutuvan budjetoidun mukaisesti.

94 Irtain omaisuus

Kaupunkitilalautakunta hyväksyi 20.3.2024 irtaimen omaisuuden investointeihin 0,55 milj. euron korotuksen. Taajamatraktorin ja kairakoneen hankinnat oli alun perin budjetoitu vuodelle 2023, mutta toimitukset eivät toteutuneet vuonna 2023 toimittajien toimitusvaikeuksien vuoksi. Kaupunkiympäristön uuden toimitilan kalustamista varten esitetään 0,4 milj. euron määrärahakorotusta.

95 Kiinteä omaisuus

Kiinteää omaisuutta on hankittu noin 21 ha vapaaehtoisin kaupoin ja asemakaavan mukaisia lähivirkistysalueita osin myös lunastustoimituksin strategisesti merkittävilä alueilta esimerkiksi Vaaralasta, Lapinkylästä ja Seutulasta. Alkuvuoden maanhankinnoista

on merkittävä osa luonnon monimuotoisuutta ja resurssiviisautta turvaavia kohteita. Maanhankintamenojen ennustetaan toteutuvan budjetoidun mukaisesti.

Vuoden 2024 talousarvioon on budjetoitu maa-alueiden kunnostukseen 3 milj. euroa. Maankunnostuksen ennustetaan toteutuvan budjetoidun mukaisesti. Myytävän ja vuokrattavan tonttimaan esirakentamisessa on aloitettu useita investointikohteita. Maa-alueiden kunnostusmäärärahojen arvioidaan kuluvan budjetoidun mukaan.

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN KÄYTTÖTALouden TOTEUMA YHTEENSÄ 1.1.-30.4.2024

	1 000 EUR	TP 2023	TA 2024	* Toteuma 1-4/2024	Toteuma %	Ennuste 2024
Kaupunkiympäristö yhteensä	TOIMINTATUOTOT	265 612	289 612	87 711	30	287 402
	TOIMINTAKULUT	-252 030	-248 259	-82 855	33	-257 459
	TOIMINTAKATE	13 583	41 353	4 856	12	29 943

* Toteumat 3.5.2024. Kirjauskausi on vielä kesken ja luvut eivät ole lopulliset.

KAUPUNKITILALAUTAKUNNAN ALAISEN KÄYTTÖTALouden TOTEUMA 1.1.-30.4.2024

	1 000 EUR	TP 2023	TA 2024	* Toteuma 1-4/2024	Toteuma %	Ennuste 2024
TILA yhteensä	TOIMINTATUOTOT	260 128	283 636	86 118	30	284 586
	TOIMINTAKULUT	-236 771	-231 903	-78 173	34	-241 103
	TOIMINTAKATE	23 357	51 733	7 945	15	43 483

Kaupunkitilalautakunta	TOIMINTAKULUT	-51	-80	-19	24	-80
	TOIMINTAKATE	-51	-80	-19	24	-80

Kadut ja puistot	TOIMINTATUOTOT	31 271	27 134	5 301	20	25 734
	TOIMINTAKULUT	-49 192	-42 284	-14 993	35	-44 284
	TOIMINTAKATE	-17 920	-15 150	-9 693	64	-18 550

Joukkoliikenne	TOIMINTATUOTOT	12 260	11 954	4 099	34	11 954
	TOIMINTAKULUT	-62 643	-62 500	-19 577	31	-58 800
	TOIMINTAKATE	-50 383	-50 546	-15 477	31	-46 846

Kiinteistöt ja tilat bruttoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	18 493	32 896	5 956	18	28 396
	TOIMINTAKULUT	-29 773	-28 618	-8 836	31	-30 518
	TOIMINTAKATE	-11 280	4 278	-2 880	-67	-2 122

Kiinteistöt ja tilat nettoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	191 256	206 105	68 899	33	212 955
	TOIMINTAKULUT	-89 355	-93 323	-32 374	35	-102 323
	TOIMINTAKATE	101 901	112 782	36 525	32	110 632

Varikko	TOIMINTATUOTOT	6 848	5 547	1 863	34	5 547
	TOIMINTAKULUT	-5 758	-5 098	-2 374	47	-5 098
	TOIMINTAKATE	1 090	449	-511	-114	449

* Toteumat 3.5.2024. Kirjauskausi on vielä kesken ja luvut eivät ole lopulliset.

KAUPUNKITILALAUTAKUNNAN ALAISTEN INVESTOINTIEN TOTEUMA 1.1.-30.4.2024

	1 000 EUR	TP 2023	TA 2024	* Toteuma 1-4/2024	Toteuma %	Ennuste 2024
Katon investoinnit yhteensä	TOIMINTAKULUT	-154 874	-183 050	-30 182	16,5	-162 506
Rakentaminen yhteensä	TOIMINTAKULUT	-73 102	-103 000	-15 072	14,6	-81 506
<i>Rakentaminen yhteensä</i>	<i>TUOTOT</i>			152		
Uudisrakennukset	TOIMINTAKULUT	-36 008	-53 110	-6 201	11,7	-35 630
Peruskorjaukset	TOIMINTAKULUT	-36 617	-48 570	-8 628	17,8	-44 556
Vuokra- ja osaketilojen muutostyö	TOIMINTAKULUT	-477	-1 320	-243	18,4	-1 320
Julkinen käyttöomaisuus yhteensä	TOIMINTAKULUT	-54 571	-54 000	-8 204	15,2	-54 000
Julkinen käyttöomaisuus yhteensä	TUOTOT	3 442	2 500	188	7,5	2 500
Julkinen käyttöomaisuus ilman Ratikkaa	TOIMINTAKULUT	-48 380	-45 000	-7 093	15,8	-45 000
<i>Julkinen käyttöomaisuus ilman Ratikkaa</i>	<i>TUOTOT</i>	1 504		188		
Liikennealueet	TOIMINTAKULUT	-35 047	-32 430	-5 449	16,8	-32 065
Urheilualueet	TOIMINTAKULUT	-5 024	-1 250	-73	5,8	-1 050
Virkistysalueet	TOIMINTAKULUT	-1 767	-640	-75	11,8	-1 040
Ympäristörakentaminen	TOIMINTAKULUT	-5 191	-9 080	-1 190	13,1	-9 245
Yhteishankkeet	TOIMINTAKULUT	-1 351	-1 600	-307	19,2	-1 600
Vantaan Ratikka	TOIMINTAKULUT	-6 191	-9 000	-1 111	12,3	-9 000
<i>Vantaan Ratikka</i>	<i>TUOTOT</i>	1 938	2 500			2 500
Kaupunkiympäristön irtain omaisuus	TOIMINTAKULUT	-2 836	-2 050	-884	43,1	-3 000
Kiinteä omaisuus yhteensä	TOIMINTAKULUT	-24 366	-24 000	-6 021	25,1	-24 000
Kiinteän omaisuuden osto	TOIMINTAKULUT	-23 889	-21 000	-5 654	26,9	-21 000
Maa-alueiden kunnostus	TOIMINTAKULUT	-477	-3 000	-367	12,2	-3 000
Kiinteän omaisuuden myynti	TUOTOT	1 574	3 500	50	1,4	3 500

* Toteumat 3.5.2024. Kirjauskausi on vielä kesken ja luvut eivät ole lopulliset.



Vantaa

Kaupunkiympäristön toimialan sitovat tavoitteet

Sitova tavoite vuodelle 2024	Mittari	Lähtötaso v:n 2022 loppu	Tavoitetaso 2024	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2024	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2024	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
Taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki								
Valtuustokauden tavoite 1. Varmistetaan pitkäjänteisesti taloudellisesti vahva kaupunki ja kaupunkikonserni								
1.3 Maanluovutuksen ja maankäyttösoimusten nettotulot vuodelle 2024 32,5 milj. euroa	Maanluovutuksen ja maankäyttösoimusten tulot (netto), milj. euroa = maanmyyntivoitot (kauppahinta vähennettynä hankintahinnalla ja tonttien luovutuskuntoon saattamisen kustannuksilla) + maanvuokratulot + maankäyttösoimuskorvaukset (vähennettynä maanhankintamenoilla)	Nettotulot yhteensä: 44,7 milj. euroa	Nettotulot yhteensä 32,5 miljoonaa euroa vuonna 2024. Arvioidut maanmyyntivoitot vuodelle 2024 ovat noin 24,5 milj. euroa, maanvuokratulot noin 6,6 milj. euroa ja maankäyttösoimuskorvaukset noin n. 13,5 milj. euroa.	Tero Anttila	Asuntotontteja kerrostalo- tai rivitalotuotantoon ei ole myyty tai vuokrattu yhtään kappaletta. Yksi omakotitontti on myyty hintaan 193 000 euroa. Uudisasuntojen heikko kysyntätilanne vaikuttaa vahvasti kaupungin asuntotonttien myyntiin.			Toteutuu osittain
1.4 Sote- ja Pela - kiinteistöjen, asunto-omaisuuden sekä ulkopaikkakunnilla sijaisevien kiinteistöjen myynnit etenevät markkinatilanne huomioon ottaen	Tehdään kiinteistöjen myynnit taloudellisesti kannattavasti ja pääsääntöisesti myyntisuunnitelman mukaisesti.	Sote- ja Pela - myyntikohteiden pitkäaikaisista vuokrasopimuksista neuvotellaan edelleen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa.	Sote- ja Pela -kiinteistöt on myyty. Ensimmäiset asuntokohteet ja vähintään kaksi ulkopaikkakunnilla sijaitsevaa kiinteistöä on myyty.	Tero Anttila	Myyntiin vapautetuista noin 150 yksittäisestä asunnosta on huhtikuuhun 2024 mennessä myyty yhteensä noin 30 kappaletta, joista alkuvuoden 2024 aikana yhteensä 8 yksittäistä asuntoa. Loppusalkun myyntihinnan maksimoimiseksi on käynnistetty toimenpiteet	Alkuvuonna on myyty yksittäisiä asuntoja ja valmisteltu muidenkin kohteiden myyntiä. Tiettyjen SoTe- ja PeLa-kiinteistöjen myynti edellyttää pitkiä vuokrasopimuksia VaKeHyvan kanssa. VaKeHyva on edellyttänyt, että palveluverkkosuunnitelma on käsitelty ennen kuin pitkistä vuokrasopimuksista		Toteutuu osittain

					asuntojen käyttöasteen nostamiseksi. Sipoon Mölandetin saarella sijaitsevien kiinteistöjen myyntiin valmistelua, niin että ne menevät julkiseen myyntiin kesän alussa 2024.	voidaan sopia. VaKeHyvan palveluverkkosuunnitelma hyväksytään aluevaltuustossa 29.4. Pitkien vuokrasopimusten allekirjoittaminen vaatii VaKeHyvan päässä lisäksi, että sopimukset on esitetty valtiolle hyväksyttäväksi esitettävässä investointisuunnitelmassa (investointeja vastaavat ”sitoumukset”), joka käsitellään loka-joulukuussa aluehallituksessa ja aluevaltuustossa ja lähetetään sen jälkeen valtioneuvoston hyväksyttäväksi (VM, STM ja SM). Tämä tarkoittaa, ettei VaKeHyva tule allekirjoittamaan vuokrasopimuksia ennen vuotta 2025. Tästä johtuen myyntikin voi tapahtua aikaisintaan vuonna 2025. Kaupunginhallitus on hiljentyneestä markkinatilanteesta johtuen 8.4.2024 päättänyt lykätä loppusalkun myyntiä parempaan markkinatilanteeseen. Yksittäisten asuntojen myyntiä kuitenkin jatketaan.		
--	--	--	--	--	---	---	--	--

Valtuustokauden tavoite 2. Vahvistetaan osaamista ja työllisyyttä elinvoiman ja hyvinvoinnin edistämiseksi								
Sitova tavoite vuodelle 2024	Mittari	Lähtötaso v:n 2022 loppu	Tavoitetaso 2024	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2024	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2024	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
2.3 Työpaikkamäärältään merkittävien (>50 työpaikkaa) yritysten tai muiden organisaatioiden Vantaalle sijoittumis- tai laajentumispäätöksien määrä kasvaa	Sijoittumis- tai laajentumispäätöksien määrä (>50 työpaikkaa)	4	8	Tero Anttila ja Tommo Koivusalo	Käyty aktiivisia keskusteluja 32 toimijan kanssa sijoittumisesta. Haastavassa taloustilanteessa suurten investointien ja sijoittumisten läpivieminen pitkittynyt.	Yritystontteja ei ole luovutettu vuoden alkuneljänneksenä. On annettu kaksi toukokuussa toteutunevaa tonttivarausta.	Tavoite toteutunee osittain.	Toteutuu osittain 
2.4 Uusi vahvistettu yritysmyyntin ja investointien houkuttelun palvelu on käytössä vuoden loppuun mennessä	Sijoittumisen ohjauksen toimintamallin selvitystyö ja kehittämistoimenpiteet toteutettu	Sijoittumispalveluiden kehittämisen taustaselvitys on tehty ja toiminta on organisoitu sekä vastuutettu.	Toimintamalli on vakiintunut ja sille on asetettu konkreettiset tavoitteet. Sijoittumislidiiden määrä on kasvanut 50 %.	Tero Anttila, Tommo Koivusalo ja Mari Kalmari	Elinvoimapalvelut on organisoitu uudestaan ja uusi organisaatio käynnistyy 1.5.2024. Seuraavat vaiheet yhteisen toimintamallin rakentamisessa jatkuvat.	Selvitystyö ja toimintamallin rakentaminen kesken.	Tavoite toteutunee täysin.	Toteutuu täysin 
Valtuustokauden tavoite 3. Vantaa on vetovoimainen asumisen kaupunki								
3.1 MAL-tavoitteet toteutuvat	MAL-suunnitelman 2023 mukainen kokonaistavoite on 2 720 asuntoa. Valtion tukemien pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tavoite on 544 asuntoa. Asumisoikeusasuntojen ja lyhyen korkotuen mallilla rahoitettujen asuntojen tavoite on yhteensä 272 asuntoa.	Asuntoja valmistui vuonna 2022 yhteensä 3304 asuntoa. Pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona valmistui 480 asuntoa. Asumisoikeusasuntoja ja lyhyen korkotuen asuntoja valmistui yhteensä 35 asuntoa.	2720 asuntoa vuosittain (MAL2023-suunnitelmaluonnos)	Tero Anttila		Asuntoja valmistunut 504 kpl (tilanne 26.4.2024). Valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja on valmistunut 72 kpl.		Toteutuu osittain 

	Asemakaavatuotanto k-m2 uutta asuntokerrosalaa vuodessa	142 000 k-m2 uutta asuntokerrosalaa vuodessa	247 300 k-m2 uutta asuntokerrosalaa vuodessa	Tero Anttila	Asemakaavahankkeita edistetään pääosin kaavoitusohjelman mukaisesti.	30.4.2024 mennessä on kaavoitettu 1 600 k-m2 uutta asumista.		Toteutuu osittain 
3.2 Valmistuvien pientaloasuntojen määrä 600 asuntoa	Vantaalle valmistuu 600 pientaloasuntoa (rivi-, pari-, erillis- ja omakotiasuntoja).	Vantaalle valmistui 2022 yhteensä 652 pientaloasuntoa (rivi-, pari-, erillis- ja omakotiasuntoja).	Vantaalle valmistuu 600 pientaloasuntoa (rivi-, pari-, erillis- ja omakotiasuntoja).	Tero Anttila		Pientaloja valmistunut 59 kpl (tilanne 26.4.2024).		Ei toteudu lainkaan 

Resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa

Valtuustokauden tavoite 18. Vantaa edistää hiilineutraalisuutta yhteistyössä konserniyhtiöiden kanssa

Sitova tavoite vuodelle 2024	Mittari	Lähtötaso v:n 2022 loppu	Tavoitetaso 2024	Vastuu-henkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2024	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2024	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
18.1 Edistetään päästövähennystoimia hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi viimeistään vuonna 2030	Kasvihuonekaasut vähenevät. Laskennassa huomioidaan lämmön, sähkön, liikenteen, teollisuuden ja työkoneiden, jätteiden käsittelyn sekä maatalouden päästöt. Seuranta Resurssiviisauden tiekartan kokonaispäästöjen ja hiilibudjetin yhteydessä. Edellisen vuoden päästötieto saadaan kesäkuun alussa.	Kokonaispäästöt -15 % vuodesta 2020. Vuonna 2022 päästöt olivat laskeneet vain 7,2 %. 939 kt CO2-ekv	Kokonaispäästöt ovat laskeneet keskimäärin 7,5 %/vuodessa verrattuna vuoden 2020 lähtötasoon. Sektorikohtaiset päästöt raportoidaan hiilibudjetin perusteella. Kokonaispäästötavoite 609 kt CO2-ekv	Tero Anttila	Vuoden 2023 laskenta valmistuu kesäkuussa 2024.	Päästövähennystavoite on 22,6 % (2020-2023). Kaukolämmön päästöt ovat nousseet huomattavasti 2020-2022. Myös työkoneiden päästöt olivat kasvaneet, mutta sen osuus on pieni kokonaispäästöistä. Muissa sektoreissa on vähentynyt.	Tavoite toteutunee osittain.	Toteutuu osittain 

Valtuustokauden tavoite 20. Huolehditaan Vantaan luonnon monimuotoisuuden säilymisestä								
Sitova tavoite vuodelle 2024	Mittari	Lähtötaso v:n 2022 loppu	Tavoitetaso 2024	Vastuu-henkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2024	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2024	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
20.1 Edistetään luonnon monimuotoisuutta Resurssiviisauden tiekartan Monimuotoinen luonto -kaistan toimenpiteitä toteuttamalla	Ympäristövahdista toteutuksessa olevien (toteutus, valmis, jatkuva käytäntö) toimenpiteiden osuus kaikista toimenpiteistä Lumo-kaistalla	Kaupunginvaltuusto hyväksyi tiekartan 28.2.2022 ja toimialat laativat omat toteutussuunnitelmansa keväällä 2022, jossa on esitetty 41 toimenpidettä lumo-kaistan toteuttamiseksi. Toimenpiteiden määrä voi muuttua toteutussuunnitelmien päivityksien yhteydessä.	50 % toimenpiteistä edennyt Ympäristövahdissa toteutuksessa olevaksi, valmiiksi tai jatkuvaksi käytännöksi. Luonnon monimuotoisuuden kokonaissuunnitelma on sisällytetty osaksi tiekarttaa ja toteutussuunnitelmia (Ympäristövahti).	Tero Anttila	Luontoviisas Vantaa 2030 -raportti hyväksyttiin jatkotyön pohjaksi Kalassa 9.4. ja meni tiedoksi KH:lle 22.4. Vantaan luontoalanjäljen laskenta käynnistyi. Uusi luontoasiantuntija aloitti huhtikuussa ykessä.	Tilanne 19.4.2024: Toimenpiteitä on päivitetty ja nyt yhteensä 38 kpl, josta mittarin mukainen toteuma 84 % Toimenpiteet ovat hyvin edenneet vähintään toteutusvaiheeseen. Valmiita on 4, toteutusvaiheessa 10 ja jatkuvaa käytäntöä 18. Ei aloitettuja 6 kpl.	Tavoite toteutunee täysin.	Toteutu täysin 
Valtuustokauden tavoite 22. Kestävien liikkumismuotojen osuus kasvaa								
22.1 Vantaan ratikkakaupungin toteuttaminen etenee kokonaisvaltaisesti kaupunginvaltuuston hyväksymien reunaehtojen mukaisesti	Raitiotieinfran rakentamisen allianssipartnerien valinta, ratikkakatuja esirakentamistoimien aloitus.	Allianssikilpailutusta ei aloitettu, rakentamista ei aloitettu.	Allianssipartnerit raitiotieinfran rakentamiseen valittu. Ratikkakatuja esirakentamistoimet aloitettu.	Tero Anttila	Allianssipartnereiden kilpailutus raitiotieinfran rakentamiseksi on aloitettu. Allianssipartnerit valitaan vuoden 2024 aikana. Ratikkakatuja esirakentamistoimet aloitetaan loppuvuodesta 2024.	Allianssipartnereiden kilpailutus raitiotieinfran rakentamiseksi on aloitettu.	Tavoite toteutunee täysin.	Toteutu täysin 
22.2 Kestävien liikkumismuotojen osuus kasvaa	Joukkoliikenteen matkustajamäärä palaa koronaa	Jkl nousijamäärä: 126 000 nousua / arkipäivä	Jkl nousijamäärä: 135 000 nousua / arkipäivä	Tero Anttila		Matkustajamäärätiedot saadaan vasta vuodenvaihteessa		Ei tietoa

	edeltävälle tasolle vuoteen 2025 mennessä.							☐
	Pyöräilijöiden määrä mittauspisteissä kasvaa 4 % vuodessa. (Lähtötasona vuoden 2017 indeksiluku 1000)	Pyöräilyindeksi: 964	1316		Pyöräilyä edistetään monipuolisesti pyöräiliikenteen edistämishojelman ja tavoiteverkon pohjalta kehittämällä erityisesti pyöräilyn infraa ja pysäköintiä. Pyöräilyn mittarointia on tarkoitus myös kehittää	Pyöräilymäärätiedot saadaan vasta vuodenvaihteessa.		Ei tietoa ☐
	Pyöräiliikenteen tavoiteverkon kriteerit täyttävät pyörätiet (km)	Baanoiksi ja pääpyöräreiteiksi luokiteltuja reittejä on yhteensä 12,5 kilometriä (2022).	16 km		Kahluuniityn baanareitin suunnittelu (toteutus vuonna 2024) sekä edistetty seuraavien vuosien kohteiden rakentamissuunnittelu a.			Ei tietoa ☐

Kukoistavat kaupunkikeskukset

Valtuustokauden tavoite 27. Hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset palveluille ja yrityksille

Sitova tavoite vuodelle 2024	Mittari	Lähtötaso v:n 2022 loppu	Tavoitetaso 2024	Vastuu-henkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2024	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2024	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
27.1 Kaupunkikeskustojen houkuttelevuus paranee	Jokaisen suuralueen keskustan kehittämissuunnitelma on toteutuksessa.	Kehittämissuunnitelmat valmistelussa.	Kehittämissuunnitelma ja niiden toteutusta seurataan keskuskohtaisissa seurantaryhmissä.	Tero Anttila	Kehittämissuunnitelmat on julkaistu ja löytyvät kaupungin nettisivuilta.	Kehittämissuunnitelmat ovat valmistuneet, ja ne ovat kaupungin kotisivuilla kaikkien saatavilla. Kehittämissuunnitelmi en seuranta on alkanut.		Toteutu u täysin ☒

	Keskustojen kehittämissuunnitelmat on julkaistu verkossa tarinakarttana.	Kaupunkikeskustojen kehittämissuunnitelmi en tarinakarttoja ei ole.	Tarinakarttojen sisältöjä täydennetään tarvittaessa tulostiedoilla sekä päivitetään tarpeen mukaan.		Kehittämissuunnitelmat on julkaistu ja löytyvät kaupungin nettisivuilta.	Kehittämissuunnitelmat on julkaistu tarinakartan muodossa. Tarinakarttoja päivitetään tarvittaessa.		Toteutu täysin 
	EKK:n kaupunkikeskustamittari	EKK-aineisto tilattu	EKK-aineisto käytössä keskustakohtaisessa seurannassa. EKK-tiedot esitetty osana keskustojen kehittämissuunnitelman tarinakarttaa.		Vuoden 2023 EKK-laskennan tulokset ovat valmistuneet, ja ne on julkaistu kaupungin kotisivujen kehittämissuunnitelmi en sivuilla.	Vuoden 2023 EKK-laskennan tulokset ovat valmistuneet, ja ne on julkaistu kaupungin kotisivujen kehittämissuunnitelmi en sivuilla. Vantaan vuoden 2023 elinvoimaluku oli 3,685.		Toteutu täysin 
	Sopivia paikkoja tapahtumaolosuhteille ja -tiloille kaupunkikeskustoissa kartoitetaan.	Martinlaaksossa kiinteänä Martinus backstage. Muilla keskusta-alueilla sijoituspaikkaa ei ole kartoitettu.	Jokaiseen kaupunkikeskustaan on kartoitettu sopiva paikka ulkoilmatapahtumien järjestämiseen.	Riikka Åstrand yhteistyössä KATOn kanssa	Kartoitus on aloitettu ja seitsemästä suuralueesta neljälle on laadittu tapahtuma-aluekortit.	Tikkurila, Myyrmäki, Korso, Hakunila - tapahtumapaikkoja on kartoitettu. Myös Koivukylässä, Aviapoliksessa ja Kivistössä on järjestetty ulkotapahtumia muutamissakin eri paikoissa, mutta tapahtuma-aluekortteja ei ole vielä aloitettu.		Ei tietoa ☐
Sitova tavoite vuodelle 2024	Mittari	Lähtötaso v:n 2022 loppu	Tavoitetaso 2024	Vastuu-henkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2024	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2024	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
27.2 Aviapolis 2040 - vision valmistelu nimettyjen sidosryhmien kanssa	Visiotyöryhmä 2040, sekä kumppanuusryhmä nimetty.	Erikseen määriteltyjä tavoitteita ei ole tuotettu poikkihallinnollisessa yhteistyössä.	Valmistelun toimenpiteet käynnissä.	Tero Anttila		Aviapolis Visio 2040 toimitilaselvitys ja työpaikkojen tulevaisuuskuva laadittu		Toteutu täysin 

Merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella
Valtuustokauden tavoite 28. Valmentavan johtamisosaamisen syventäminen

Sitova tavoite vuodelle 2024	Mittari	Lähtötaso v:n 2022 loppu	Tavoitetaso 2024	Vastuu-henkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2024	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2024	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
28.1 Valmentavan johtamisosaamisen syventäminen ja vahvistaminen	Valmentavan johtamisen summamittari (Kunta 10 tutkimuksessa = kolmen mittarin keskiarvo)(Tavoitetaso laskettu merkittävällä muutoksella (tilastollisesti merkittävä, on suhteessa henkilöstömäärään) suhteessa lähtötasoon tai strategisella tavoitteella.)	Kato: 72,6 %	Kato: 76,0 % (merkittävä muutos)	Kaupunginjohtaja ja apulaiskaupunginjohtajat, raportointivastuu: Henkilöstö- ja konsernijohtaja	Valmentavan johtamisen valmennukset.	Tulokset saadaan joulukuussa 2024, kun Kunta 10- tulokset ja raportit on julkaistu.	Arviointi tehdään vuoden lopussa	Ei tietoa ☐

Valtuustokauden tavoite 29. Henkilöstön pito- ja vetovoiman parantaminen

29.1 Työhyvinvointi paranee	Työn mielekkyys (Kunta 10).	Kato: 69,4 %	Kato: 74,6 % (strateginen)	Kaupunginjohtaja ja apulaiskaupunginjohtajat, raportointivastuu: Henkilöstö- ja konsernijohtaja	Hyvä lähijohtaminen ja työyhteisöjen toiminta ja sujuva työ.	Tulokset saadaan joulukuussa 2024, kun Kunta 10- tulokset ja raportit on julkaistu.	Arviointi tehdään vuoden lopussa	Ei tietoa ☐
	Työyhteisön sosiaalinen pääomamittari (Kunta 10).	Kato: 68,9 %	Kato: 72,48 %	Kaupunginjohtaja ja apulaiskaupunginjohtajat, raportointivastuu: Henkilöstö- ja konsernijohtaja	Hyvä lähijohtaminen ja työyhteisöjen toiminta ja sujuva työ.	Tulokset saadaan joulukuussa 2024, kun Kunta 10- tulokset ja raportit on julkaistu.		Ei tietoa ☐
	Palautuu hyvin työpäivän aiheuttamasta rasituksesta (Kunta 10).	Kato: 51,3 %	Kato: 55,17 %	Kaupunginjohtaja ja apulaiskaupunginjohtajat, raportointivastuu: Henkilöstö- ja konsernijohtaja	Hyvä lähijohtaminen ja itsensä johtaminen, työyhteisöjen vastuullinen	Tulokset saadaan joulukuussa 2024, kun Kunta 10- tulokset ja raportit on julkaistu.		Ei tietoa ☐



					työkäyttäytyminen ja työnjako.			
--	--	--	--	--	-----------------------------------	--	--	--





6 §

Vuoden 2024 määrärahamuutosesitykset koskien kaupunkitilalautakunnan alaista käyttötalouden toimintaa / TeA

VD/3392/02.01.00.04/2024

TeA/HW/TM/AK/TH/TL/PW/JH/MK

Esitetään kiinteistöt ja tilat palvelualueen bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon 4,5 miljoonan euron alitusta toimintatuottoihin maanmyyntivoittojen osalta ja 1,9 miljoonan euron ylitystä toimintakuluihin toimitilojen kiinteistönhoitoon ja ylläpitoon.

Esitetään katujen ja puistojen palvelualueen bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon 1,4 miljoonan euron alitusta toimintatuottoihin ja 2,0 miljoonan euron ylitystä toimintakuluihin.

Esitetään kiinteistöt ja tilat palvelualueen nettoyksiköille 4,2 miljoonan euron ylitystä ulkoisiin vuokratuottoihin ja 2,8 miljoonan euron ylitystä sisäisiin vuokratuottoihin. Lisäksi esitetään 7,6 miljoonan euron ylitystä ulkoisiin vuokratuluihin ja 1,4 miljoonan euron ylitystä lämmityksestä aiheutuviin kuluihin.

Kiinteistöt ja tilat bruttobudjetoidut yksiköt

Kaupunki sai vuoden 2023 aikana useita lisäaikapyyntöjä päättyviin tonttivarauksiin, koska asuntorakentamisen kysyntä on laskenut jyrkästi. Epävarman markkinatilanteen vuoksi tonttivarauksia pääsääntöisesti jatkettiin. Maanmyyntitulotavoitteiden saavuttaminen vuonna 2024 on vaikeaa johtuen erityisesti taloudellisista epävarmuuksista sekä rahoitusmarkkinoiden epävarmuuksista, erityisesti korkeasta korkotasosta. Niillä on ollut suuri vaikutus asuntorakentamisen hidastumiseen ja erityisesti vapaarahoitteisten vuokra- ja omistusasuntojen osalta kysyntä on vähentynyt runsaasti. Vuoden 2024 kesällä korkojen odotetaan lähtevän laskuun ja myös inflaatio on hellittänyt. Merkittävä piristävä vaikutus asuntomarkkinoiden kysyntään tulee kuitenkin vasta vuoden 2025 puolella, joten tästä syystä vuoden 2024 maanmyyntivoittojen ennustetaan jäävät hyvin todennäköisesti budjetoidusta 24,5 miljoonasta eurosta. Maanmyyntivoittojen uusi ennuste vuodelle 2024 on 20 miljoonaa euroa.

Toimitilajohtamisen käyttötalouden palvelujen ostot sisältävät mm. toimitilojen kiinteistönhoidon hankinnat. Palvelujen ostoissa ei ole huomioitu Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:lle maksettavia kiinteähintaisia maksuja täysimääräisinä. Tältä osin vaje on 1,5 miljoonaa euroa. Lisäksi teknisten järjestelmien ylläpidon palvelujen ostoille tulee varata 0,4 miljoonaa euroa kustannusten nousun vuoksi. Muiden käyttötalouden menojen ennustetaan toteutuvan budjetoidun mukaisesti. Toimitilajohtamisen ennakoitavissa oleva lisämäärärahan tarve on yhteensä 1,9 miljoonaa euroa.

Kadut ja puistot, bruttobudjetoidut yksiköt

Maanlajitysmaksutulot ovat romahtaneet erityisesti asuntorakentamisen hiipumisen myötä. Jos loppuvuosi jatkuu samanlaisena, tulotavoitteesta saatetaan jäädä jopa 1,4 milj. euroa.

Haastavat talviolosuhteet ovat kasvattaneet katukunnossapidon alkuvuoden kuluja. Kustannustaso on myös noussut, mikä näkyy urakoitsijoiden hinnoittelussa sekä poltto- ja raaka-aineiden hinnoissa. Päälysteiden reikiintymisen korjaaminen ja Korson uusi alueurakkasopimus aiheuttavat vielä lisäkustannuksia tavanomaiseen niin, että kunnossapitoon arvioidaan tällä hetkellä tarvittavan määrärahakorotusta 2,0 milj. euroa.



	EUR	TA 2024	Muutos	Uusi TA 2024
Kaupunkitilalautakunta	TOIMINTAKULUT	-80 000	0	-80 000
	TOIMINTAKATE	-80 000	0	-80 000
Kadut ja puistot	TOIMINTATUOTOT	27 134 000	-1 400 000	25 734 000
	TOIMINTAKULUT	-42 284 127	-2 000 000	-44 284 127
	TOIMINTAKATE	-15 150 127	-3 400 000	-18 550 127
Kiinteistöt ja tilat bruttoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	32 896 000	-4 500 000	28 396 000
	TOIMINTAKULUT	-28 617 570	-1 900 000	-30 517 570
	TOIMINTAKATE	4 278 430	-6 400 000	-2 121 570
Kaupunkitilalautakunnan bruttoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	60 030 000	-5 900 000	54 130 000
ilman joukkoliikennettä yhteensä	TOIMINTAKULUT	-70 981 697	-3 900 000	-74 881 697
	TOIMINTAKATE	-10 951 697	-9 800 000	-20 751 697

Kiinteistöt ja tilat nettobudjetoidut yksiköt

Vantaan kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n välisissä pääomavuokrasopimuksissa vuokrantarkistukset tapahtuvat vuosittain 1.4. vuokrasopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti. Vuokra sisältää sekä pääomavuokran että ylläpitovuokran. VTK ilmoittaa kaupungin tilahallintaan edellisenä keväänä ennusteen seuraavana vuonna tapahtuvista vuokrantarkistuksista. 1.4.2024 voimaan astuvissa vuokrantarkistuksissa pääomavuokraohteiden vuokrat olivat n. 3,6 milj. euroa suurempia verrattuna siihen, mikä VTK:n ilmoittama ennuste keväällä 2023 oli. Ennusteesta poikkeava vuokrien nousu johtuu VTK:n ilmoituksen mukaan pääosin korkojen nousuista. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan korkoprosentti on vähintään vuokranantajan maksama kokonaiskorkokustannus lisättynä 0,5 % marginaalilla.

Sopimusehtojen mukaan ylläpitovuokra perustuu edellisen vuoden toteumaan tarkistettuna elinkustannusindeksin muutoksella. Vuokranantajalla on lisäksi oikeus periä tasoituslaskulla ylimääräinen ylläpitovuokra, mikäli ylläpidon kustannukset ovat ylittäneet ylläpitovuokrana perityn määrän. Tämän vuoksi vuoden 2023 ylläpitovuokrien tasauksesta kaupungille tuli VTK:lta n. 0,5 milj. euron lisälasku keväällä 2024.

Sisäisten vuokratuottojen kasvussa on huomioitu VTK:n vuokrankorotukset ja ylläpitovuokran tasoituslasku sekä muut viime toukokuun jälkeen tähän mennessä tapahtuneet budjetoimattomat muutokset, kuten uudet ja poistuneet kohteet. Sisäisten vuokratuottojen ennakoidaan ylittyvän 2,65 milj. euroa. Ulkoisten vuokratuottojen arvioidaan ylittävän talousarvion 4,2 milj. euroa johtuen pääosin Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattujen tilojen suuremmista vuokratuotoista.

Ulkoisten vuokrakulujen ennustetaan ylittyvän 7,6 milj. euroa VTK:n vuokrankorotusten ja ylläpitovuokran tasoituslaskun sekä aiemmin budjetoimattomien ulkoisten vuokrien muutosten vuoksi.

Lämmityskustannusten ennustetaan ylittyvän 1,4 miljoonalla eurolla, johon on vaikuttanut muun muassa alkuvuoden keskimääräistä kylmemmät sääolosuhteet.

Nettobudjetoitujen yksikköjen toimintatuottojen ennakoidaan ylittyvän yhteensä 6,85 milj. euroa ja toimintakulujen 9 milj. euroa. Sitovan tavoitteen mukainen toimintakate alittuneeksi 2,15 milj. euroa.



	EUR	TA 2024	Muutos	Uusi TA 2024
Kiinteistöt ja tilat nettoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	206 105 000	6 850 000	212 955 000
	TOIMINTAKULUT	-93 323 000	-9 000 000	-102 323 000
	TOIMINTAKATE	112 782 000	-2 150 000	110 632 000

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitilalautakunnan alaisten kiinteistöt ja tilat bruttoyksiköiden toimintatuottoja lasketaan 4,5 miljoonaa euroa ja toimintakuluja korotetaan 1,9 miljoonaa euroa,
- kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitilalautakunnan alaisten kadut ja puistot bruttoyksiköiden toimintatuottoja lasketaan 1,4 miljoonaa euroa ja toimintakuluja korotetaan 2,0 miljoonaa euroa, ja
- kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitilalautakunnan alaisten nettoyksiköiden toimintatuottoja korotetaan 6,85 miljoonaa euroa ja toimintakuluja korotetaan 9 miljoonaa euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



7 §

Vuoden 2024 toinen määrärahamuutosesitys kaupunkiympäristön irtaimen omaisuuden investointeihin / TeA

VD/3575/02.01.00.04/2024

TeA/JH/AK

Esitetään kaupunkiympäristön toimialan irtaimen omaisuuden investointien hankeryhmän määrärahoihin 0,4 miljoonan euron korotusta uuden toimitilan ensikertaiseen kalustamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialan irtaimen omaisuuden alkuperäinen vuoden 2024 talousarvio oli 2 050 000 euroa, johon tehtiin 20.3 kaupunkitilalautakunnalle 550 000 euron määrärahakorotusesitys. Esityksen syynä olivat taajamatraktorin ja kairakoneen hankinnat, jotka oli budjetoitu vuodelle 2023, mutta joiden toimitukset eivät toteutuneet vuonna 2023 toimittajien toimitusvaikeuksien vuoksi.

Kaupunkiympäristön toimiala muuttaa vuoden 2024 aikana yhteisiin tiloihin osoitteeseen Lauri Korpisen katu 9. Kalustamiseen käytetään mahdollisimman paljon jo olemassa olevia kalusteita ja laitteita, mutta osa toimialan kalusteista ja laitteista on siinä kunnossa, ettei niitä kannata siirtää. Lisäksi osaa kalusteista ei voida siirtää, jotta mahdolliset epäpuhtaudet eivät siirry niiden mukana. Työpisteiden ja yhteisten tilojen kalustamisen uushankintaa varten esitetään 0,4 milj. euron lisämäärärahaa.

		1 000 EUR	TA 2023	TA 2024	Muutos Tila 20.3	Muutos Tila 15.5	Uusi TA 2024
KAPU/Rakentaminen	MENOT	Rakennuttaminen	-70				
KAPU/Maatilat	MENOT	Maatilat	-190				
KAPU/Varikko	MENOT	Työkoneet	-2 082	-634	-218		-852
	MENOT	Kuljetuskalusto	-500	-1 066			-1 066
KIPA/MIGE irtain omaisuus	MENOT	Kairakoneet	-320		-332		-332
	MENOT	Mittauslaitteet	-52				
KIPA/TOTI irtain omaisuus	MENOT	Kalusteet ja laitteet	-300	-350		-400	-750
Kaupunkiympäristön irtain omaisuus yhteensä	MENOT		-3 514	-2 050	-550	-400	-3 000

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunkiympäristön toimialan irtaimen omaisuuden investointien hankeryhmän määrärahoja korotetaan 0,4 miljoonaa euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

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



8 §

Vantaan yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla / TeA

VD/5276/10.02.08.00/2023

TeA/MSi/MSa

Uuden yleiskaavan toteuttamishjelmaa laaditaan parhaillaan. Toteuttamishjelman pohjaksi teetettiin FCG:llä selvitys "Vantaan Yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla". Selvitystä esitetään merkittäväksi tiedoksi.

Selvityksen kuvaus

Selvityksen tavoitteena oli arvioida yleiskaavan mahdollistamien alueiden tuottopotentiaalia ja kestävyttä yleiskaavan toteuttamisen ohjelmointia ja asemakaavoitusta varten. Perinteisen kaavatalouslaskennan lisäksi selvityksessä on arvioitu infran ja rakennusten elinkaarikustannuksia, verotulovaikutuksia sekä mahdollisuuksia investoinneille. Kokonaisvaltaisten kestävyysvaikutusten arvioimiseksi mukana on myös arvio kohdealueiden toteuttamisen hiilijalanjäljestä.

Selvityksen kohteena olivat 36 yleiskaavan asuin- ja työpaikka-aluetta. Kohdealueet käsittävät kerrosaltaan noin kolmanneksen yleiskaavavarannosta, joka kuvaa yleiskaavan mahdollistamia rakentamisen alueita sekä niille arvioidun rakentamisen määrää. Kohdealueiden mahdollistama kasvu on noin 52 000 asukasta ja 21 000 työpaikkaa. Kohdealueiden jo olemassa olevaa rakennettua infrastruktuuria ei pääosin huomioitu. Olemassa olevan palveluverkon sijaan huomioitiin uusien asukkaiden edellyttämä julkisten palveluiden kerrosalamäärä.

Selvitys tarjoaa taustatietoa asemakaavoituksen priorisoinnille sekä asemakaavoitusvaiheessa laadittavalle tarkemmalle kaavatalous- ja ilmastovaikutuksen arviointityölle. Tuloksia on hedelmällisintä tulkita vertailemalla eri kohdealueita keskenään tai tarkastelemalla kohdealueita kokonaisuudessaan. Yksittäisten alueiden toteutumisen vaikutuksia tulee tarkemmin arvioida asemakaavoitusvaiheessa.

Keskeiset johtopäätökset

Kaavataloudelliset vaikutukset

Jos reaalista arvonnousua ei oteta huomioon, selvityksen kohdealueiden toteutumisesta syntyy 50 vuoden tarkasteluajakajaksolla kaupungille yhteensä noin 1,5 miljardia euroa ei-veroluonteisia tuloja. Näistä tuloista noin 367 miljoonaa euroa syntyy rakennusoikeuden vuokraamisesta ja noin 1,1 miljardia euroa rakennusoikeuden myymisestä ja maankäyttömaksuista. Lisäksi kaupungille syntyy 50 vuoden aikana yhteensä noin 8,4 miljardia euroa verotuloja. Näistä tuloista 1,3 miljardia euroa syntyy kiinteistöveroista, 4,2 miljardia euroa kunnallisveroista, 1,9 miljardia euroa valtionosuuksista ja 1 miljardi euroa yhteisöveroista. Selvityksessä alueiden toteutumista ei jaksotettu eri vuosille.

Tarkasteltavat alueet mahdollistavat noin 4,4 miljoonan kerrosneliömetrin rakentamisen, mikä merkitsee yksityissektorille noin 10,7 miljardin euron investointeja asuin- ja toimitilarakennusten rakentamiseen. Merkittäviä investointeja kohdistuu myös tonttien sisäiseen verkostoon ja pysäköintiratkaisuihin. Alueiden toteuttamisen työllisyysvaikutukset ovat noin 136 000 HTV.

Kohdealueiden yleisten alueiden, katujen ja infran rakentamisesta ja ylläpidosta syntyy 50 vuoden aikana kaupungille kustannuksia yhteensä noin 4,2 miljardia euroa. Alueiden toteuttamisen edellyttämät



kynnysinvestoinnit on tunnistettu selvityksessä. Mahdollisia Vantaan ratikan investointikustannuksia ei huomioitu.

Kohdealueiden kannattavuutta tarkasteltiin kahdella kustannushyötysuhdetta kuvaavalla menetelmällä. Ensimmäisen menetelmän (kiinteistöverot, myynti- ja maankäyttömaksut ja vuokratulot 50 vuodelta suhteessa infran rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin) mukaan kannattavuusluvun 1 ylittää kahdeksan 36 kohdealueesta. Laajemmat vaikutuserät huomioivan kustannushyötymenetelmän (kiinteistö-, kunnallis- ja yhteisöverot, valtionosuudet, vuokratulot sekä myynti- ja maankäyttömaksut 50 vuodelta suhteessa infran ja palvelurakennusten rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin) mukaan taas suurin osa alueista näyttäytyy taloudellisesti kannattavina, mutta alueiden välillä on selkeitä eroja, kuten useiden pientaloalueiden verraten heikompi kannattavuus. Kustannushyötysuhteiden osalta tulee huomioida selvityksen yleispiirteisyys, ja kannattavuutta tulee arvioida tarkemmin asemakaavoitusvaiheessa.

Ilmastovaikutukset

Kohdealueiden toteuttamisen ilmastovaikutuksia arvioitiin nykyisenkaltaisten liikenteen, maankäytön, rakentamisen ja energiatuotannon kasvihuonekaasupäästöjen pohjalta. Maankäytön osalta huomioitiin myös hiilinielut, muttei hiilivarastoja eikä infran tai esirakentamisen päästöjä. Arvioiduista vaikutuseristä suurimmat kasvihuonekaasupäästöt syntyvät liikenteessä (54 %) ja energiatuotannossa ja -kulutuksessa (35 %). Kasvihuonekaasupäästöjä syntyy kohdealueilla yhteensä noin 233 000 tCO₂ekv/v.

Asukkaiden liikenteestä aiheutuvat hiilidioksidipäästöt ovat kohdealueilla yhteensä noin 91 000 tCO₂ekv/v. Päästöt ovat suurimmat autovyöhykkeillä, pienimmät tiiviisti rakennetuilla alueilla. Tavaraliikenteen päästöt ovat yhteensä noin 35 799 tCO₂ekv/v. Energiantuotannosta ja -kulutuksesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt ovat kohdealueilla yhteensä noin 82 054 tCO₂ekv/v, josta 95 % aiheutuu lämmityksestä ja 5 % sähkön kulutuksesta. Rakennusten rakentamisesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt ovat kohdealueilla 50 vuoden elinkaaren ajalta laskettuna vuositasolla yhteensä noin 19 900 tCO₂ekv/v. Muun infrastruktuurin rakentamisen päästöjä ei huomioitu.

Hiilinielujen määrä on kohdealueilla nykytilanteessa yhteensä noin 3 800 tCO₂ekv vuodessa. Hiilinielut vähenevät alueille esitetyn rakennettavan pinta-alan ja oletetun infran määrän mukaisesti. Kaikki alueet toimivat osin hiilinieluina sekä nykytilanteessa että oletettavasti osittain myös lisärakentamisen jälkeen, mikäli alueille istutetaan kasvillisuutta tai säilytetään osa nykyisestä kasvillisuudesta ja puustosta.

Infran mitoitukseen liittyvät epävarmuustekijät

Selvityksen strategisen luonteen ja resursoinnin takia tehtiin oletus, että kaikki tarkasteltavat alueet ovat raakamaata, mikä vaikuttaa uuden infrastruktuurin määrään ja kustannuksiin. Olemassa olevan infran vaikutus tulee huomioida tarkemman tason arvioissa. Infran mitoitukseen käytettiin selvityksessä keskimääräisiä arvioita, joita täsmennettiin selvityksen valmistumisen jälkeen laaditussa herkkyystarkastelussa vastaamaan paremmin Vantaan kaupungin mitoituksia. Herkkyystarkastelu tuotti jonkin verran muutoksia alueiden kannattavuuteen: esimerkiksi useiden asuin- ja pientalovaltaisten alueiden (AP-alueet) tuottavuus nousi noin 9 prosentilla verrattuna selvityksen tuloksiin, mikä ei kuitenkaan muuttanut päätelmää useiden AP-alueiden verraten matalasta tuottopotentialista.

Yhteenveto

Selvitysraportin mukaan Yleiskaava 2020:n mahdollistama yhdyskuntarakenne edistää kaupungin myönteistä taloudellista kehitystä tuottaen kaupunkitaloudellisia hyötyjä, joista yhdyskunta ja kaupunki saa suoraan rahamääräisiä tuloja. Kaupunkitalouden näkökulmasta kaupungille syntyvät kustannukset yleiskaavassa esitetyn fyysisen kaupunkiympäristön toteuttamisesta on mahdollista rahoittaa yleiskaavan mahdollistaman rakennusoikeuden määrää optimoimalla sekä rakennusoikeuden myynnin,



tonttien vuokran ja maankäyttömaksujen avulla. Arviointi oletuksineen osoittaa, että kohdealueiden tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon kohdealueiden rakennusoikeuden määrä ja sen hinnoittelu suhteessa toteutettavaan infraan ja sen kustannuksiin (taloudellisuuden optimointi). Näin varmistetaan, että kohdealueiden toteuttaminen on kaupungille kaavataloudellisesti kannattavaa.

Jatkotyöskentely

Selvityksen tuloksia hyödynnetään yleiskaavan toteuttamisohjelmassa sekä lähtötietona asemakaavoituksen vaikutustenarvioinnissa. Selvitys auttaa tunnistamaan, mitkä uuden yleiskaavan mahdollistamat alueet olisivat kokonaiskestävyydeltään potentiaalisesti kannattavia tai riskialttiita toteuttaa.

Jatkosuunnittelun yhteydessä on tarpeellista tehdä tapauskohtaisesti tarkemman tason kaavataloudellista arviointia, jossa tarkennetaan esimerkiksi infralaskelmia. Myös alueiden toteuttamisen verotulovaikutuksia voi olla aiheellista arvioida hienovaraisemmin, joskin verotulovaikutusten ennakointi on haastavaa. Jatkossa osayleiskaava- ja kaavarunkotason kaavataloudellista arviointia on syytä pyrkiä tekemään toimialan sisäisenä työnä niiltä osin kuin se on käytettävien resurssien ja työkalujen puitteissa mahdollista. Vaativa kaavataloudellinen arviointi edellyttää jatkossakin myös konsulttitoimeksiantona laadittavia töitä.

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi selvitys Vantaan yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arvioinnista valikoiduilla alueilla.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaan Yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla
- Tiivistelmä: Vantaan Yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

yleiskaavasuunnittelija Matti Sahlberg, puh. 040 353 9598
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Finnish
Consulting
Group

Vantaan yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla

RAPORTTI

Vantaan kaupunki

23.4.2024

P49268

Sisällys

1	Johdanto	3
2	Työn lähtökohdat.....	5
3	Taloudellisten vaikutusten arviointi	8
3.1	Arviointimenetelmät	8
3.2	Katu- ja kunnallisverkoston mitoitus.....	13
3.3	Kaupungille kohdistuvat menot	13
3.4	Kaupungin tulot rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta	18
3.5	Kaupungin tulot yhteensä sis. verotulot ja toimintatuotot.	22
3.6	Menot ja tulot yhteensä	24
3.7	Yksityisen sektorin investoinnit.....	26
3.8	Rakentamisaikaiset työllisyysvaikutukset	29
4	Ilmastovaikutusten arviointi	30
4.1	Kasvihuonekaasupäästöt nykytilanteessa sekä arviointimenetelmät	30
4.2	Maankäyttö ja maankäytön muutosten vaikutus hiilidioksidipäästöihin	34
4.3	Energiatuotannon ja -kulutuksen kasvihuonekaasupäästöt	36
4.4	Asuinalueiden liikenteen kasvihuonekaasupäästöt	37
4.5	Tavaraliikenteen päästöt.....	39
4.6	Rakennusten rakentamisen kasvihuonekaasupäästöt.....	42
4.7	Päästöt yhteensä	44
5	Yhteenvedo ja johtopäätökset	46
6	Lähteet	49

FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Vantaan kaupunki") toimeksiannon ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. **FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.**

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

1 Johdanto

Vantaan kaupungin tavoitteista kertoo kaupunkistrategia vuosille 2022–2025 (*Innovaatioiden Vantaa*). Kaupunkistrategiassa mainittuja painopisteitä ovat taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki, hyvät asukaslähtöiset palvelut, eriarvoistumisen estäminen, resurs-siivias ja hiilineutraali Vantaa, kukoistavat kaupunkikeskukset ja merkityksellistä työtä vai-kuttavalla johtamisella. Lisäksi Vantaa on sitoutunut vuoden 2019 MAL-sopimuksen tavoit-teeseen osoittaa tulevasta asuntotuotannosta vähintään 90 % ensisijaisesti kehitettävillä maankäytön vyöhykkeille. Vähintään 85 % väestöstä tulee tavoitteen mukaan sijoittua kes-tävän liikkumisen vyöhykkeille.

Vantaa on myös sitoutunut seuraaviin ilmastotavoitteisiin:

- Olemaan hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä
- Vähentämään asukaskohtaisia kasvihuonekaasupäästöjä 40 %:lla vuoteen 2030 mennessä, vuoden 1990 tasosta, osana Covenant of Mayors- kaupunginjohtajien ilmastositoumusta.

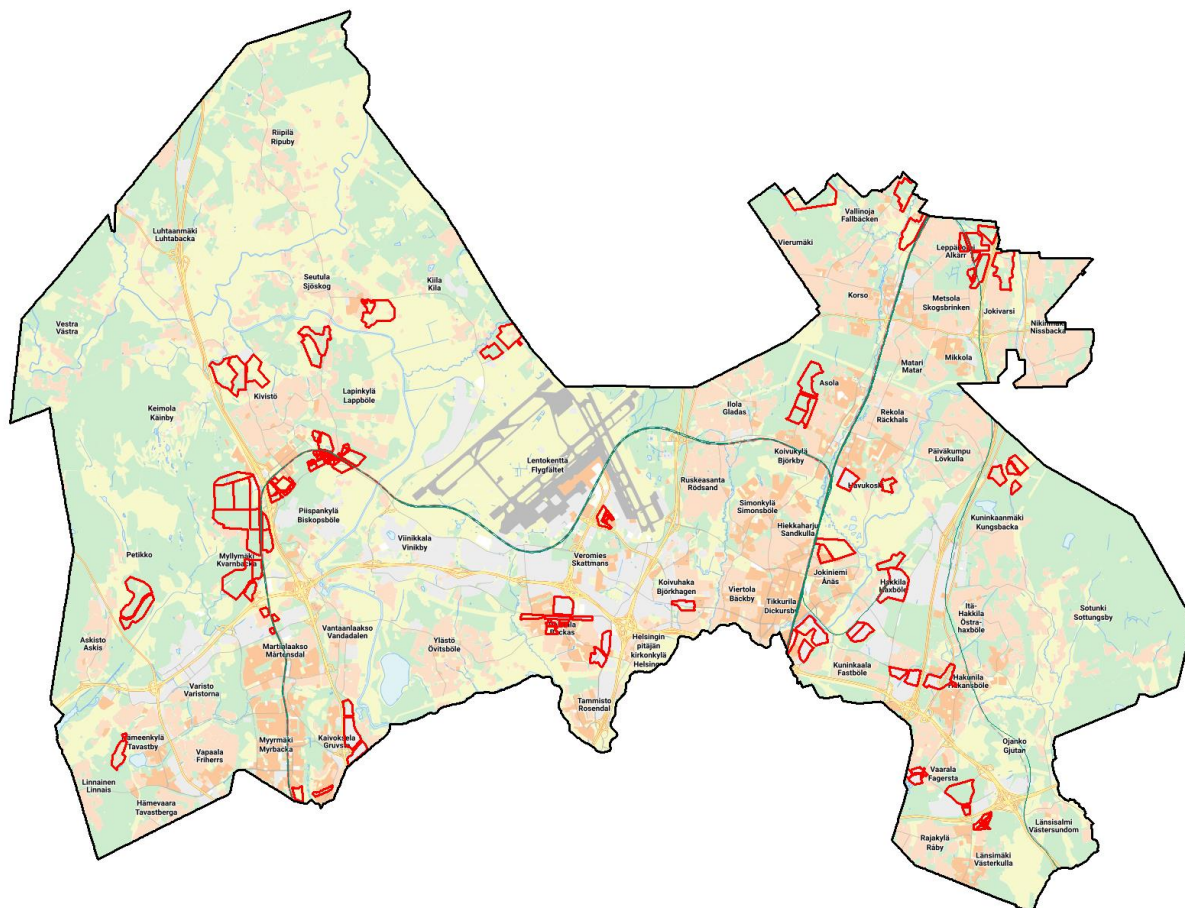
Tämän selvityksen tavoitteena on tarjota suuntaa antava laskennallinen arvio siitä, mille yleiskaavaratkaisun mahdollistamille asuin- ja työpaikka-alueille olisi kaavataloudellisesti kannattavaa suunnata rakentamista noin vuodesta 2030 eteenpäin. Selvityksessä arvioitavat potentiaaliset rakentamisen alueet valikoituivat etukäteen Vantaan kaupungin toimesta. Kaavataloudellisen kestävyysarvioinnin lisäksi selvityksessä arvioitiin kohdealueiden to-teutumisen ilmastovaikutuksia hiilijalanjäljen perusteella.

Selvitys kattaa Vantaan kaikki seitsemän suuraluetta: Länsi-Vantaa, Kivistö, Aviapolis, Tikku- rila, Koivukylä, Korso ja Hakunila. Nämä seitsemän suuraluetta sisältävät 36 kohdealuetta, joita kaavatalousselvitys koski (kuva 1).

Tämä yleiskaavan ilmasto- ja talousvaikutuksia koskeva selvitys laadittiin yleiskaavan perus- teella, hyödyntäen Vantaan kaupungilta saatuja lähtötietoja. Selvityksessä tarkastellaan maankäytön kokonaistaloudellisia vaikutuksia, joka tarkoittaa investointien ja niiden seu- rauksena syntyvien tulovirtojen arviointia, erityisesti kaupungin näkökulmasta. Taloudelli- sessä selvityksessä oletuksena toimi, että alueet ovat tyhjiä, tai että olemassa olevaa raken- nettua ympäristöä ei voi hyödyntää, jonka takia selvityksen tuloksia ei voida suoraan sovel- taa, ja tarkempia kaavatalousselvityksiä tulee tehdä, kun alueita asemakaavoitetaan. Talou- dellisten vaikutusten lisäksi arvioitiin yleiskaavassa esitetyn maankäytön ilmastovaikutuksia.

Projektia on ohjannut yleiskaavasuunnittelija Matti Sahlberg Vantaan kaupungilta. Ohjaus- ryhmään kuuluivat Vantaan kaupungilta myös yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, kiinteistöke- hityspäällikkö Tomi Henriksson, kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, suunnitteluinsinööri Ismo Kaarnasaari, yleiskaavasuunnittelija Anna-Mari Kangas, geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas, maankäyttöinsinööri Juho Lumme, asemakaava-arkkitehti Linnea Löytönen sekä

asemakaava-arkkitehti Agon Shala. Selvitystyön ovat tehneet Jan Tvrdy, Kari Sainio, Henri Korhonen ja Frans Cederlöf FCG Finnish Consulting Group Oy:stä.



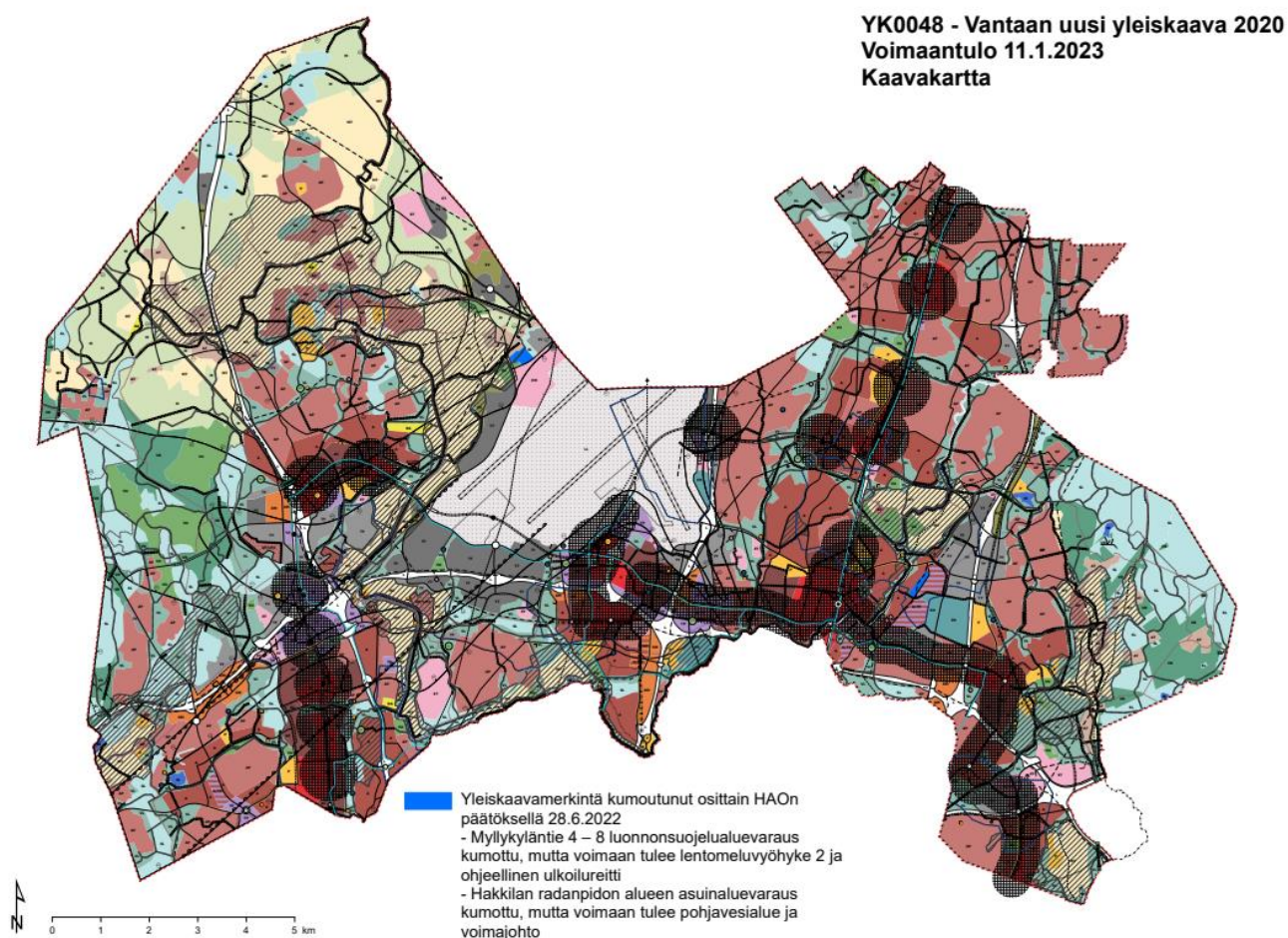
Kuva 1. Kohdealueiden sijainnit punaisella viivalla.

2 Työn lähtökohdat

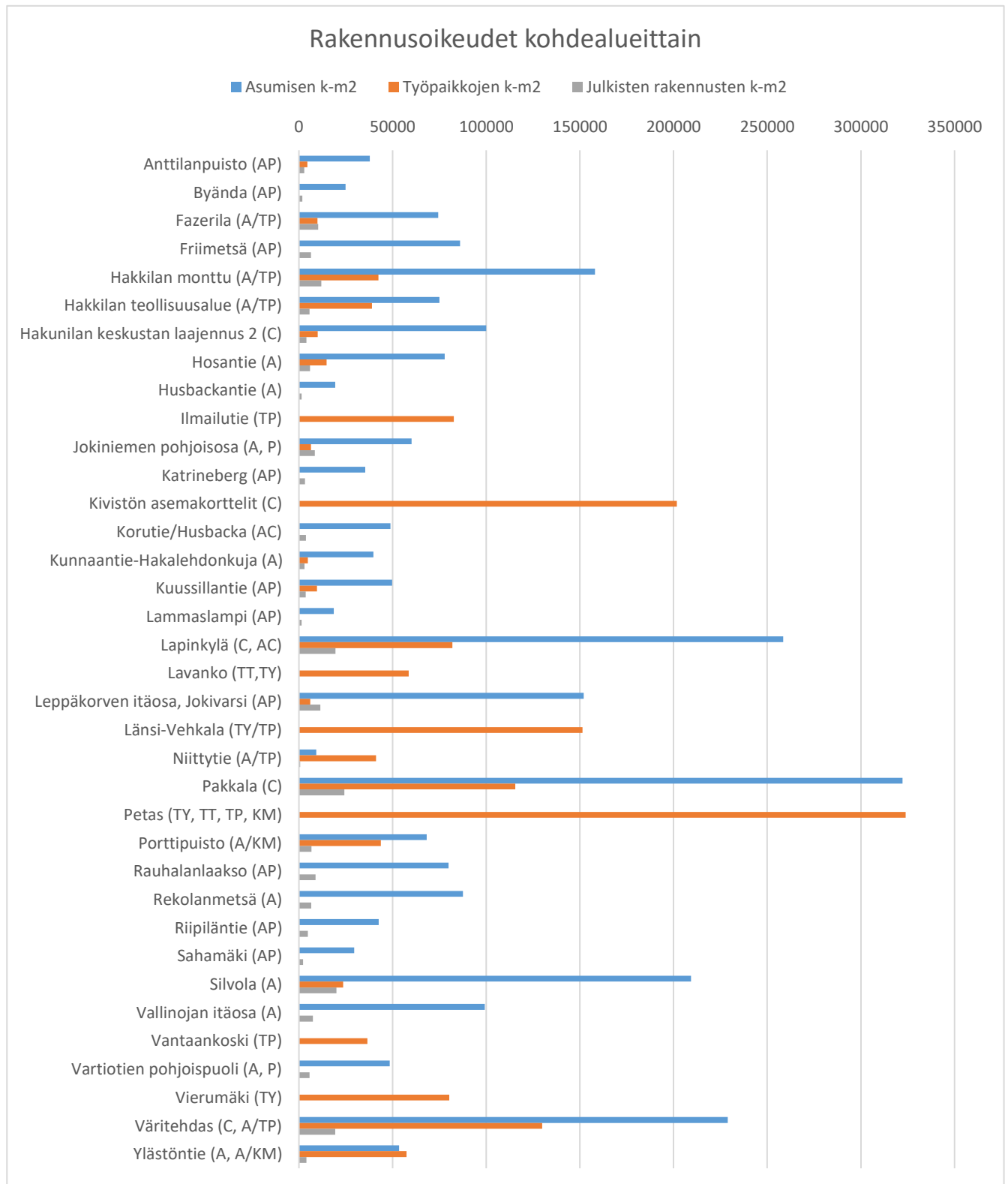
Arvioinnin lähtökohtana on yleiskaavan edellyttämä fyysinen ympäristö, tulevat asukkaat ja työpaikat. Yleiskaavassa (kuva 2) varaudutaan myös Vantaan pikaraitiotien rakentumiseen ja sitä tukevan maankäytön toteutumiseen Vantaan kaupungin alueella. Kohdealueiden lähtötiedot, kuten alueille suunnitellut rakennuskerrosalat (syksyn 2023 tilanne) esitetään kuvassa 3. Tarkisteltavat kohdealueet mahdollistavat kasvun noin 52 000 asukkaalla ja 21 000 työpaikalla. Rakennuskerrosalat sisältävät myös asuinalueiden uusien asukkaiden edellyttämien julkisten palvelurakennusten kerrosalan, joka selvityksessä on sijoitettu kullekin kohdealueelle sen asukasluvun mukaisesti. Kohdealueiden ulkopuolista palveluverkkoa ei ole huomioitu selvityksessä.

Selvitykseen on valikoitu Vantaan eri suuralueilta yhteensä 36 kohdealuetta, joista 15 on asuinalueita, 7 työpaikka-alueita ja 14 sekoittuneita alueita (joilla on sekä asumista että työpaikkoja). Lähtökohtana on ollut valita ensisijaisesti rakennusoikeudeltaan suuren potentiaalin alueita, joiden suunnittelua ei ole vielä ohjelmoitu lähivuosille tai joiden tarkempi suunnittelu on vielä alkuvaiheessa. Kohdealueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus käsittää noin kolmanneksen Vantaan koko yleiskaavavarannosta.

Kohdealueiden lähtötiedot perustuvat pääosin Vantaan kaupungin paikkatietopohjaiseen yleiskaavavarantoaineistoon, jonka aluejako on osin tässä selvityksessä käytettyä aluejakoa tarkempi. Selvityksessä yleiskaavavarannon tiedot on yleistetty kohdealueiden tasolle luokun ottamatta karttakuvia, joissa esitetään varantoaineiston mukainen tarkempi aluejaottelu.



Kuva 2. Vantaan yleiskaava 2020



Kuva 3. Asumisen, työpaikkojen ja julkisten rakennusten rakennusoikeus kohdealueittain.

Arvioinnin lähtökohtina toimi myös tiedossa olevat arvioitavien kohteiden kehittämisen vaatimat kynnysinvestoinnit. Tiedossa olevat kynnysinvestoinnit olivat Pakkalan voimajohdon siirto, Silvolassa Vantaanlaaksontien siirto, Lapinkylän aseman rakentaminen ja Leppäkorven/Joenvarren melusuojaus. Julkisen liikenteen kustannuksia ei laskettu mukaan, jonka takia Vantaan pikaraitiotien rakentamisen suoria taloudellisia vaikutuksia ei laskettu mukaan.

Kohdealueet sisältävät sekä rakentamattomia alueita että alueita, joille on osoitettu täydennysrakentamista tai joiden käyttötarkoitus on yleiskaavan myötä muuttumassa. Taloudellisten ja ilmastovaikutusten arvioinnin strategisuuden takia arvioinnissa kuitenkin oletettiin, että kaikki tarkasteltavat alueet ovat raakamaata, eli rakentamattomia alueita. Tämän lisäksi arvioinnissa ei huomioitu täydennysrakentamista tai tarkasteltavien alueiden ulkopuolista kehitystä.

3 Taloudellisten vaikutusten arviointi

3.1 Arviointimenetelmät

Kaupungille aiheutuvat menot ja tulot jaettiin pääomatalouteen (investoinnit, esimerkiksi rakentamisesta aiheutuvat kustannukset sekä tonttien myyntitulot) ja käyttötalouteen (kunnossapitokustannukset ja kiinteistöverotulot). Taloudellisten vaikutusten arvioinnissa on mukana seuraavia Vantaan kaupunkiin kohdistuvia vaikutuksia:

Kaupunki

Menot

- Maankäytön ja infran suunnittelukustannukset
- Rakentamis- ja kunnossapitokustannukset
 - Alueelliset kynnysinvestoinnit
 - Katu- ja tieverkko (liityntäverkko ja sisäinen verkko)
 - Virkistys- ja puistoalueet
 - Julkisten palveluiden rakennukset
 - Leikkiapaikat
 - Pysäköinti
- Kaukolämpö, sähkö ja tietoliikenneverkko (liityntäverkko ja sisäinen verkko)
- Raakamaan hankintamenot pientaloille kaavoitettavilla alueilla sekä kaupungilta puuttuvan, mutta palvelurakentamista varten tarvittavan rakennusoikeuden hankintamenot.

Tulot

- Tulot kiinteistöjen myynnistä ja vuokrauksesta sekä perittävistä maankäyttömaksuista.
- Kunnallis- ja kiinteistöverotulot, yhteisöverotulot, valtionosuudet

HSY

- Vesihuoltoverkko (liityntäverkko ja sisäinen verkko)

Yksityinen sektori

23.4.2024

CF

- Rakennusten rakentamis- ja kunnossapitokustannukset

Arvioinnin lähtökohtana on alueiden toteuttamisen edellyttämä fyysisen ympäristön nykytilanteen muutos. Arvioinnin pohjana olevia väestöarvioita ei jaksoteta eri vuosille. Tämän vuoksi myöskään taloudellisia vaikutuksia ei olisi syytä jaksottaa eri vuosille, vaan vaikutusten laskennan tulokset esitetään väestökehityksen edellyttämän ”kokonaistoteutuman” avulla. Vero- ja vuokratulot sekä ylläpitokustannukset on mahdollista jaksottaa eri vuosille.

Alueilla olevien teknisen huollon verkostojen ja rakennusten rakentamis- ja kunnossapitokustannukset arvioitiin FCG Oy sisäisellä työkalulla. Kustannukset määräytyvät eri rakenteille määriteltiin yksikköhintojen, alueiden rakennetta kuvaavien korttelikaavioiden ja rakennettavuuskertoimien perusteella. Katujen sekä teknisen huollon liityntäverkon rakentamiskustannukset perustuvat FORE-tietokantaan (Rapol Oy) kustannuksiin. Rakentamis- ja kunnossapitokustannusten laskennassa käytetyt yksikkökustannukset esitetään taulukossa 1 ja 2.

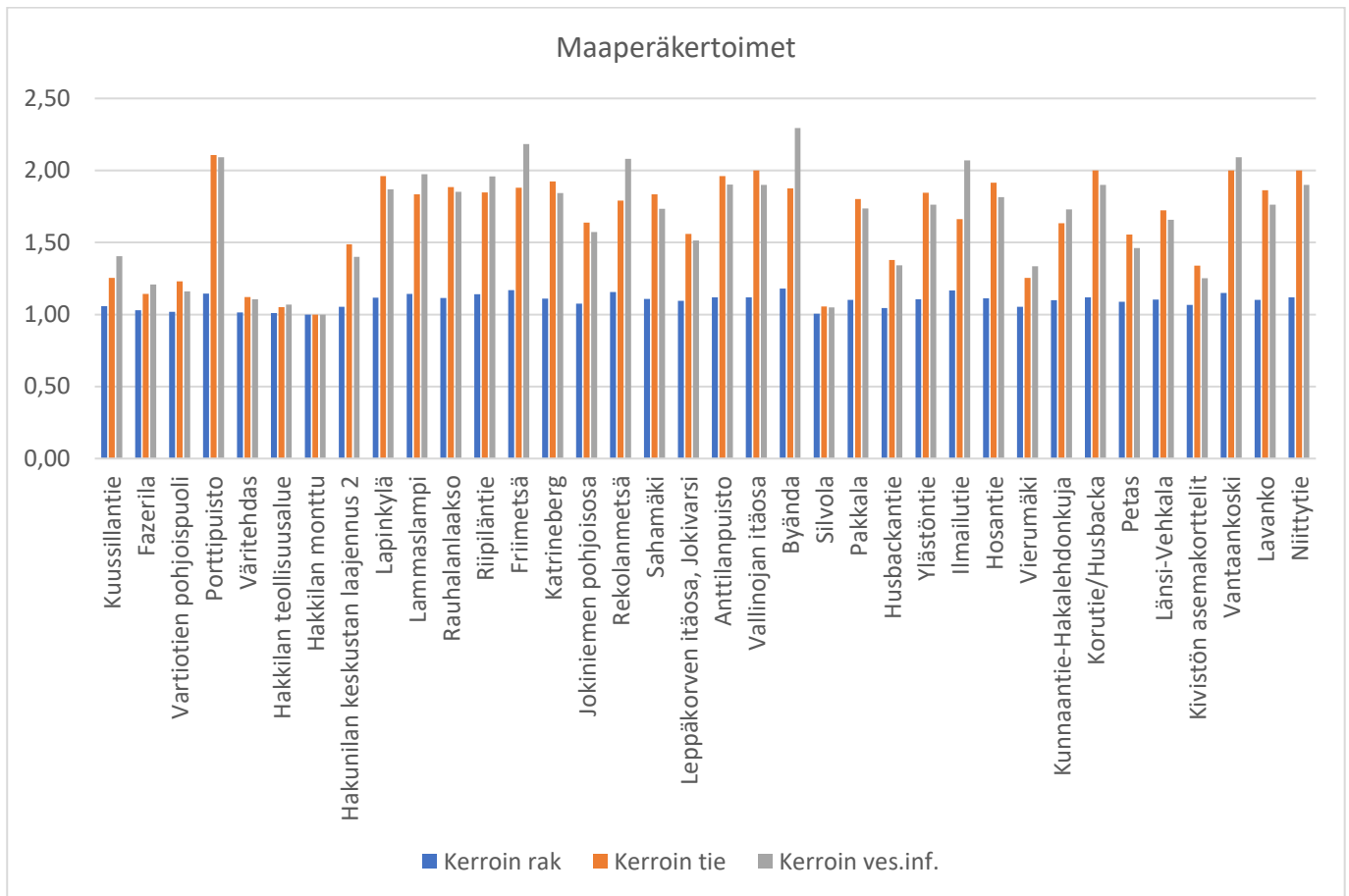
Taulukko 1. Arvioinnissa käytetyt rakentamiskustannukset.

Kaavamerkintä	ko- koo- ja- katu (€/m)	tont- tikatu (€/m)	vir- kis- tys- /puis- toalue (€/m ²)	puisto- tiet/ul- koilurei- tit (€/puis- toalue- een m ²)	leikki- paikat (€/m ²)	vesi- huolto - ko- kooja- verkko (€/m)	vesi- huolto - sisäi- nen verkko (€/m)	kauko- lämpö - kyt- kentä- verkko (€/m)	kauko- lämpö - sisäi- nen (€/m ²)	sähkö- verkko kytkentä- verkko (€/m)	tietolii- kenne- verkko kytken- tä- verkko (€/m)	pysä- köinti (€/ap)	Palvelu- raken- nukset (€/k-m2)
C	5159	2150	287	71	263	1146	573	446	9	541	541	40000	4200
AC	5159	2150	229	71	263	1146	573	446	9	541	541	40000	4200
A	3869	1720	115	71	263	1146	573	446	9	541	541	16050	4200
A/TP	3869	1720	115	50	263	1146	573	446	9	541	541	16050	4200
A/KM	3869	1720	115	50	263	1146	573	446	9	541	541	16050	4200
AP	3869	1720	115	50	263	1146	573	446	9	541	541	8025	4200
TP	3869	1720	57	50	0	1146	573	446	9	541	541	16050	4200
TT	3869	1720	57	50	0	1146	573	446	9	541	541	16050	4200
TY	3869	1720	57	50	0	1146	573	446	9	541	541	16050	4200
KM	3869	1720	57	50	0	1146	573	446	9	541	541	16050	4200

Taulukko 2. Käytetyt ylläpitokustannukset.

Kaavamerkintä	kokoo- jakatu (€/m/v)	tontti- katu (€/m/v)	virkestys- /puisto- alue (€/m2/v)	puisto- tiet/ul- koilu- reitit (€/m/v)	leikkipai- kat (€/m2/v)	vesi- huolto – kyt- kentä- verkko (€/m)	vesi- huolto – sisäi- nen verkko (€/m)	kauko- lämpö – kyt- kentä- verkko (€/m/v)	kauko- lämpö – sisäinen (€/m2/v)	sähkö- verkko kyt- kentä- verkko + sisäi- nen (€/m2)	tietoliiken- neverkko kytkentä- verkko + si- säinen (€/m2)	pysä- köinti (€/ap)	rakennuk- set (€/k- m2)
C	169	33	96	6	4	8	8	6	0,17	0,24	0,24	24	29
AC	169	33	60	6	4	8	8	6	0,17	0,24	0,24	24	29
A	24	22	42	4	4	8	8	6	0,17	0,24	0,24	24	27
A/TP	24	22	42	4	4	8	8	6	0,17	0,24	0,24	24	27
A/KM	24	22	42	4	4	8	8	6	0,17	0,24	0,24	24	27
AP	24	22	42	4	4	8	8	6	0,17	0,24	0,24	96	27
TP	24	22	24	1	0	8	8	6	0,17	0,24	0,24	24	29
TT	24	22	24	1	0	8	8	6	0,17	0,24	0,24	24	27
TY	24	22	24	1	0	8	8	6	0,17	0,24	0,24	24	27
KM	24	22	24	1	0	8	8	6	0,17	0,24	0,24	24	27

Rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksia ei tarkasteltu erikseen. Rakennettavuuden arvioinnissa käytettiin GTK:n maaperäaineistoa ja Vantaan kaupungin toimittama rakennettavuuskartta sekä niihin perustuvia kustannuskertoimia (kuva 4). Rakentamisen kustannuskertoimet muodostuvat pääsääntöisesti maaperän vaikutuksista rakentamiseen. Jokaiselle kohdealueelle laskettiin painotettu keskiarvo, joka kuvaa kohdealueen rakennettavuutta. Kerroin 1 kuvaa ihanteellista rakennettavuutta, ja rakennuskerroin 2 kuvaa haastavaa rakennuskerrointa. Pohjarakentamisen kustannuskertoimet laskettiin aluevarauksineen. Kustannuskertoimilla korotettiin rakennusten, teiden ja muiden julkisten alueiden sekä verkostojen rakentamiskustannuksia. Esirakentamistarve ja kustannukset täsmentyvät alueittain tarkemman maankäytön suunnittelun yhteydessä.



Kuva 4. Rakennettavuuden arvioinnissa käytettiin GTK:n maaperäaineistoa ja Vantaan kaupungin toimittama rakennettavuuskartta sekä niihin perustuvia kustannuskertoimia.

Tarkasteltujen kaava-alueiden **kiinteistötransaktioista** Vantaan kaupungille syntyvät tulot ja menot on laskettu seuraavin, kaupungilta saaduista oletuksien:

- Ensinnäkin **tavoitteena olleen eri kohdealueiden keskinäisen vertailun vuoksi on oletettu, että** kaava-alueille suunniteltu sekä Vantaan kaupungin että muiden omistama **rakennusoikeus toteutuu 100 %:sti.**
- **Asuinkerrostalorakentaminen**
 - Kaupungin oma asuinkerrostalorakennusoikeus luovutetaan seuraavasti:
 - Vuokrataan 30 % ja myydään 70 %. Sekä vuokrauksesta että myynnistä kohdistuu säänneltyyn rakentamiseen 20 % ja vapaarahoitteiseen 80 %. Säänneltyyn rakentamiseen rakennusoikeuden arvot laskettiin käyttämällä ARA:n 21.12.2022 julkaisemia, valtion asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) sovellettavia kerrostalotonttien enimmäishintoja pääkaupunkiseudulla vuonna 2023. Vapaarahoitteisen rakentamisen rakennusoikeuden arvot laskettiin käyttäen kaupungin omia vyöhykehintoja. Vuokratulot laskettiin tuottovaatimuksilla

4,0 % p.a. säännellyssä rakentamisessa ja 4,5 % p.a. vapaarahoitteisessa rakentamisessa.

- Muiden omistamasta asuinkerrostalorakennusoikeudesta saatavat maankäyttömaksutulot on laskettu seuraavasti:
- Rakennusoikeuden arvot on laskettu käyttäen kaupungin omia vyöhykehintoja ja saatavat maksut ovat 50 % arvosta.
- Niille alueille, missä Vantaan kaupungilla ei ole palvelurakentamiseen riittävästi omaa rakennusoikeutta, on laskettu yhteensä 9.546 k-m²:n kerrostalorakennusoikeuden ostotarve. Ostohintana on käytetty 200 €/k-m². Tämä rakennusoikeus siis poistuu asuinkerrostalorakennusoikeudesta ja vähentää myös laskennallisia maankäyttömaksutuloja.

- **Asuinpientalorakentaminen**

- Kaupunki ostaa kaiken asuinpientalorakentamiseen suunnitellun raakamaan hintaan 11 €/maa-m², kaavoittaa sen ja myy sen sekä jo nyt omistamansa rakennusoikeutensa. Myyntihintoina on laskennassa käytetty kaupungin omia vyöhykehintoja. Asuinpientalorakentamisen alueiksi on selvityksessä oletettu yleiskaavan AP-alueet sekä Rekolanmetsän A-alue.

- **Työpaikkarakentaminen**

- Kaupungin oma työpaikkarakennusoikeus luovutetaan seuraavasti:
- Vuokrataan 20 % ja myydään 80 %. Vuokratulot laskettiin tuottovaatimuksilla 4,5 % p.a.
- Muiden omistamasta työpaikkarakennusoikeudesta saatavat maankäyttömaksutulot on laskettu seuraavasti:
- Rakennusoikeuden arvot on laskettu käyttäen kaupungin omia vyöhykehintoja ja saatavat maksut ovat AK-, C- ja AC-alueilla 50 % arvosta ja muilla alueilla 30 % arvosta.

Osa tarkastelussa mukana olevista meno- ja tuloeristä on kertaluonteisia ja osa vuosittain toistuvia. Näitä tarkasteltiin erillään, eikä meno- ja tuloeria laskettu nykyarvomenetelmällä, eli diskontattu. Kaikki raportissa esitettävät kustannustiedot edustavat vuode 2022 rahan arvoa ja ilman ALV:tä.

3.2 Katu- ja kunnallisverkoston mitoitus

Kaupungille kohdistuvien tulojen ja menojen arviointi perustuu yleiskaavavarannon mitoitukseen (m^2 , $k\text{-}m^2$ sekä asukas- ja työpaikkamäärät) sekä FCG:n arvioon katu- ja kunnallisverkostojen määrästä. Lopulliseen mitoitukseen, eli rakennusoikeuden ja tonttien määrään, on mahdollista vaikuttaa asemakaavoitusvaiheessa. Tässä työssä lasketaan alueittain tarvittavan katu- ja kunnallisverkoston määrä perustuen taulukon 3 mukaisiin suhteisiin. Käytännössä katu- ja kunnallisverkoston mitoitus vaihtelee eri alueilla, minkä vuoksi siihen kohdistuvat menot tulee arvioida asemakaavoitusvaiheessa tarkemmin.

Taulukko 3. Katu- ja kunnallisverkostojen mitoitus korttelimerkinnän perusteella.

Kaavamerkintä	Pinta-ala, m^2	Korttelialueet, m^2	Kokoojakatu & vesihuolto, m	Tonttikatu & vesihuolto, m	Puistoalue, m^2	Puistotiet, m	Leikkipaidat, m^2	Pysäköinti ap/ $k\text{-}m^2$
C	10 000	6 000	114	82	1 016	19	156	0,004
AC	10 000	6 000	114	82	1 016	75	625	0,008
A	10 000	6 000	90	97	1 016	75	625	0,008
A/TP	10 000	6 000	48	58	1 016	75	500	0,009
A/KM	10 000	6 000	30	59	1 016	75	375	0,010
AP	10 000	7 111	22	88	1 204	89	156	0
TP	10 000	7 500	79	71	813	38	0	0
TT	10 000	7 500	74	46	813	38	0	0
TY	10 000	7 500	48	63	813	38	0	0
KM	10 000	7 500	74	46	813	38	0	0

3.3 Kaupungille kohdistuvat menot

Yleisten alueiden, katujen ja infran rakentamisesta ja ylläpidosta syntyy kaupungille kustannuksia yhteensä noin 4,2 miljardia euroa. Näistä rakentamisen kustannuksia ovat 1,5 miljardia euroa. Katujen, yleisten alueiden ja infran kunnossapidosta syntyy viidenkymmenen vuoden aikana yhteensä noin 2,7 miljardia euroa ylläpitokustannuksia. Vantaan kaupungin menot alueittain esitetään kuvassa 5 ja 6. Alueittaiset elinkaarikustannukset näkyvät kuvassa 7.

Kohdealueihin kohdistuu tietty määrä kynnysinvestointeja. Rakentamisen kustannuksista Pakkalan voimalinjan siirto aiheuttaa 25 miljoonan euron lisäkustannuksen, Vantaanlaakson tien siirto Silvolassa aiheuttaa 4,5 miljoonan euron lisäkustannuksen, Lapinkylän aseman rakentaminen aiheuttaa 7 miljoonan euron lisäkustannuksen ja Leppäkorven melusuojaus

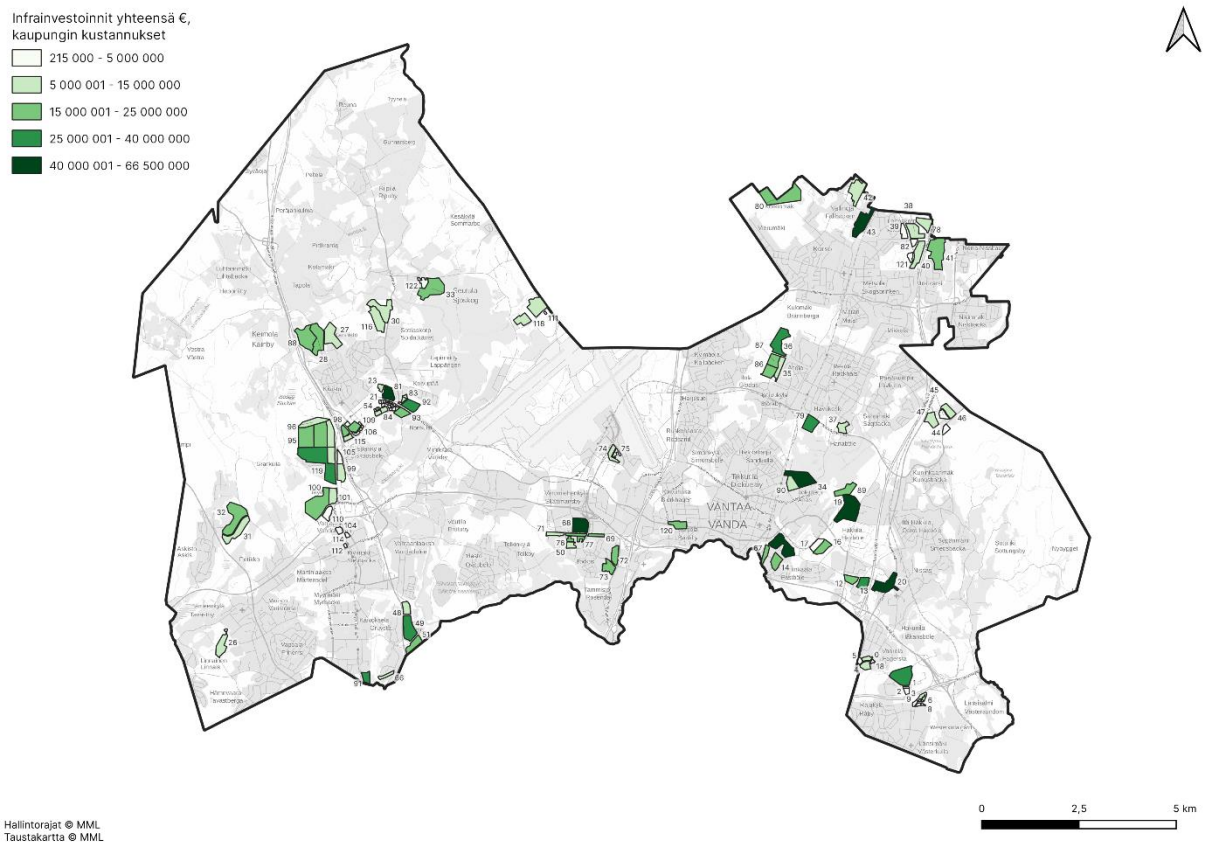
23.4.2024

CF

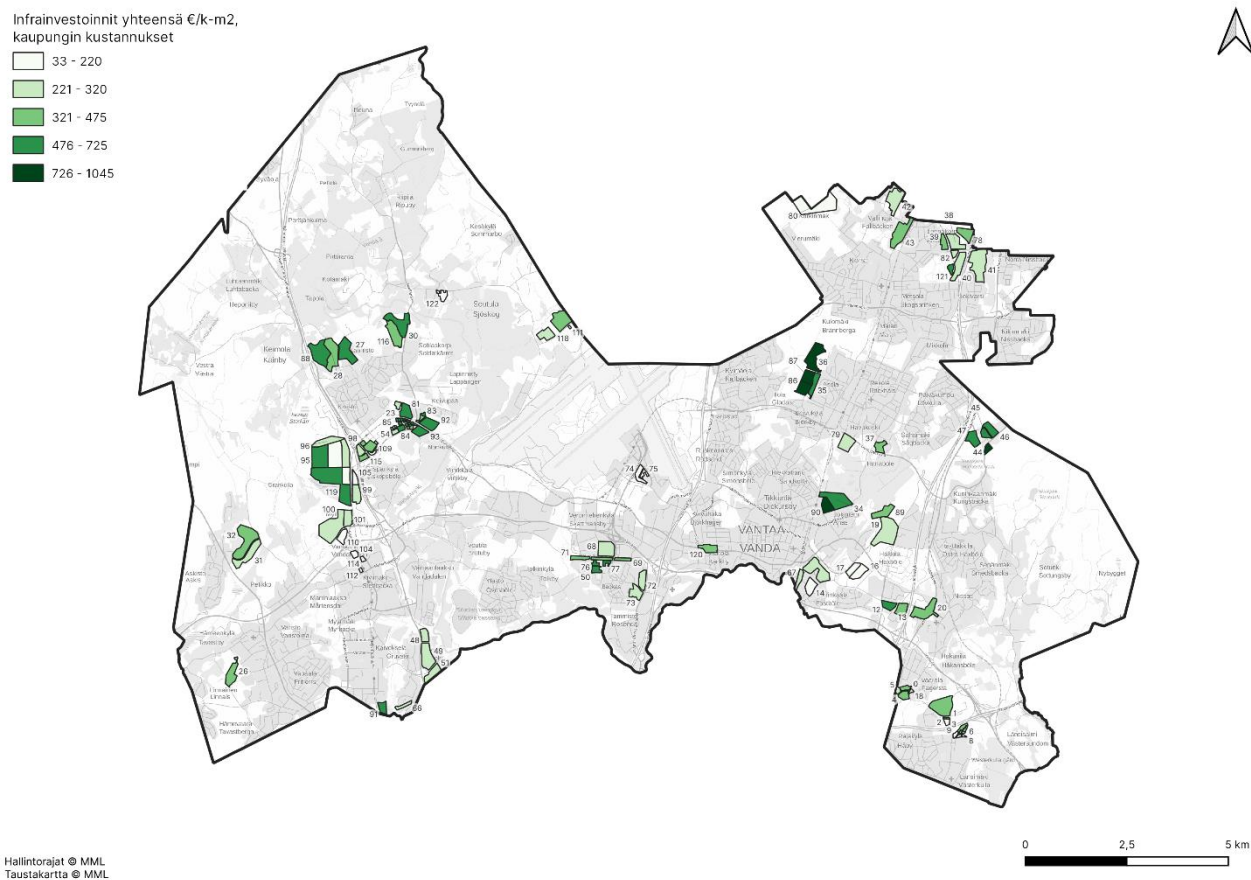
rakentaminen aiheuttaa 2 miljoonan euron lisäkustannuksen. Nämä on huomioitu rakentamisen kustannuksissa

Yllä mainittujen elinkaarikustannusten lisäksi, Vantaan kaupungille syntyy julkisten rakennusten rakentamiskustannuksia noin 1 miljardi euroa. Mainittakoon, että julkisten rakennusten rakennuskustannuksia ei huomioida tässä selvityksessä osana elinkaarikustannuksia tai kohdealueiden kannattavuusanalyysissä. Tämän lisäksi näistä rakennuksista syntyy ylläpitokustannuksia, jotka on arvioitu olevan 0,3 miljardia

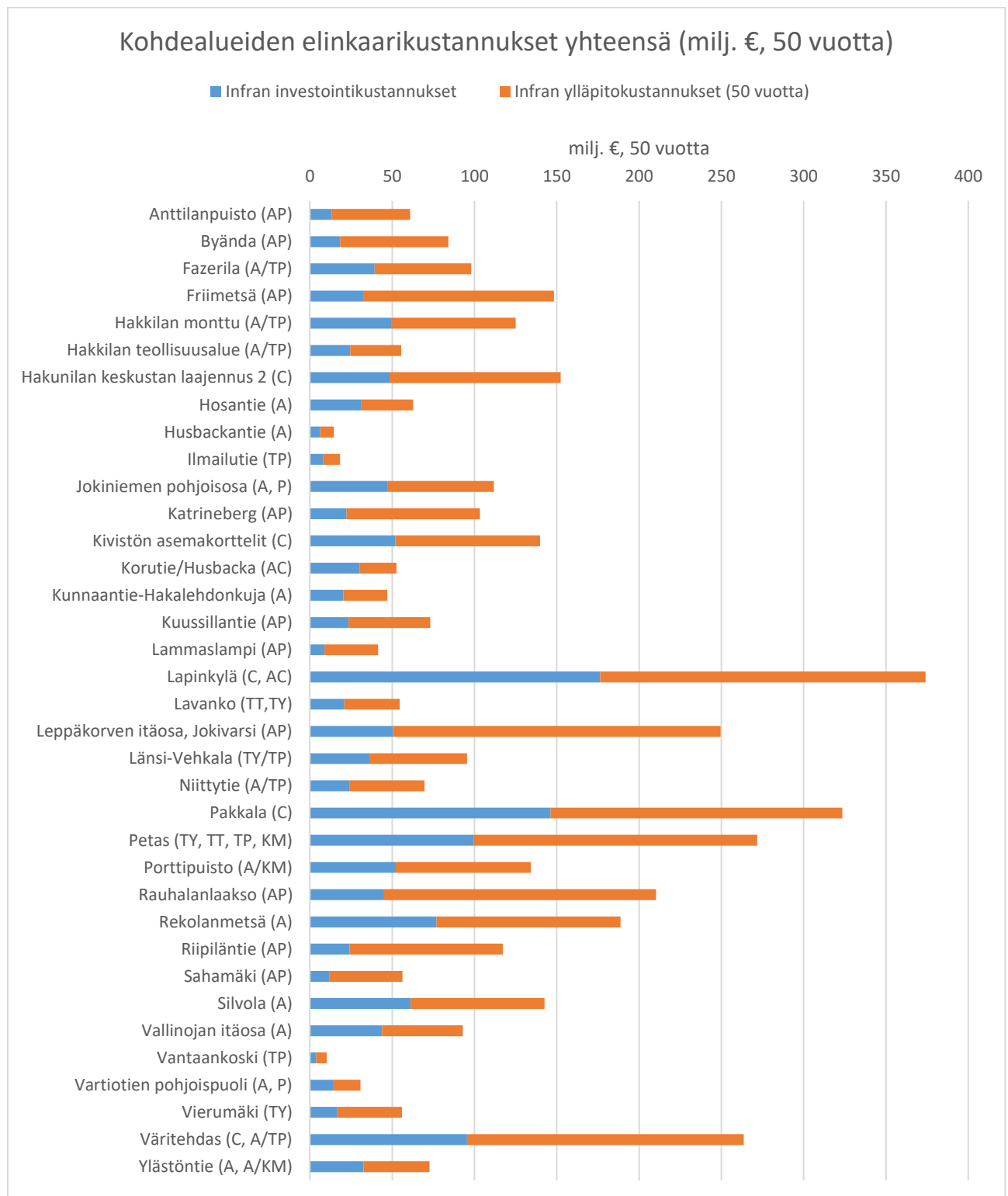
euroa.



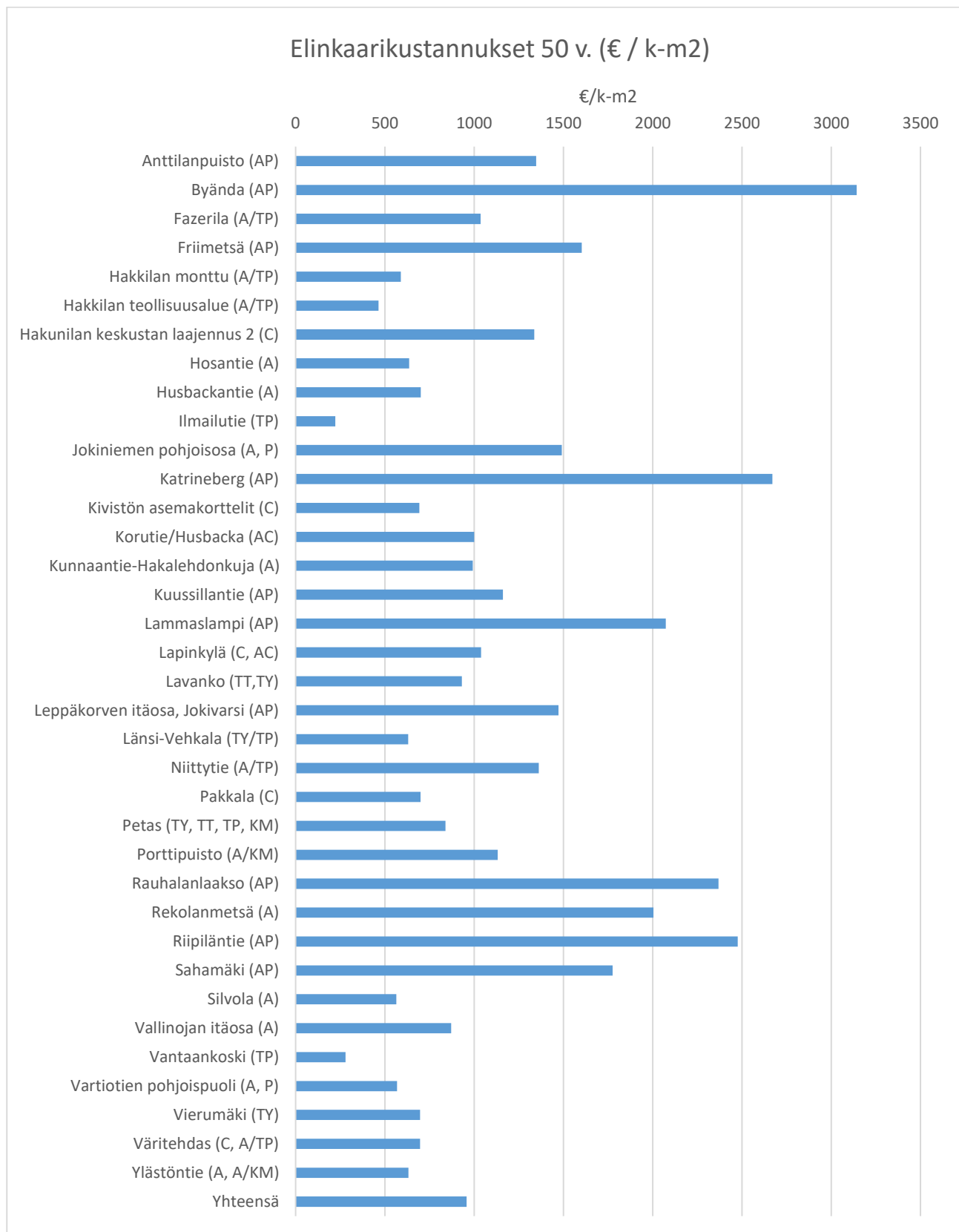
Kuva 5. Infrarakentamisen kustannukset yhteensä kohdealueittain.



Kuva 6. Infrarakentamisen kustannukset yhteensä €/k-m2 kohdealueittain.



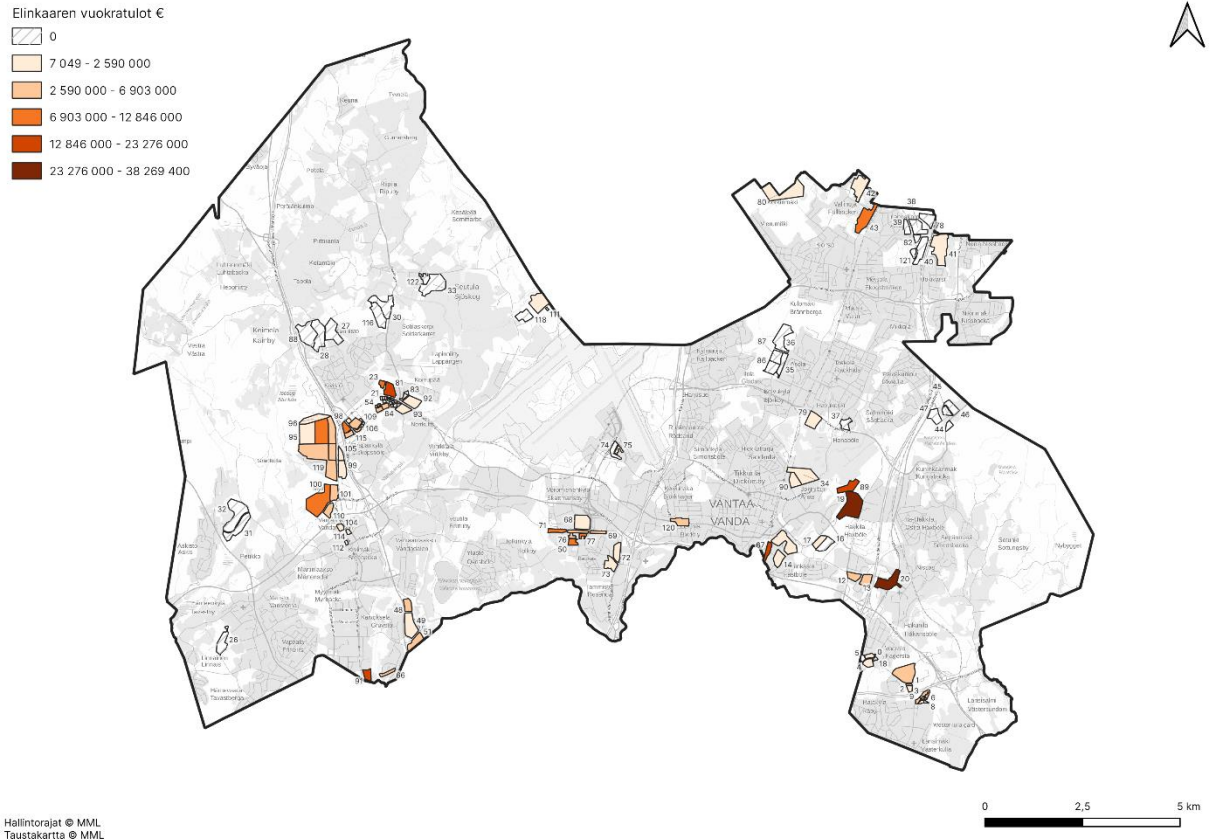
Kuva 7. Vantaan kaupungin elinkaarikustannukset (50 v.) kohdealueittain.



Kuva 8. Elinkaarikustannukset (50 v.) jaettuna kohdealueiden suunnitellun k-m² määrän kanssa.

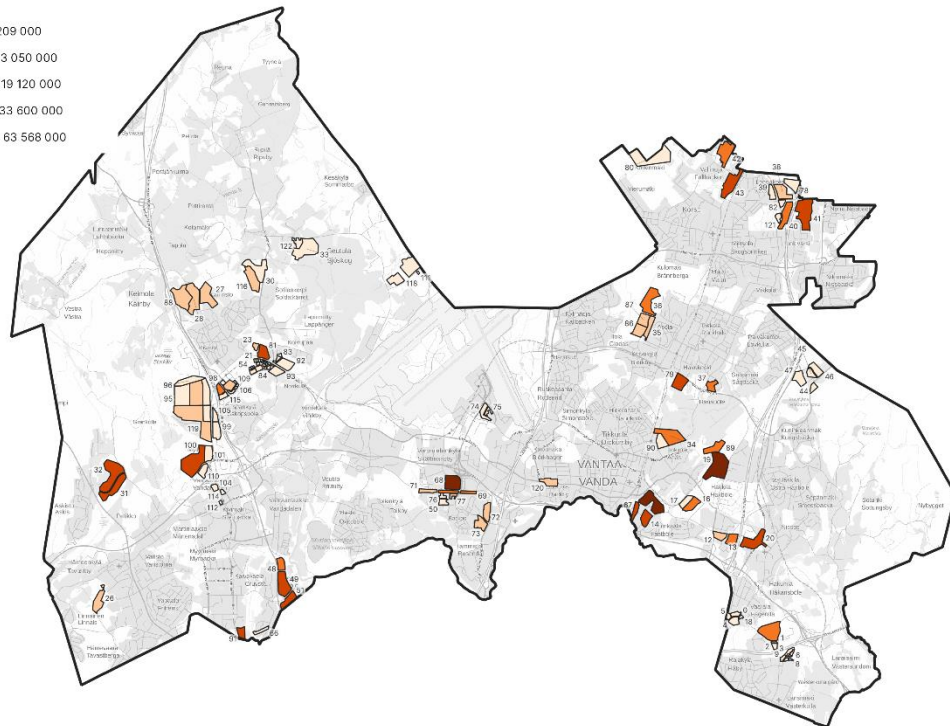
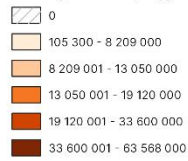
3.4 Kaupungin tulot rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta

Jos reaalista arvonnousua ei oteta huomioon, tarkasteltavien alueiden toteutumisesta syntyy tarkasteluajalla (50 v.) kaupungille yhteensä noin 1,49 miljardia euroa ei-veroluonteisia tuloja. Näistä tuloista noin 367 miljoonaa euroa syntyy rakennusoikeuden vuokraamisesta ja 1 118 miljoonaa euroa syntyy rakennusoikeuden myymisestä ja maankäyttömaksuista. Tulojen alueellinen havainnointi näkyy kuvissa 9, 10, 11 ja 12.



Kuva 9. Kaupungin elinkaaritulot vuokraamisesta (50 v.) kohdealueittain.

Maankäyttömaksut ja myyntitulot €

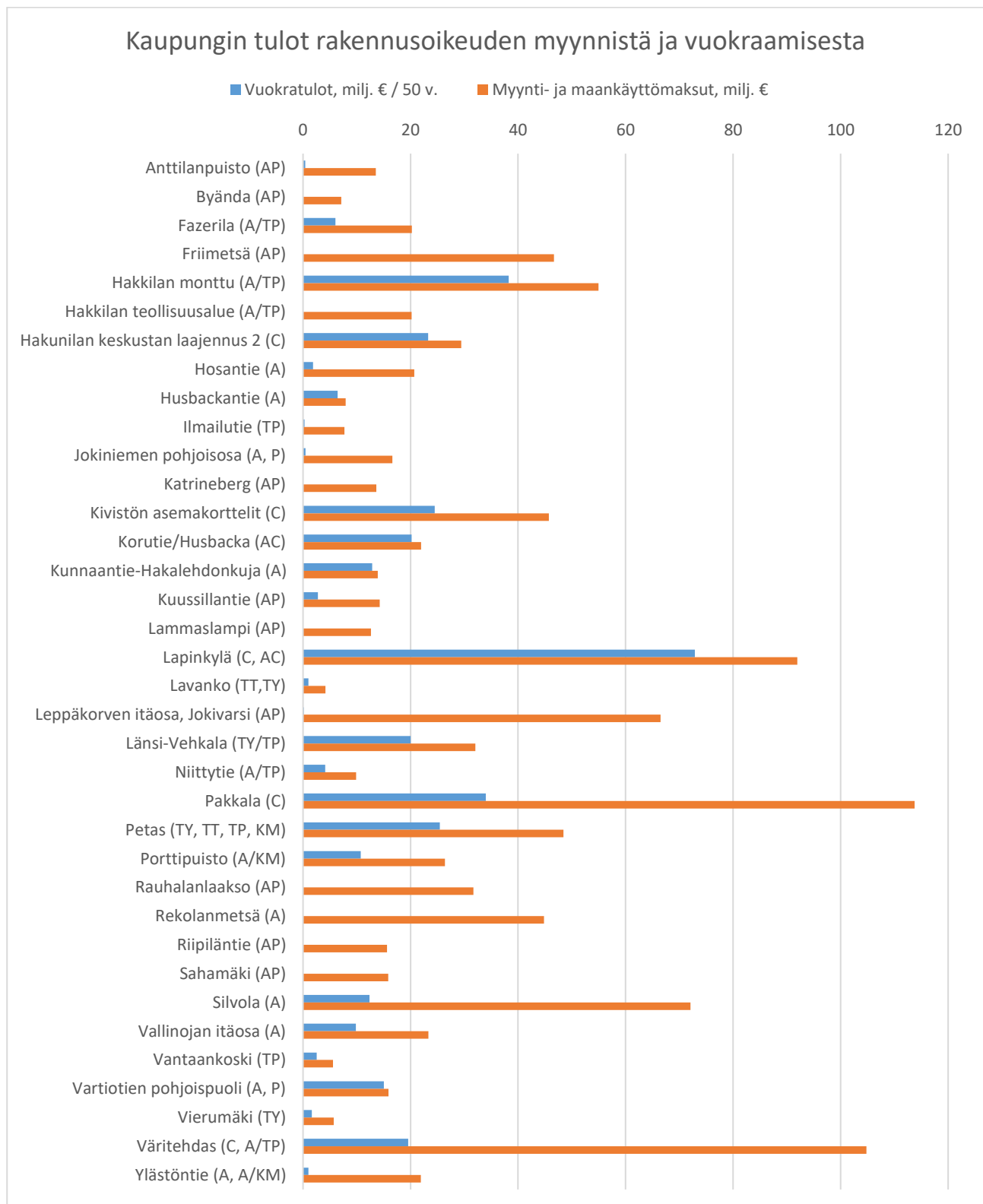


Hallintorajat © MML
Taustakartta © MML

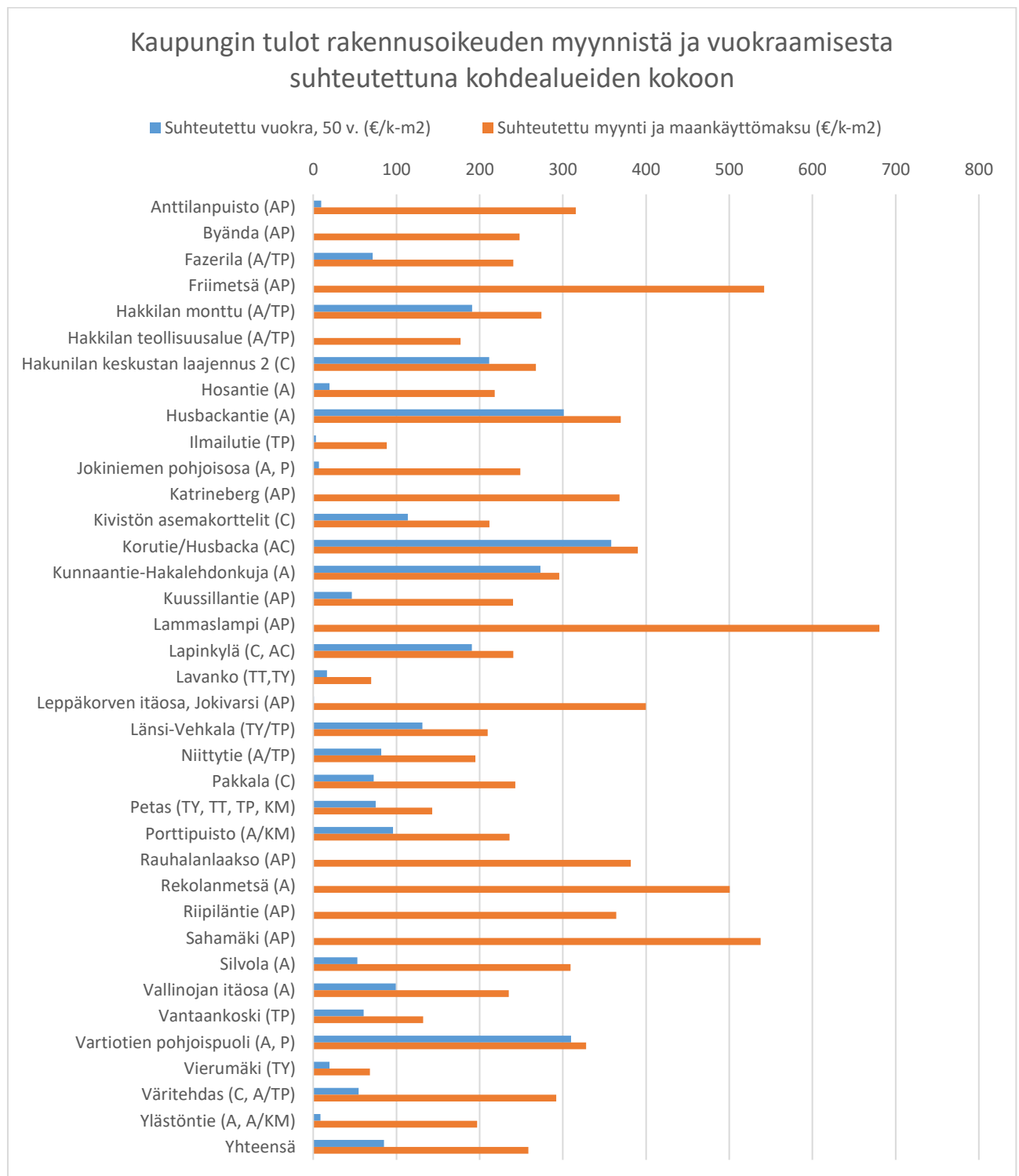
0 2,5 5 km

Kuva 10. Kaupungin tulot rakennusoikeuden myynnistä ja maankäyttömaksuista kohdealueittain.

On huomattava, että tuloennuste perustuu kohdealueiden vertailtavuuden vuoksi siihen oletukseen, että koko yleiskaavan mahdollistama rakennusoikeus toteutuu kaikilla kohdealueilla. Toisin sanoen laskelmissa ei ole arvioitu mitään todennäköisyyksiä eri alueiden tai rakennustyyppien toteutumiselle.



Kuva 11. Kaupungin tulot rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta kohdealueittain.



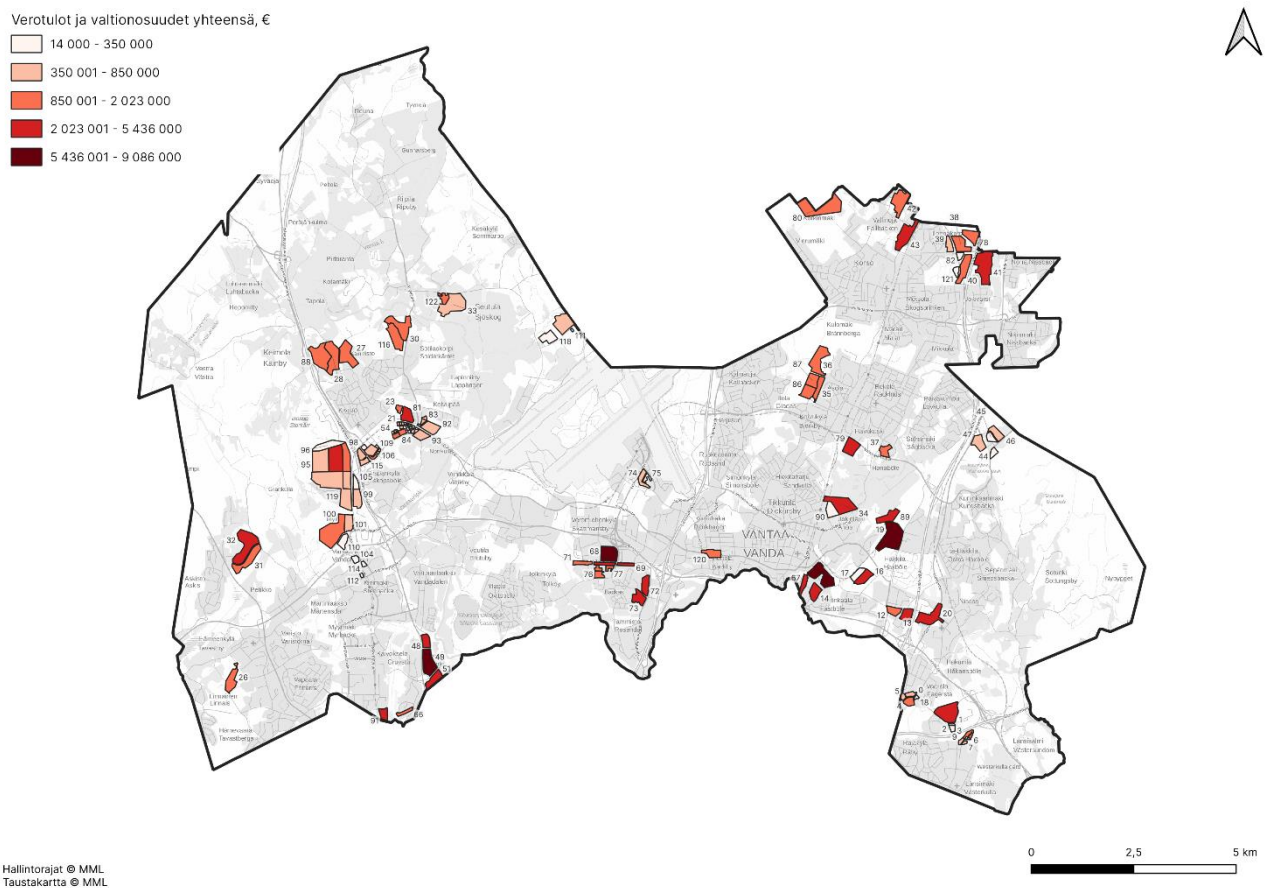
Kuva 12. Kaupungin tulot rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta kohdealueittain, suhteutettuna kohdealueiden kokoon.

3.5 Kaupungin tulot yhteensä sis. verotulot ja toimintatuotot.

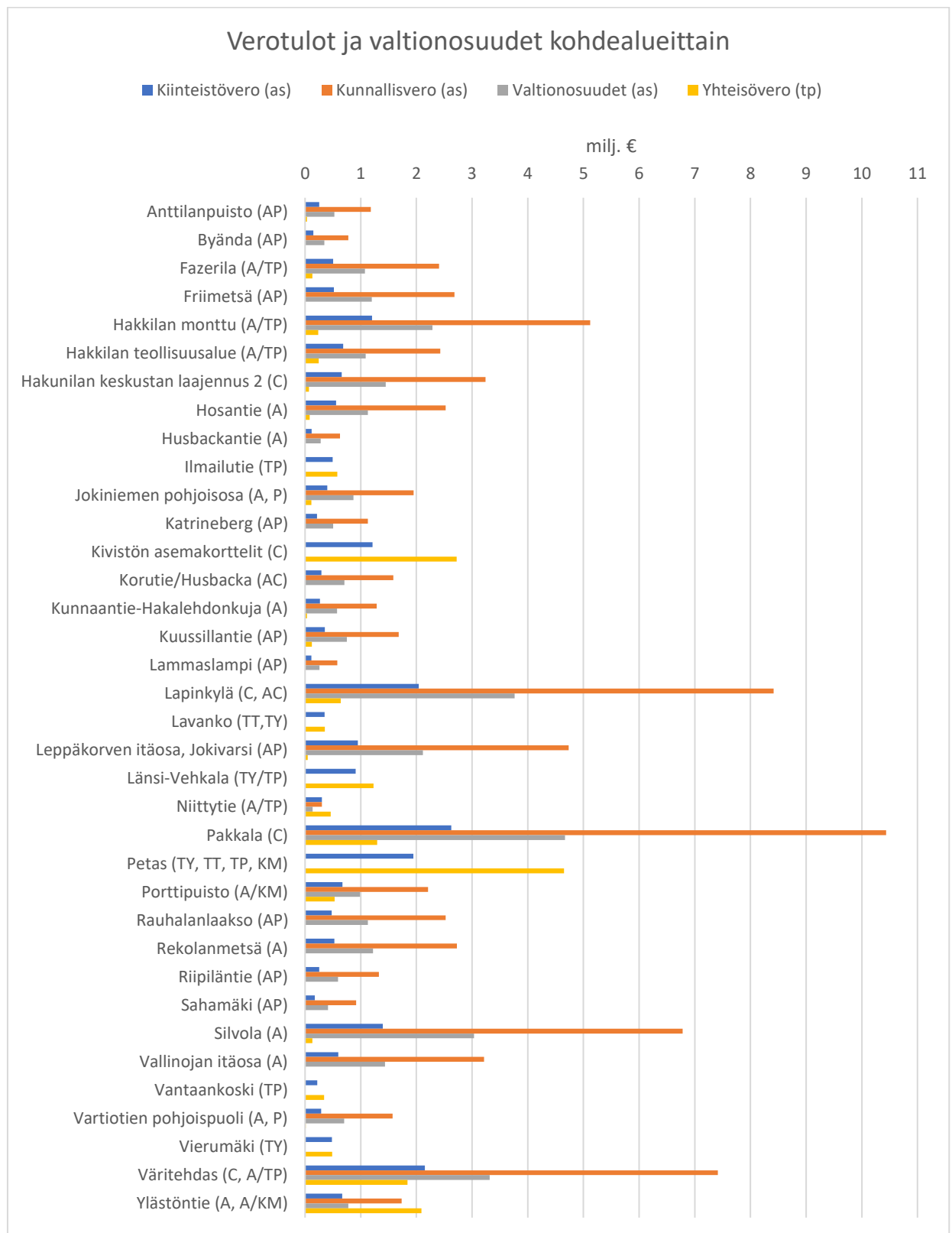
Yleiskaavan tarkasteltavien alueiden toteutumisesta syntyy tarkasteluajanjaksolla (50 v.) kaupungille yhteensä noin 15,66 miljardia euroa tuloja. Tarkisteltavat alueet mahdollistavat kasvun noin 52 000 asukkaalla ja 21 000 työpaikalla.

Tästä kaupungille syntyy tarkasteluajanjaksolla (50 v.) yhteensä noin 14,17 miljardia euroa muita tuloja. Näistä tuloista verotuloja ovat: 1,25 miljardia euroa kiinteistöveroista, 4,18 miljardia euroa kunnallisveroista, 0,92 miljardia euroa yhteisöveroista. Toinen osa muista tuloista ovat 1,87 miljardia euroa valtionosuuksista ja 5,95 miljardia euroa muista toimintatuotoista. Muut toimintatuotot sisältävät arvion muun muassa palvelumaksuista, kaupungin omistamien kiinteistöjen vuokratuottoista ja lupamaksuista.

Kuvissa 13 ja 14 esitetään 50 vuoden tarkastelujaksolla Vantaan kaupungin verotulot ja valtionosuudet alueittain.



Kuva 13. Verotulot ja valtionosuudet yhteensä kohdealueittain.



Kuva 14. Vantaan kaupungin verotulot kohdealueittain (tarkastelujakso 50 v.).

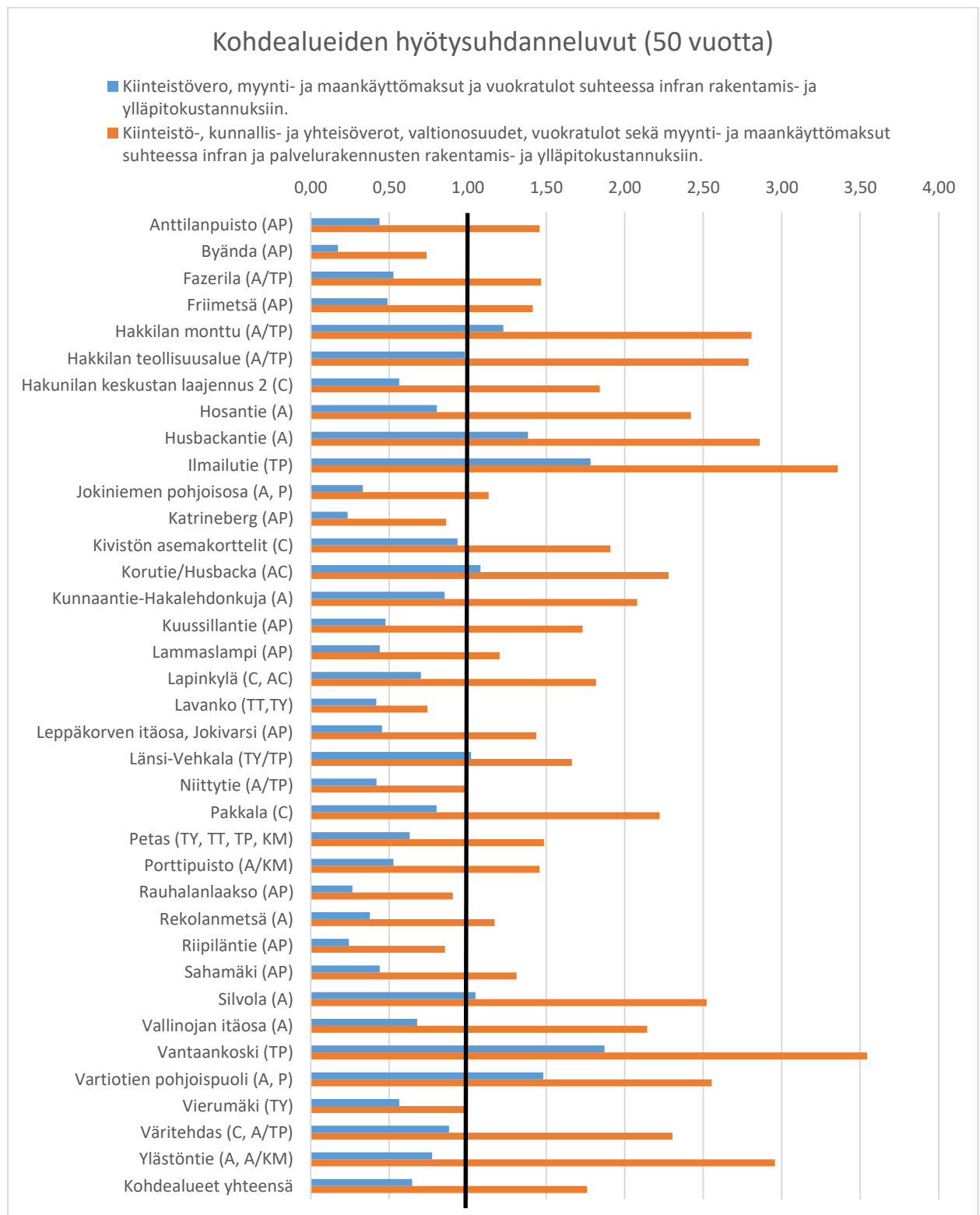
3.6 Menot ja tulot yhteensä

Yhdistäessä vuokrat, kiinteistöverot, maankäyttömaksut ja elinkaarikustannukset (pl. palvelurakennusten rakentaminen) voidaan todeta, että tarkasteltavien kohdealueiden kannattavuus on heikko. Arviointi oletuksineen osoittaa, että kohdealueiden tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon kohdealueiden rakennusoikeuden määrä ja sen hinnoittelu suhteessa toteutettavaan infraan ja sen kustannuksiin (taloudellisuuden optimointi). Näin varmistetaan, että kohdealueiden toteuttaminen on kaupungille kaavataloudellisesti kannattavaa. On syytä huomioida, että rakentamisen menot syntyvät etupainoisesti tuloihin verrattuna. Mutta jos vertaamme kohdealueiden tulot kiinteistöverosta, myynti- ja maankäyttömaksuista, vuokratuloista, kuntaverosta, valtionosuudesta ja yhteisöverosta kohdealueiden infran ja palvelurakennusten elinkaarikustannuksiin, niin huomaamme että melkein kaikki tutkitut kohdealueet ovat taloudellisestikin kannattavia hankkeita.

Tämän takia on syytä tuoda esiin, että kaavan mahdollistama asukasmäärän kasvun noin 52 000 asukkaalla ja 21 000 työpaikalla. Tästä kaupungille syntyy tarkasteluajanjaksolla (50 v.) yhteensä noin 12,92 miljardia euroa muita tuloja (muuta kuin kiinteistövero- tai myynti- ja vuokratuloja). Näistä tuloista 4,18 miljardia euroa kunnallisveroista, 1,87 miljardia euroa valtionosuuksista ja 0,92 miljardia euroa yhteisöveroista. Tämän lisäksi on arvioitu, että kohdealueet tuottavat 5,95 miljardia euroa muista toimintatuotoista, mutta näitä ei ole huomioitu kuvassa 15.

Kuvasta 15 näkyy kohdealueiden kustannushyötysuhteet. Hyötysuhde laskettiin kahdella eri menetelmällä: 1) jakamalla kohdealueiden kiinteistövero, myynti- ja maankäyttömaksut ja vuokratulot 50 vuodelta kohdealueiden infran elinkaarikustannuksilla sekä 2) jakamalla kohdealueiden kiinteistöverot, kuntaverot, valtionosuudet, yhteisöverot, myynti- ja maankäyttömaksut ja vuokratulot 50 vuodelta kohdealueiden infran elinkaarikustannuksilla ja palvelurakennusten elinkaarikustannuksilla.

Suhde alle 1 kuvaa hanketta, joka ei ole suoraan kaavataloudellisesti kannattava, kun taas suhde 1 tai enemmän kuvaa suoraan kaavataloudellisesti kannattavaa hanketta. Tässä tulee huomioida, että laskelmissa ei ole huomioitu esimerkiksi jo olemassa olevan rakennetun ympäristön vaikutuksia.



Kuva 15. Kohdealueiden hyötysuhdanneluvut laskettu kahdella eri menetelmällä. Hyötysuhde 1 korostettu paksulla mustalla viivalla.

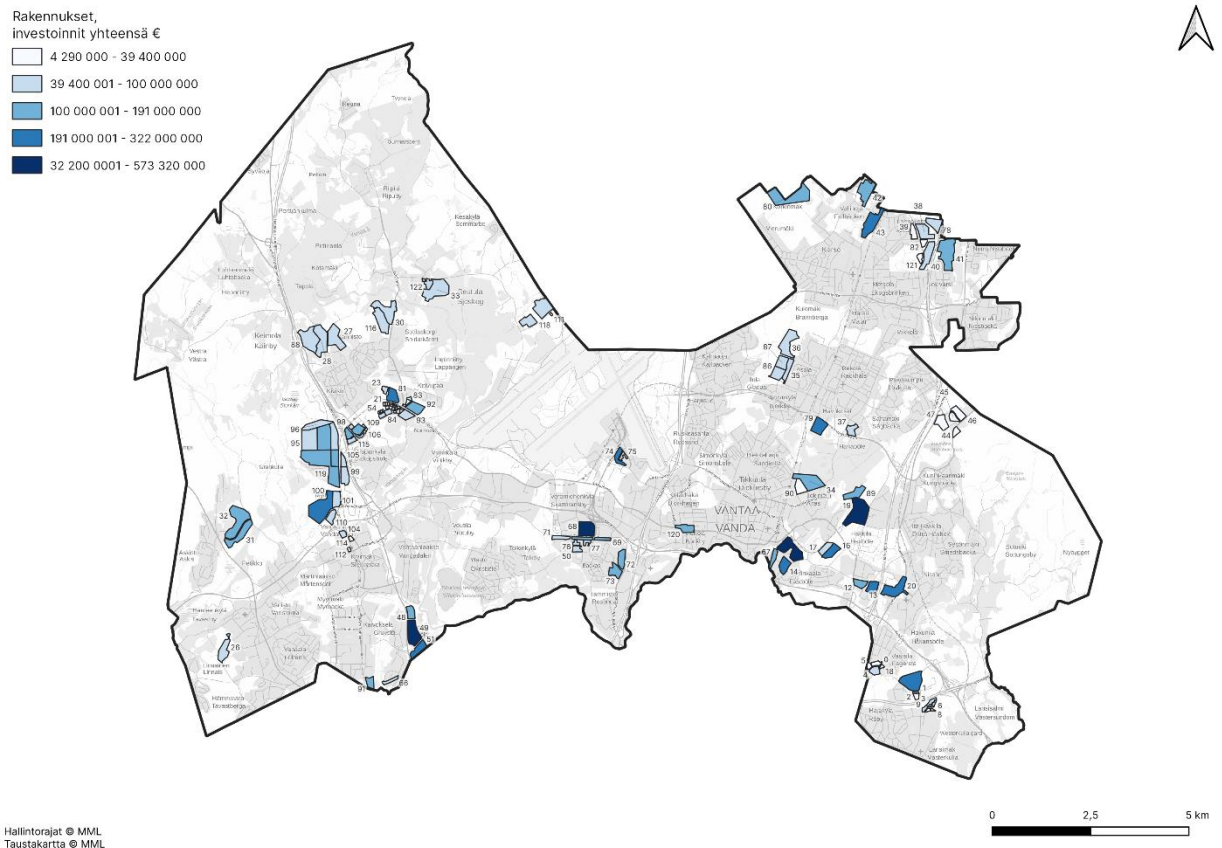
Täsmentämällä taulukossa 3 esitettyjä inframitoituksia voidaan saavuttaa tarkemmat ja todellisuutta paremmin kuvaavat alueelliset kannattavuusarviot. Erityisesti taulukossa esitetyt AP-alueiden korttelimitoitukset voivat olla korkeahkot verrattuna joidenkin alueiden todelliseen maankäyttöön, ja osalla muista alueista mitoitukset voivat olla osin alimitoitettuja. Tämä vaikuttanee erityisesti AP-alueiden kannattavuuteen, mutta vaikutuksen suuruuden tarkistamiseksi tulisi tehdä laajempi herkkyystarkastelu. Kevyen herkkyystarkastelun perusteella AP-alueiden hyötysuhdanneluku voinee kasvaa korkeintaan noin 10 prosentilla. Kuvan 15 hyötysuhdannelukuihin vaikuttavat myös rakentamisen ja ylläpidon kustannusten muuttuminen, joita myös olisi hyvä tarkastella herkkyystarkastelun muodossa.

3.7 Yksityisen sektorin investoinnit

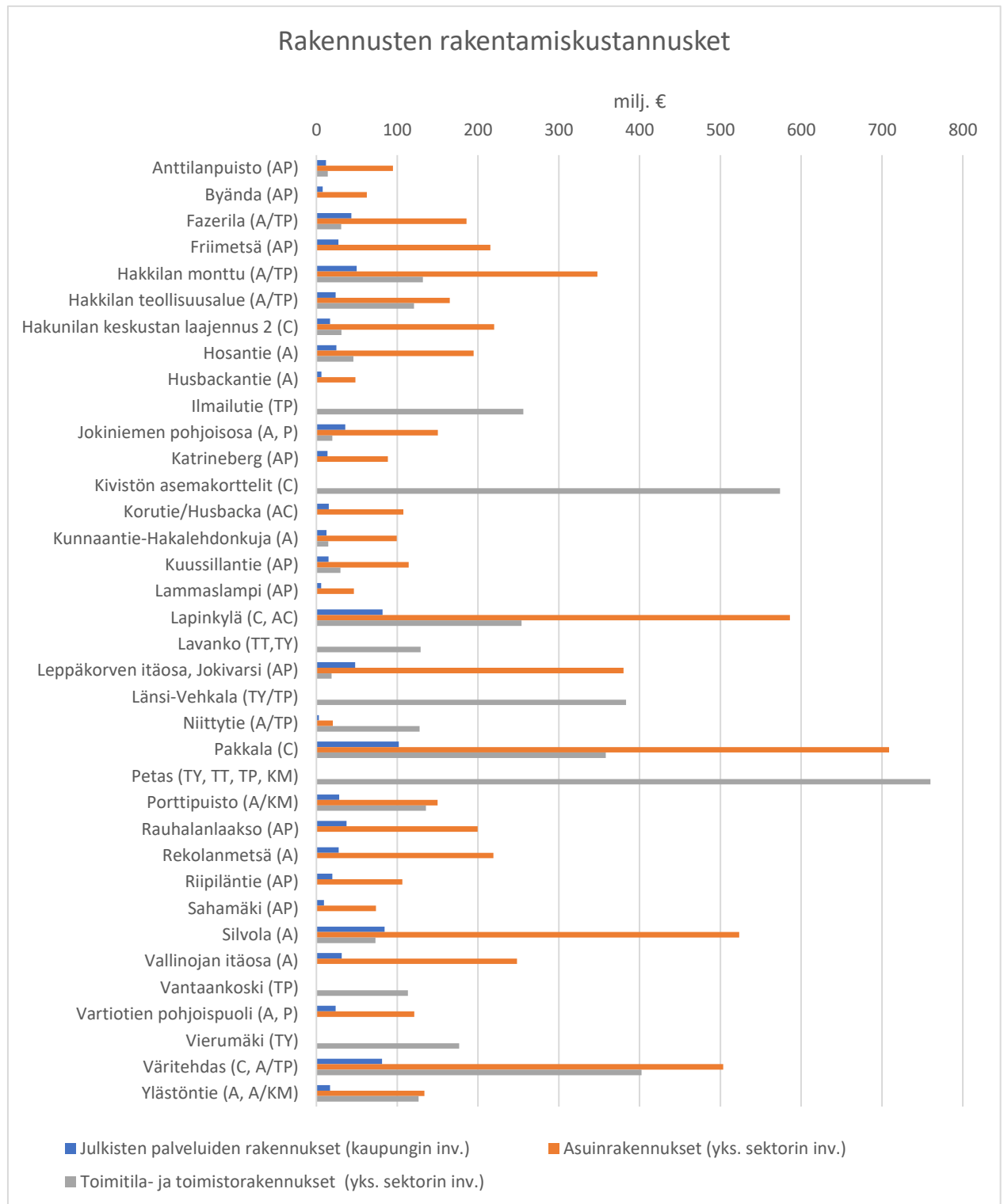
Asuin-, työpaikka- ja teollisuusalueiden rakentaminen yleiskaavavarannon mitoituksen mukaan vaatii merkittäviä yksityisen sektorin investointeja (kuva 16). Vertailuksi kuvassa esitetään myös kaupungin investoinnit julkisiin rakennuksiin. Tarkasteltavat alueet mahdollistavat noin 4,36 milj. k-m² rakentamisen, mikä merkitsee yksityissektorille noin 10,7 miljardin euron investointeja asuin- ja toimitilarakennusten rakentamiseen. Rakennusten rakentamiskustannukset näkyvät sekä kuvassa 16 ja 17. Niiden lisäksi merkittäviä investointeja kohdistuu myös tonttien sisäiseen verkostoon ja pysäköintiratkaisuihin.

23.4.2024

CF



Kuva 16. Yleiskaavan mahdollistamat investoinnit rakennuksiin (julkiset-, asuin- sekä toimitilarakennukset) kohdealueittain.



Kuva 17. Yksityisen sektorin investoinnit rakennuksiin kohdealueittain. Vertailuksi kuvassa esitetään myös kaupungin investoinnit julkisiin rakennuksiin

3.8 Rakentamisaikaiset työllisyysvaikutukset

Työllisyysvaikutus on arvioitu Tilastokeskuksen panos–tuotos-kertoimen avulla. Rakentamisen alalla työllisyyskertoimet ovat: välitön vaikutus 6 ja kokonaisvaikutus 12. Kohdealueiden toteuttamisen rakentamisvaiheessa syntyy työllisyysvaikutuksia ja elinkeinovaikutuksia, jotka liitetään nykyisin taloudellisiin vaikutuksiin. Kaupungit ja valtiot pystyvät vaikuttamaan infrainvestointeihin ja parantamaan näin toimintaedellytyksiä myös yrityksille. Julkisen sektorin investoinnit ovat usein talousvetureita.

Rakentamisaikana työllisyysvaikutukset ovat merkittäviä. Kohdealueiden toteuttamisen kokonaistyöllisyysvaikutus on suuruusluokaltaan 136 000 henkilötyövuotta, josta osa kohdistuu rakentamisen toimialalle ja osa välillisesti muille toimialoille. Tasaisesti jaettuna 50 vuodelle tämä tarkoittaa, että yleiskaavavarannon mahdollistaman yhdyskuntarakenteen toteuttaminen kohdealueiden osalta työllistäisi vuosittain noin 2 723 henkilöä.

4 Ilmastovaikutusten arviointi

4.1 Kasvihuonekaasupäästöt nykytilanteessa sekä arviointimenetelmät

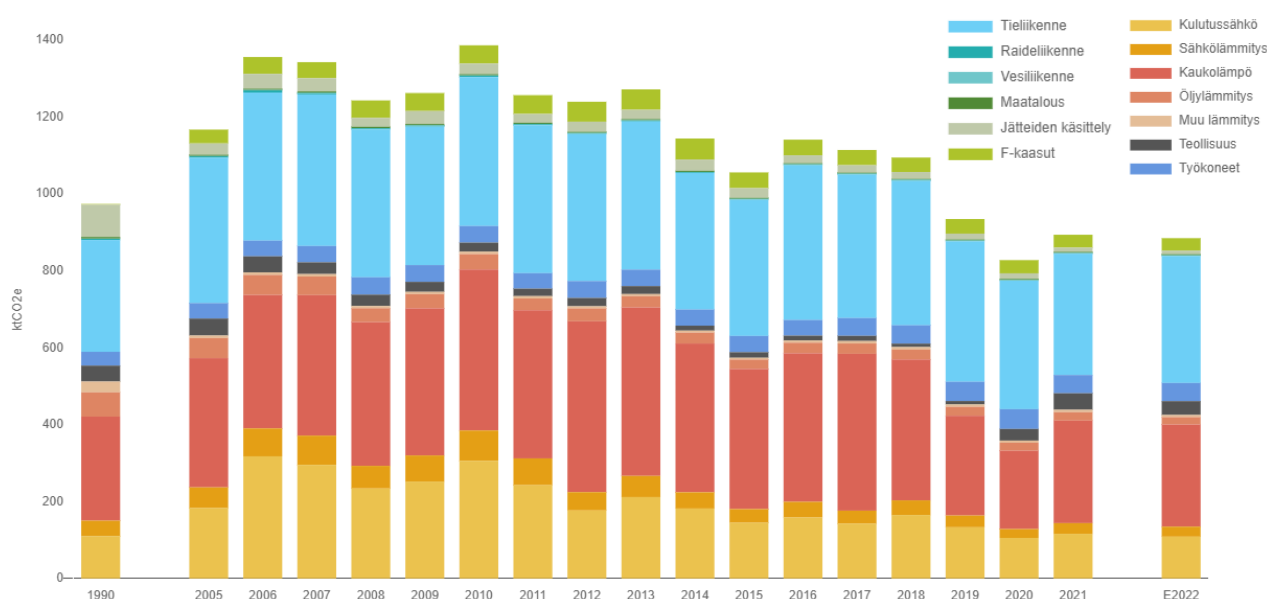
Ilmastovaikutuksia arvioitiin liikenteen, maankäytön, rakentamisen sekä energiantuotannon kasvihuonekaasupäästöjen pohjalta. Ilmastovaikutusten arvioinnissa on mukana seuraavia ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia:

- Maankäytön hiilinielut ja kasvihuonekaasupäästöt
 - nykyinen ja tuleva maankäyttö (rakennettujen alueiden määrä), kasvihuonekaasunielut,
- Liikenteen kasvihuonekaasupäästöt
 - asukkaiden matkatuotokset ja kulkutapajakauma sekä liikennemuodot alueittain,
 - työpaikkojen ja palveluiden tavaraliikenteen päästöt (kuorma- sekä pakettiautot),
- Rakennusten rakentamisen ja energian kasvihuonekaasupäästöt
 - materiaalit, rakentamistapa, rakentamisen mallit (jaksotettu 50 vuodelle)
 - lämmitysenergiatuotanto ja taloussähkötuotanto (kaukolämpö/sähkö/maalämpö sekä mahdolliset hybridijärjestelmät),
 - esirakentamista ja infraa ei ole huomioitu.

Laskenta perustuu nykyiseen maankäyttöön ja energiantuotannon kasvihuonekaasupäästöihin sekä väestö- ja työpaikkamäärien muutokseen. Tulokset kuvaavat päästöjä vuositasolla. Maankäytön ja energiantuotannon kasvihuonekaasupäästöjen kehittymistä ei oteta huomioon. Ilmastovaikutukset arvioitiin k-m^2 kohden vuositasolla ($\text{tCO}_2\text{ekv/v}$). Kuvassa 18 on esitetty päästöjen kehitys vuositasolla 1990–2022. Vuonna 2021 Vantaan päästöt olivat 894 000 $\text{tCO}_2\text{ekv/v}$. Aukasta kohti laskettuna päästöt olivat 3,7 $\text{tCO}_2\text{ekv/v}$.

23.4.2024

CF



Kuva 18. Vantaan päästöjen kehitys 1990–2022. (SYKE, 2023).

Maankäytön kasvihuonekaasupäästöt ja kasvihuonekaasunielut

Maankäyttöön liittyvien kasvihuonekaasupäästöjen laskennassa oletettiin, että uudisrakentamisen korttelit sijoitetaan ns. greenfield-alueisiin ja näin rakentamisella on vaikutuksia alueen hiilinieluihin. Asuin- ja työpaikka-alueiden laajeneminen vaikuttaa niiden kokonaispäästöihin rakentamisen syrjäyttäessä muita alueidenkäyttömuotoja. Metsien ottaminen rakennusmaaksi vähentää metsien hiiltä sitovaa vaikutusta. Metsä toimii yleensä hiilinieluna (nieluvaikeus on tyypillisesti 1–7 tCO₂ekv/ha/v, arvioinnin oletusarvona käytettiin 3,8 tCO₂ekv/ha/v), toisaalta hakkuumaa ja vasta perustettu metsä voivat tapauskohtaisesti toimia myös päästöjen tuottajana. Poistuvaa hiilivarastoa ei ole huomioitu. Laskennassa hyödynnettiin selvitystä pääkaupunkiseudun hiilinieluista ja -varastoista ja sen yhteydessä tuotettua paikkatietoa (HSY, 2021).

Energiantuotannon ja -kulutuksen kasvihuonekaasupäästöt

Arvioinnissa käytetyt päästökertoimet, joiden pohjalta kasvihuonekaasupäästöjä on arvioitu perustuvat Tilastokeskuksen polttoaineluokitukseen (Tilastokeskus 2020).

Kaukolämpöön liitettävien alueiden lämmönkulutuksen päästölaskennassa käytettiin CO₂-päästökertoiminta 177 gCO₂ekv/kWh (perustuen Vantaan energian 2019 tuotantotietoihin). Päästökertoimien kehitystä ei otettu huomioon tarkasteluajanjaksolla. Lämmityksen ja lämpimän käyttöveden keskimääräinen energiakulutus on kerrostalossa 130 kWh/m²/v ja omakotitalossa 135 kWh/m²/v, julkisten palvelujen rakennuksissa 250 kWh/m²/v ja työpaikka-alueiden rakennuksissa noin 70 kWh/m²/v.

Rakennusten laitteiden sähköenergiankulutus on valaistussähkön, ilmanvaihtojärjestelmän sähkön ja muun laitesähkön yhteenlaskettu kulutus. Myös tilojen lämmitys ja jäähdytys

voivat kuluttaa sähköä. Asumisen sähkönkulutukseen vaikuttavat kodin sähkölaitteiden energiankulutus sekä laitteiden käyttötottumukset. Tarkastelualueiden sähkönkulutusta arvioitaessa asiaa yksinkertaistettiin asiantuntija-arvioon perustuen käyttämällä kerrostalossa 30 kWh/m²/v ja omakotitalossa 32,5 kWh/m²/v, julkisten palvelujen rakennuksissa 70 kWh/m²/v ja työpaikka-alueiden rakennuksissa noin 130 kWh/m²/v.

Sähköntuotannon CO₂-ominaispäästöt laskettiin Suomen sähköntuotantorakenteen mukaisesti tuotetulle sähkölle. Suomen sähköntuotannon CO₂-ominaispäästöt olivat v. 2023 31 g/kWh.

Liikenteen kasvihuonekaasupäästöt

Liikenteenkasvihuonekaasupäästöjen tarkastelussa käytetään yksikköpäästöjen lähtöaineistona VTT:n LIISA - Suomen tieliikenteen pakokaasupäästöjen laskentajärjestelmää. Liikenteen aiheuttamista pakokaasupäästöistä laskelmissa tarkastellaan CO₂ekv -osuutta.

Matkatuotosten, liikenne-ennusteiden ja kulkutapajakauman arvioinnin lähtökohtana olivat ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” -ohjekirja ja henkilöliikennetutkimus (HLT 2016). Lisäksi huomioitiin tilastojen mukaiset asumismuodot, joille määriteltiin HLT:n 2021 mukainen henkilöautosuorite ja kulkutapajakauma. Alueiden työpaikkojen- sekä palveluiden aiheuttama tavaraliikenne arvioitiin Ympäristöministeriön liikennetarpeen arviointioppaan (2008) mukaisesti. Jokaista käyntiä kohden laskettiin vain yksi matka, tuplalaskennan välttämiseksi.

Laskennassa henkilöautoliikenne jaettiin keskimääräisen käytössä olleen autokannan perusteella (Traficom Tilastotietokanta 2020). Henkilöautoliikenteen ominaispäästöksi määriteltiin 126 gCO₂ekv/km. Ajoneuvojen päästöihin vaikuttaa oleellisesti myös ajoneuvojen ikä- ja kauma, jonka arvioitiin olevan Suomen keskimääräistä autokantaa vastaava. Laskelmissa ei huomioitu lisääntyvää linja-autojen ja raskaan ajoneuvokaluston liikennettä, sillä uuden asuinalueen sijainti ei vaikuta ratkaisevasti tähän asiaan. Lisäksi pitää nostaa esille, että merkittävin uusi joukkoliikenteen muoto osalla kohdealueista tulee olemaan Vantaan ratikka.

Tieliikenteen aiheuttamia epäsuoria ilmastopäästöjä, kuten esimerkiksi ajoneuvojen valmistuksesta syntyvät päästöt ei huomioitu laskelmissa.

Rakennusten rakentamisen kasvihuonekaasupäästöt

Rakentamistapa sekä rakentamisessa käytetyt materiaalit ja määrät vaikuttavat merkittävästi rakennusten rakentamisessa syntyviin kasvihuonekaasupäästöihin. Mitä vähemmän energiaa ja luonnonvaroja rakennusmateriaalien valmistamiseen on käytetty, sitä vähemmän niistä on ympäristölle haittaa. Tässä on syytä huomioida, että talojen energiatehokkuuden kasvaessa rakentamiseen kuluneen energian suhteellinen osuus kasvaa.

Tässä arvioinnissa rakennusten rakentamisen kasvihuonekaasupäästöt laskettiin siten, että kullekin aluevaraukselle määriteltiin tyypillinen talotyyppi. Talotyyppien ja niiden kasvihuonekaasupäästöt perustuvat eri hankkeissa (Ympäristöministeriö 2013 & 2014; Virmavirta 2014) toteutettujen rakennusten arvioituihin päästövaikutuksiin. Laskennassa käytetyt talotyytit ja niiden kasvihuonekaasupäästöt neliometriä kohden on esitetty taulukossa 4.

Taulukko 4. Talotyytit ja niiden kasvihuonekaasupäästöt.

Talotyyppi	tCO ₂ ekv/k-m ²	Aluevaraus
A energialuokan betonielementtikerrostalo	0,39	C, AC
Toimitilarakennus	0,08	TP, TY, T, KM, P, Y
Matalaenergiatalo puu	0,07	AP
Passiivitalo betoni	0,19	A, AK

Arvioinnin epävarmuustekijät

Pitkälle ajanjaksolle ulottuvien ilmastovaikutusten arviointiin liittyy epävarmuuksia. Arviointi perustuu arviointihetken yhdyskuntarakenteen kehityslinjaan. Tässä työssä vaikutusten laskenta tehtiin nykytiedon pohjalta.

Maapeitteen hiilinieluihin liittyy epävarmuustekijöitä, suo voi olla joko hiilen lähde tai nielu kasvupaikkatyyppistä ja ilmastollisista olosuhteista riippuen. Samalla myös metsien eri kasvuvaiheita ei ole otettu huomioon tässä selvityksessä. Todellisuudessa hiilinielujen määrä vuositasolla vaihtelee metsien iän mukaisesti. Hiilinielujen laskentamenetelmiin liittyy paljon epävarmuuksia ja niiden tulokset vaihtelevat.

Itsestään selvä epävarmuustekijä liittyy esimerkiksi liikenteessä ja liikkumisessa mahdollisesti tapahtuviin muutoksiin: millaiset ovat liikkumisen muodot (sähköajoneuvojen lisääntyminen) ja kustannukset vuonna 2050. Liikennepäästöjen arviointiin liittyviä epävarmuustekijöitä ovat mm. todelliset matkapituudet, kulkutapajakauma ja polttoainekulutus yms.

Nykytietoa käytettiin myös rakennusten rakentamisesta syntyvien ilmastovaikutusten arvioinneissa. Rakentamistavat kuitenkin vaihtelevat todellisuudessa alueittain ja ovat riippuvaisia rakennusmateriaaleista, rakennusten laadusta ja koosta. Esimerkiksi puukerrostalon hiilijalanjälki voi rakentamisvaiheessa olla huomattavasti betonikerrostaloa pienempi.

Kaukolämpöverkon (käytetty laskelmissa oletusarvona) ulkopuolelle sijoittuvien alueiden lämmitysmuodot vaihtelevat tulevaisuudessa kiinteistökohtaisesti. Kaukolämpöverkoston rakentaminen omakotitaloalueisiin voi olla toimijoille taloudellisesti haastava, koska asiakkaiden määrä voi olla pieni suhteessa investoinnin suuruuteen. Sähkölämmityksen osuus uusilla rakennettavilla alueilla todennäköisesti vähenee aurinkoenergiajärjestelmien sekä maalämmön ja ilmalämpöpumppujen suosion kasvaessa. Yksityistaloudet voivat hankkia myös melkein päästötöntä sähköä, joka on tuotettu vesi- tai tuulivoimalla. Laskelmissa on käytetty tyypillistä ostosähköä ja sen CO₂-ominaispäästöjä 31 g/kWh.

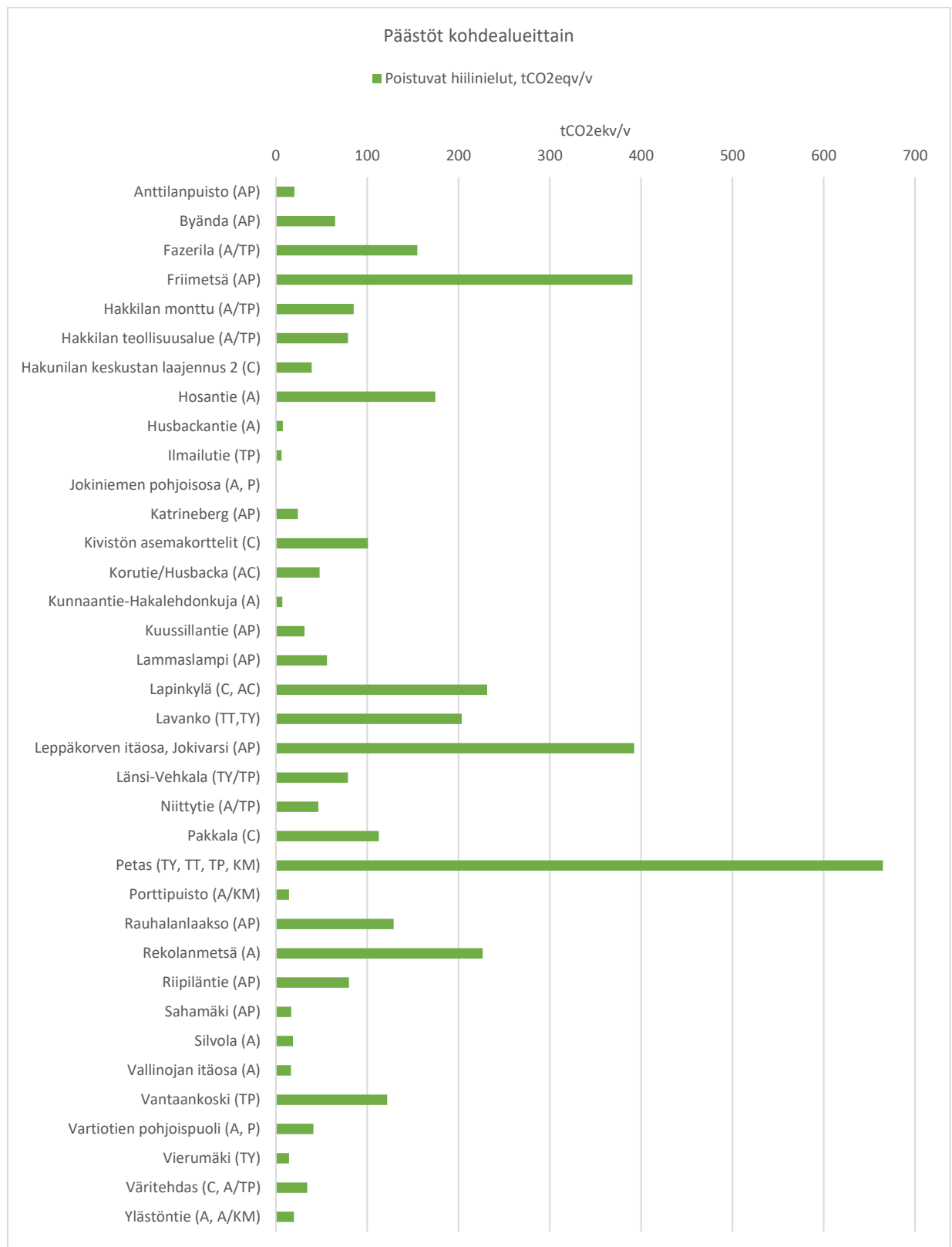
4.2 Maankäyttö ja maankäytön muutosten vaikutus hiilidioksidipäästöihin

Nykytilanteessa alueen hiilinielut ovat kohdealueilla yhteensä noin 3 800 tCO₂ekv/vuosi. Hiilinielut vähenevät kaikilla kohdealueille sen verran, miten korttelialueita kohdealueille esitetään. Vaikutukset hiilinieluihin (tCO₂ekv/v) kohdealueittain on esitetty kuvassa 19.

Maankäytöstä aiheutuvat muutokset alueen hiilidioksiditaseessa aiheutuvat työpaikka- ja asuinalueiden laajenemisesta ja alueiden käyttötarkoitusten muutoksista. Kaikki alueet toimivat hiilinieluina sekä nykytilanteessa, mutta oletettavasti osittain myös lisärakentamisen jälkeen, mikäli alueille istutetaan kasvillisuutta tai säilytetään osa nykyisestä kasvillisuudesta ja puustosta. Rakentamisen myötä kuitenkin hiilinielujen kokonaismäärä laskee.

23.4.2024

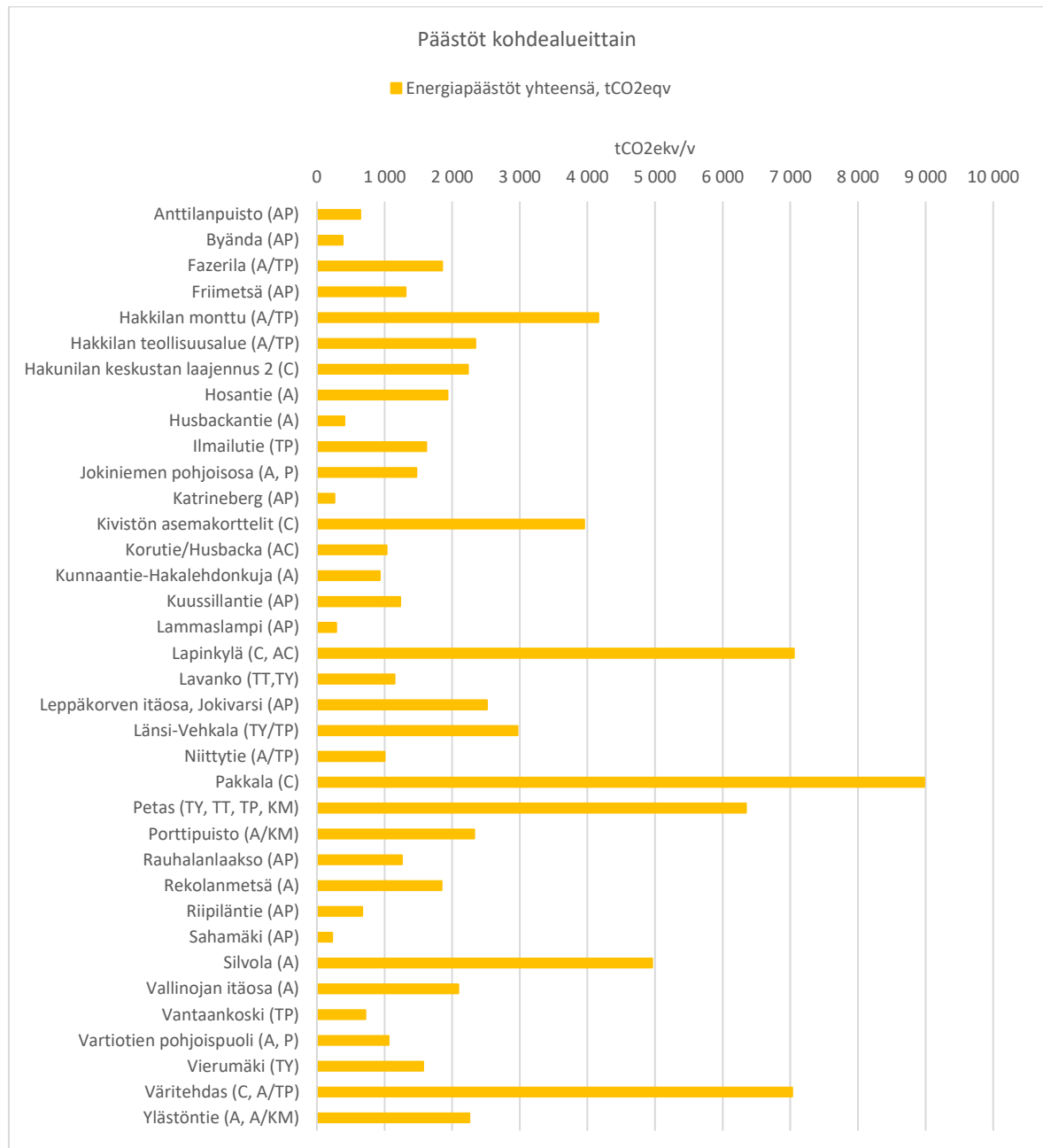
CF



Kuva 19. Hiilinielujen menetykset kohdealueittain.

4.3 Energiatuotannon ja -kulutuksen kasvihuonekaasupäästöt

Yleiskaavan kohdealueiden yhdyskuntarakenteen energiantuotannosta ja -kulutuksesta aiheutuvat kokonaishiilidioksidipäästöt vaihtelevat kohdealueittain 227–8 981 tCO₂ekv/v. Kokonaisuudessaan energiantuotannosta ja -kulutuksesta aiheutuvat kokonaishiilidioksidipäästöt ovat yhteensä noin 82 054 tCO₂ekv/v, josta 95 % aiheutuu lämmityksestä ja 5 % sähkön kulutuksesta. Energiapäästöt kohdealueittain on esitetty kuvassa 20.



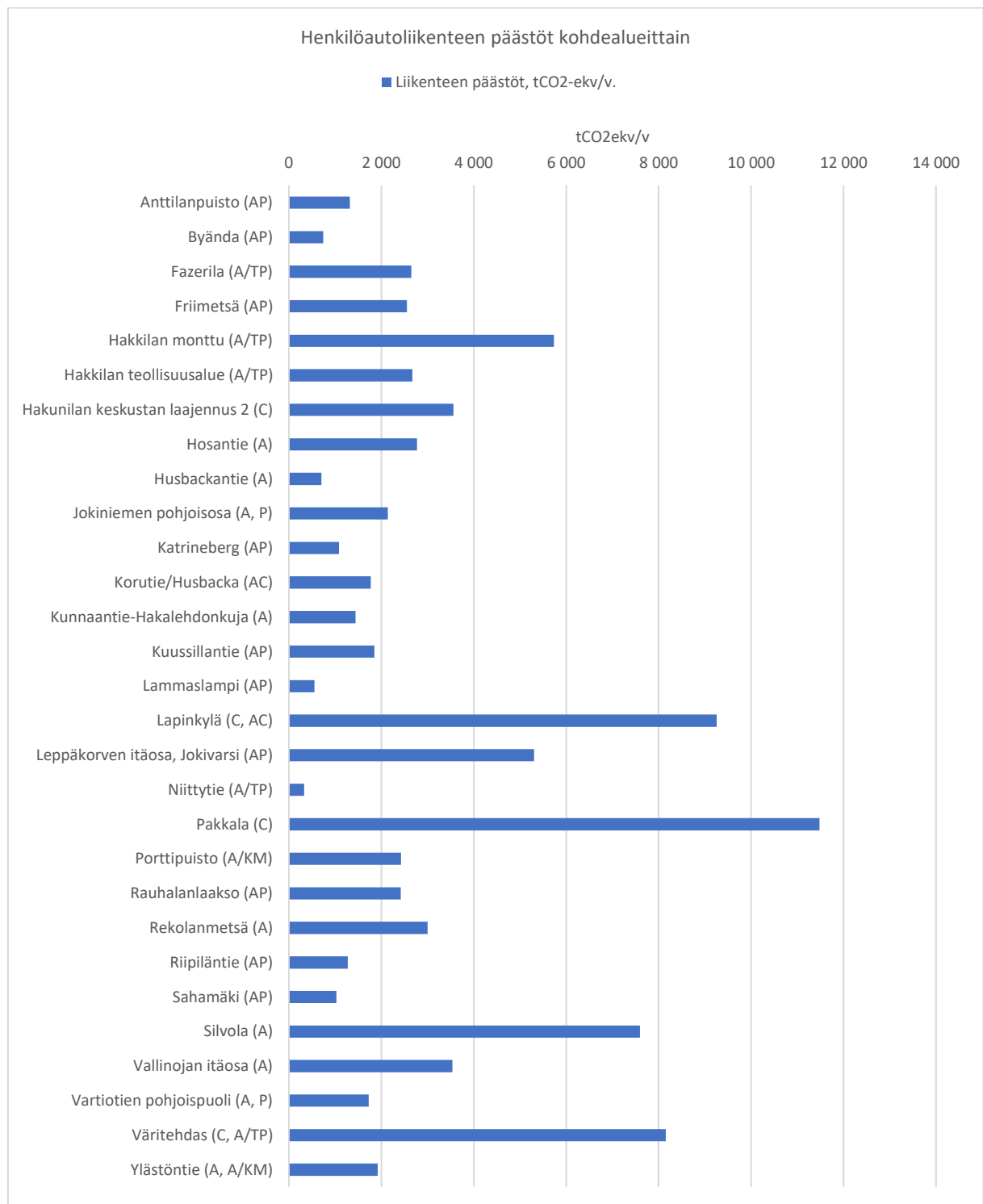
Kuva 20. Energian kasvihuonekaasupäästöt (tCO₂ekv/v) kohdealueittain.

4.4 Asuinalueiden liikenteen kasvihuonekaasupäästöt

HLT2016-tutkimuksen mukaan asumismuoto sekä kaupunkirakenne vaikuttavat merkittävästi liikennemuotoihin ja niin suoraan myös liikenteen kasvihuonekaasupäästöihin. Kerrostaloalueilla asukkaiden liikenteen päästöt ovat pienemmät kuin omakotitaloalueilla, koska tiiviimpi yhdyskuntarakenne mahdollistaa palvelujen sijoittamisen alueelle (asukkaiden tekemät asiointimatkat lyhennevät), sekä joukkoliikenteen järjestämisen, josta syntyy henkilöautoliikenteeseen verrattuna vähemmän päästöjä kilometriä kohden.

Suomessa liikenteen kasvihuonekaasupäästöihin vaikuttaa myös alueiden sijainti kaupunkirakenteen eri vyöhykkeillä. Alueilla, jotka sijaitsevat keskustan jalankulkuvyöhykkeellä tai joukkoliikennevyöhykkeellä, liikenteen kasvihuonekaasupäästöt asukasta kohden ovat pienemmät kuin esimerkiksi autovyöhykkeellä. Vyöhyketarkastelua sovellettiin myös tässä selvityksessä. Työpaikkojen ja palveluiden osalta päästöt on laskettu luvussa 4.5.

Kokonaisuudessaan asukkaiden liikenteestä aiheutuvat kokonaishiilidioksidipäästöt ovat yhteensä noin 91 000 tCO₂ekv/v. Päästöt ovat suurimmat autovyöhykkeillä. Pienimmät liikenteen aiheuttamat päästöt asukasta kohti ovat tiivistä rakennetuilla alueilla, joilla on parhaat edellytykset kestävien kulkumuotojen käyttöön. Myös keskusta-alueiden palvelutarjonta vaikuttaa liikennesuoriteisiin ja näin myös päästöihin. Kasvihuonekaasupäästöt kohdealueittain on esitetty kuvassa 21.



Kuva 21. Henkilöautoliikenteen kasvihuonekaasupäästöt (tCO₂ekv/v) kohdealueittain.

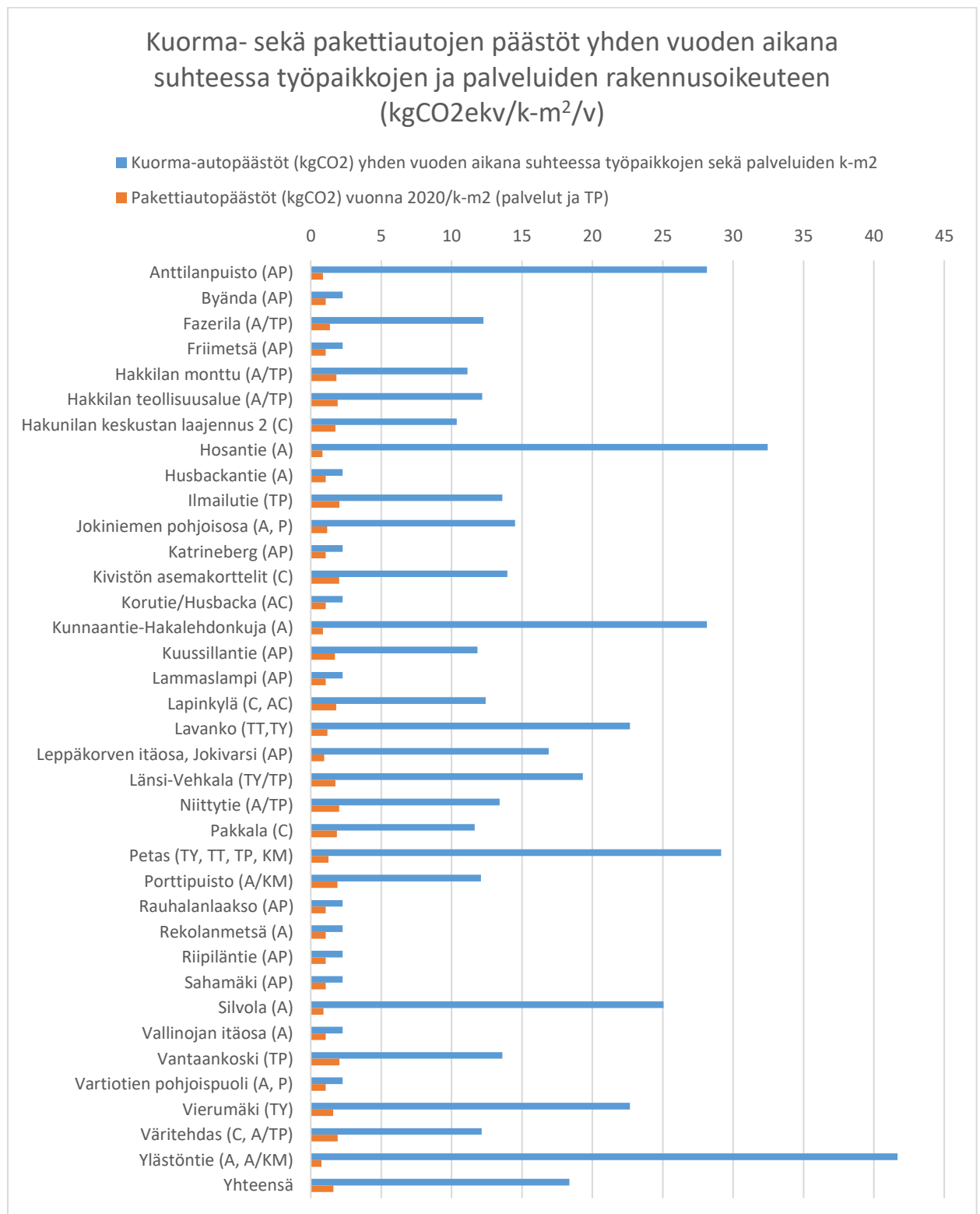
4.5 Tavaraliikenteen päästöt

Palveluiden sekä työpaikkojen tavaraliikenteen hiilijalanjäljet laskettiin käyttäen jokaisen alueen työpaikoille sekä palveluille laskettua k-m^2 arvoa. Tässä työssä tavaraliikennepäästöissä huomioitiin vain kuorma- sekä pakettiautojen aiheuttamia päästöjä. Tämän lisäksi oletettiin taulukon 5 mukaan, että jokaisella kaavamerkinnällä on oma päätoimitilan tyyppi, sekä näille omat kuorma ja pakettiautokäynnit suhteessa 100 k-m^2 . Jokaista käyntiä varten laskettiin vain yksi ajokerta (tuloajo), tuplalaskennan välttämiseksi. Suhdeluvut laskettiin soveltaen Ympäristöministeriön raporttia (Ympäristöministeriö, 2008). Laskelmassa käytetyt yksikköpäästöt kuorma- ja pakettiautoille olivat $1002 \text{ CO}_2\text{ekv g/km}$ ja $146 \text{ CO}_2\text{ekv g/km}$ (WSP, 2022). Matkojen pituuksiksi arvioitiin 62 km kuorma-autoille (Liikenne- ja viestintäministeriö, 2012), sekä FCG:n asiantuntijan arvion mukaan 20 km pakettiautoille.

Taulukko 5. Kaavamerkintöjen laskennallisesti aiheuttama tavaraliikenteen määrä päivässä.

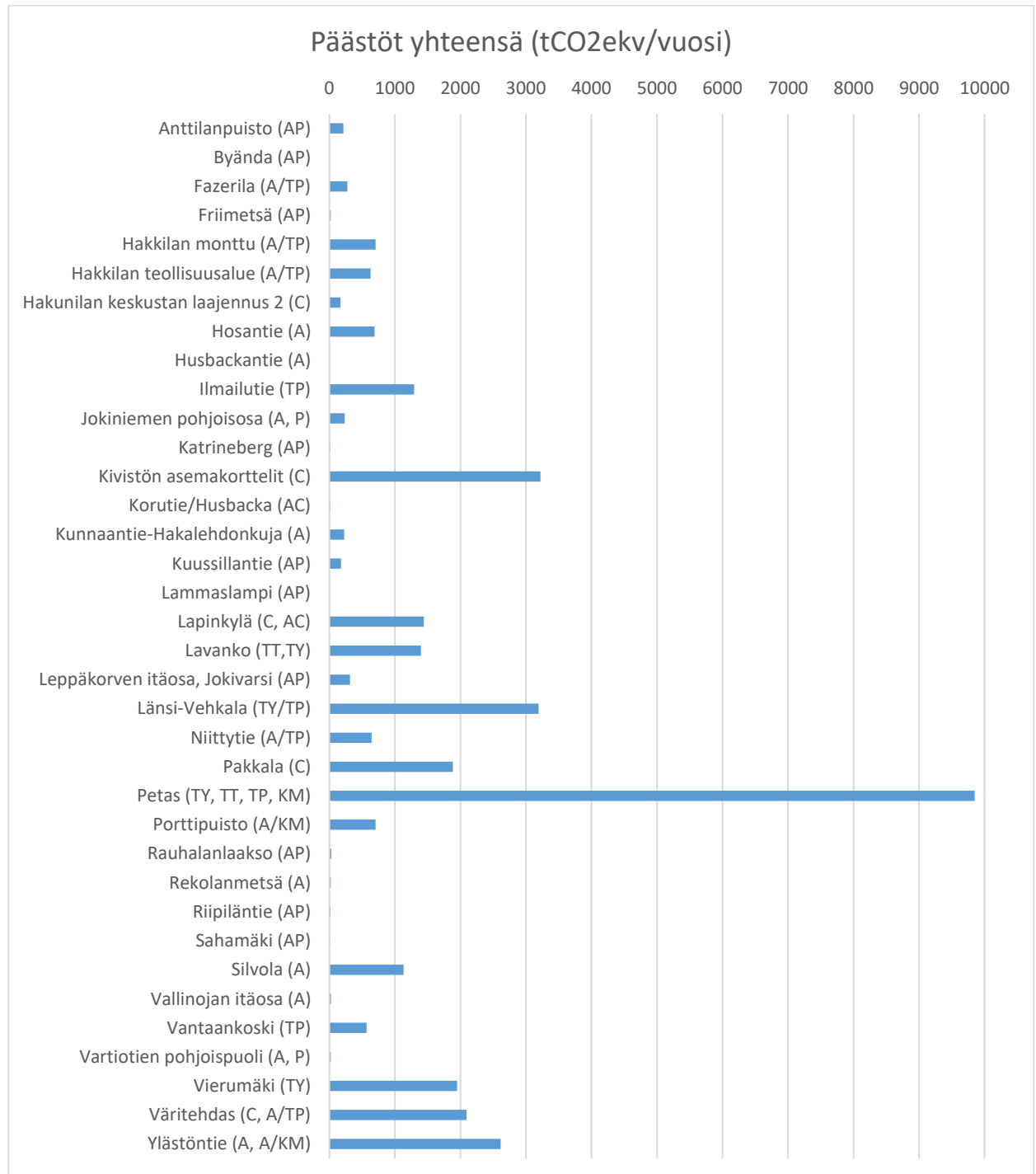
Kaava-merkintä	Toimitilan tyyppi	Pakettiautokäyntejä / 100 k-m^2	Kuorma-autokäyntejä / 100 k-m^2
C	Toimistotyöpaikka-alue	0,19	0,06
AC	Toimistotyöpaikka-alue	0,19	0,06
A	Kauppa/myymälä	0,07	0,196
A/TP	Toimistotyöpaikka-alue	0,19	0,06
A/KM	Kaupan suuryksikkö	0,07	0,196
AP	Kauppa/myymälä	0,07	0,196
TP	Toimistotyöpaikka-alue	0,19	0,06
TT	Teollisuustoimipaikka	0,06	0,1
TY	Teollisuustoimipaikka	0,15	0,1
KM	Kaupan suuryksikkö	0,07	0,196
	Palvelurakennus/koulu	0,1	0,01

Kuva 22 havainnollistaa tarkasteltavien alueiden yhden vuoden päästöjä suhteutettuna työpaikkojen ja palveluiden kerrosalaan. Työpaikka-alueiden henkilöliikennepäästöjä ei huomioida, koska näiden on tässä selvityksessä oletettu olevan osa asuinalueiden päästöjä.



Kuva 22. Kuorma- sekä pakettiautojen kasvihuonekaasupäästöt (kgCO₂ekv/k-m²/v) kohdealueittain suhteutettuna alueiden työpaikkojen sekä palveluiden kerrosalaan.

Kuvassa 23 tarkastellaan yhden vuoden tavaraliikenteen aiheuttamia päästöjä Tässä työssä oletetaan, että liikenteen määrä sekä sen aiheuttamat päästöt pysyvät samana koko elinkaaren aikana. Tavaraliikenteen päästöt yhteensä yhden vuoden aikana on 35 799 tCO₂ekv.



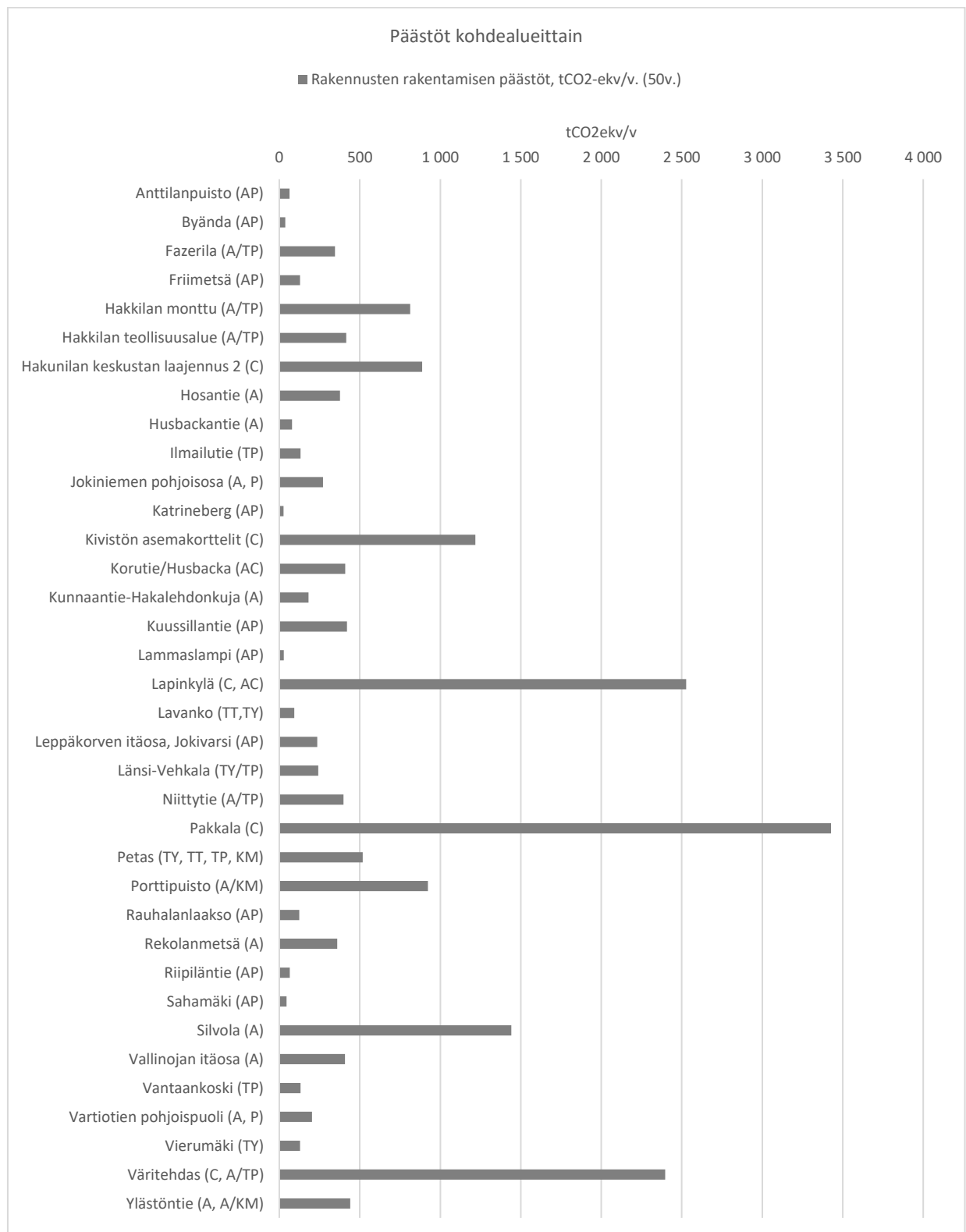
Kuva 23. Kuorma- sekä pakettiautojen yhteenlasketut kasvihuonekaasupäästöt (tCO₂ekv) kohdealueittain vuodessa.

4.6 Rakennusten rakentamisen kasvihuonekaasupäästöt

Rakentamistapa sekä rakentamisessa käytetyt materiaalit ja määrät vaikuttavat merkittävästi rakennusten rakentamisesta syntyviin kasvihuonekaasupäästöihin. Tässä selvityksessä käytettyjen talotyyppiesimerkkien arvioidut päästöt vaihtelivat arvioidun rakentamiskäytännön mukaan. On tärkeää huomata, että kaupunki-infran rakentamisesta syntyy huomattava määrä päästöjä. Näitä päästöjä ei tässä analyysissä ole huomioitu.

Vuotta kohti lasketut päästöt rakennuksen rakentamisesta on laskettu jakamalla rakentamisesta syntyvät päästöt 50 vuodelle, joten myös rakennusten elinkaaren pituus (50 vuotta) vaikuttaa suoraan kasvihuonekaasupäästöihin vuositasolla. Mitä pidemmäksi rakennuksen elinkaari arvioidaan, sitä pienemmät ovat sen rakentamisesta aiheutuvat päästöt vuotta kohti laskettuna. Vastaavasti, mikäli elinkaari on lyhyempi kuin tässä selvityksessä käytetty 50 vuotta, vuotta kohti lasketut päästöt ovat suuremmat. Kokonaisuudessa rakennusten rakentamisesta aiheutuvat kokonaishiilidioksidipäästöt ovat (koko 50 vuoden elinkaaren aikaiset) laskettuna vuositasolla yhteensä noin 19 900 tCO₂ekv/v. Rakennusten kasvihuonekaasupäästöt kohdealueittain on esitetty kuvassa 24.

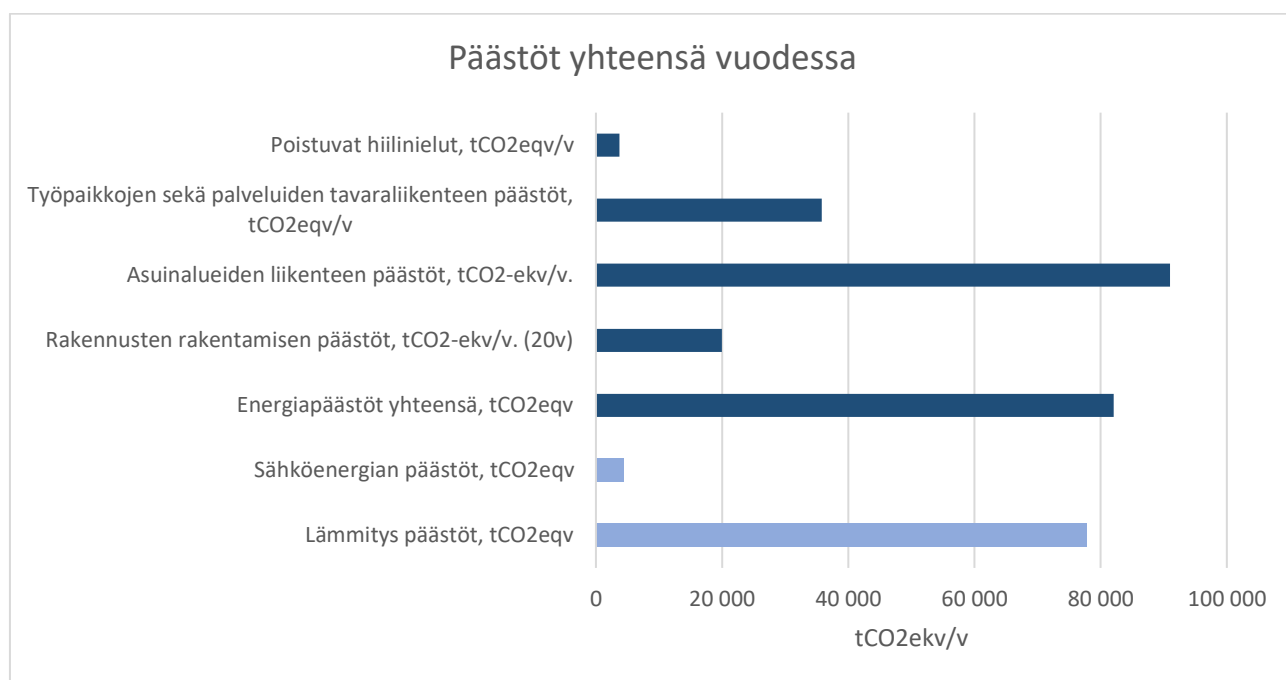
Rakennusten osalta päästöihin voidaan vaikuttaa myös puupainotteista rakentamista suosimalla myös keskusta- ja kerrostaloalueilla. Ympäristöministeriö on julkaissut vuonna 2017 vähähiilisen rakentamisen tiekartan, jonka tavoitteena on tuoda rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki osaksi rakentamisen säädöksiä vuoteen 2025 mennessä. Ympäristöministeriön (2019) arvion mukaan nelikerroksisen puukerrostalon hiilijalanjälki voi rakentamisvaiheessa olla jopa noin 40 prosenttia betonikerrostaloa pienempi.



Kuva 24. Rakennusten rakentamisen kasvihuonekaasupäästöt (tCO₂ekv/v) kohdealueittain.

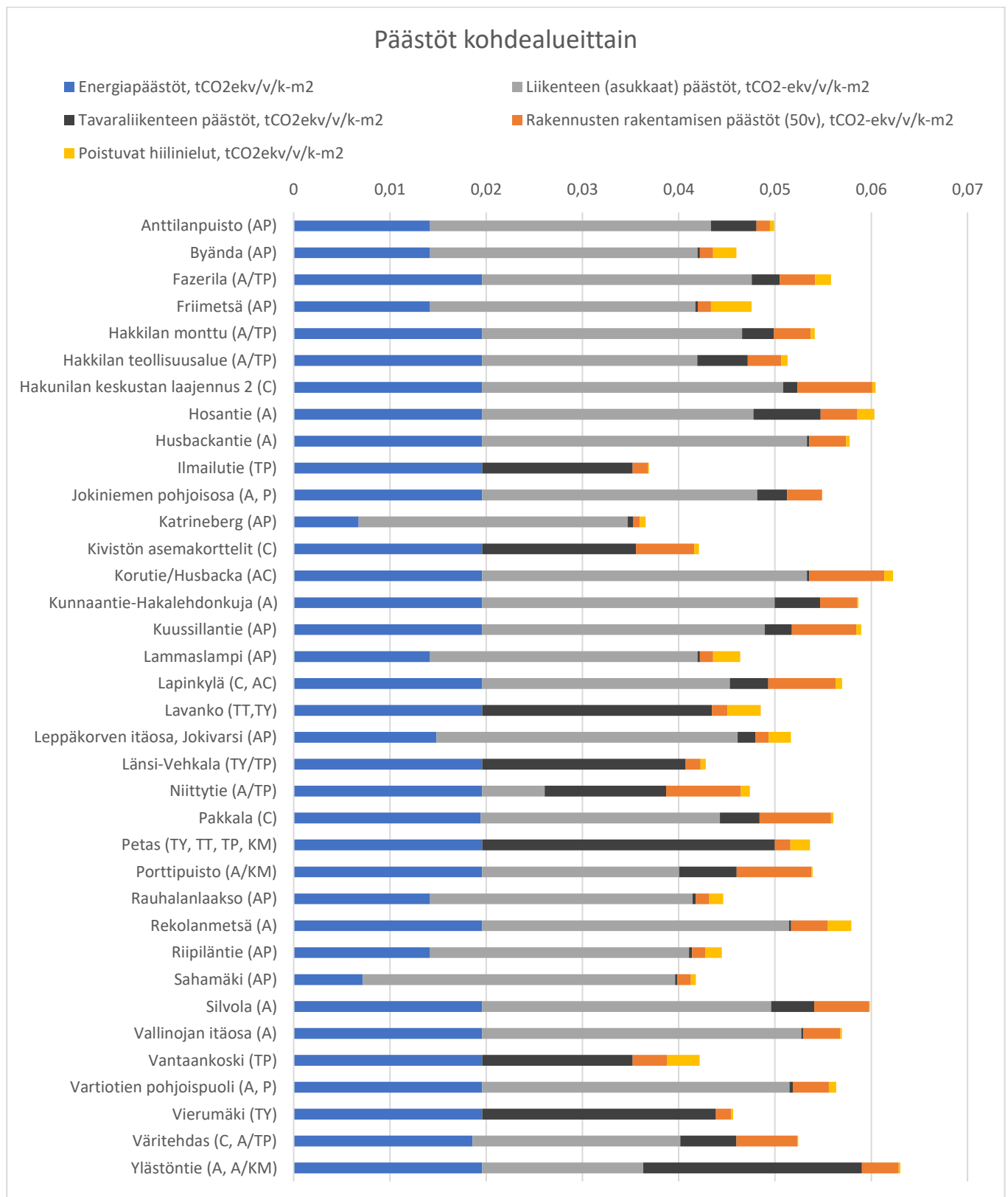
4.7 Päästöt yhteensä

Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt muodostuvat maankäytöstä, energiantuotannosta ja -kulutuksesta sekä liikenteestä ja rakennusten rakentamisesta. Energiantuotannosta ja -kulutuksesta aiheutuvien kasvihuonekaasupäästöjen osuus kokonaispäästöistä on noin 35 %, rakennusten rakentamisen kasvihuonekaasupäästöjen osuus on noin 9 % ja liikenteen kasvihuonekaasupäästöjen osuus on noin 39 % sekä tavaraliikenteen kasvihuonekaasupäästöjen osuus on noin 15%. Vuositasolla kasvihuonekaasupäästöjä syntyy kohdealueilla yhteensä noin 233 000 tCO₂ekv/v. Kasvihuonekaasupäästöjen yhteismäärä kohdealueilla on esitetty kuvassa 25.



Kuva 25. Kasvihuonekaasupäästöt (tCO₂ekv/v) yhteensä.

Yleiskaavan eräänä keskeisenä tavoitteena on, että tuleva yhdyskuntarakenne mahdollistaa ratikka- ja raideliikenteeseen perustuvan joukkoliikenteen järjestämisen alueelle. Syntyvien kasvihuonekaasujen määrää kohdealueilla voidaan pienentää fossiilisten energialähteiden korvaamisella uusiutuvilla energialähteillä (esim. biopolttoaineet tai maalämpö) lämmitysenergian tuotannossa, puurakentamista suosimalla, laadukkaan kävely- ja pyöräilyinfran toteuttamisella sekä uusiutuvalla energialla toimivan joukkoliikenteen kehittämällä. Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt alueittain ovat esitetty kuvissa 26.



Kuva 26. Kasvihuonekaasupäästöt (tCO₂ekv/v/km²) kohdealueittain.

5 Yhteenveto ja johtopäätökset

Taloudelliset vaikutukset

Yleiskaavan mahdollistama yhdyskuntarakenne edistää Vantaan kaupungin myönteistä taloudellista kehitystä - tuottaa kaupunkitaloudellisia hyötyjä, joista yhdyskunta ja Vantaan kaupunki saa suoraan rahamääräisiä tuloja. Mikäli yleiskaavan mahdollistama yhdyskuntarakenne toteutetaan selvityksen kohdealueilla, saavutetaan sekä tuottavuusetua elinkeinoelämälle että monipuolisen hyödyke- ja työpaikkakirjon tarjoamia hyötyjä asukkaille sekä kuluttajina että työntekijöinä. Voimassa olevan yleiskaavan valikoitujen kohdealueiden mahdollistama yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä vaikuttavat myönteisesti Vantaan bruttokansantuotteen kehitykseen ja nostavat kiinteistöjen ja maan arvoa. Vantaan kaupunkitalouden näkökulmasta kaupungille syntyvät kustannukset yleiskaavassa esitetyn fyysisen kaupunkiympäristön toteuttamisesta on mahdollista rahoittaa yleiskaavan mahdollistaman rakennusoikeuden myynnin, tonttien vuokran ja maankäyttömaksujen avulla.

Kaupungille kohdistuvien tulojen ja menojen arviointi perustuu yleiskaavan mitoitukseen ja korttelikaavio-oletukseen katu- ja kunnallisverkostojen määrästä suhteessa kaava-alueen suuruuteen ja kaavamerkintään. Tämän lisäksi huomioitiin maaperän vaikutukset rakentamiseen. Oletuksena on myös ollut, että kaikki alueet valmistuvat samanaikaisesti, rakennettua aluetta käytetään 50 vuotta ja että alueet rakentuvat täydellisesti ja käyttöprosentti on 100 %.

Yleisten alueiden, katujen ja infran rakentamisesta syntyy kaupungille kustannuksia noin 1,51 miljardia euroa ja ylläpidosta noin 4,2 miljardia euroa. Tämä sisältää kohdealueiden rakentamisen mahdollistamiseksi, syntyviä tiettyjä kynnysinvestointeja. Rakentamisesta Pakkalan voimalinjan siirto aiheuttaa 25 miljoonan euron lisäkustannuksen, Vantaanlaaksontien siirto Silvolassa aiheuttaa 4,5 miljoonan euron lisäkustannuksen, Lapinkylän aseman rakentaminen aiheuttaa 7 miljoonan euron lisäkustannuksen ja Leppäkorven melusuojaus rakentaminen aiheuttaa 2 miljoonan euron lisäkustannuksen. Katujen, yleisten alueiden ja infran kunnossapidosta (50 v.) syntyy yhteensä noin 2,70 miljardia euroa ylläpitokustannuksia.

Tarkasteltavien alueiden toteutumisesta syntyy tarkasteluajalla (50 v.) kaupungille yhteensä noin 1,49 miljardia euroa ei veroluonteisia tuloja. Näistä tuloista noin 0,37 miljardia euroa syntyy rakennusoikeuden vuokraamisesta ja 1,12 miljardia euroa syntyy rakennusoikeuden myymisestä ja maankäyttömaksuista.

Asukasmäärän kasvu todennäköisesti nostaa paineita kunnallispalveluiden järjestämiselle. Toisaalta tarkisteltavat alueet mahdollistavat kasvun noin 52 000 asukkaalla ja 21 000 työpaikalla. Tästä kaupungille syntyy tarkasteluajanjaksolla (50 v.) yhteensä noin 14,17 miljardia euroa muita tuloja. Näistä tuloista 1,25 miljardia euroa syntyy kiinteistöveroista, 4,18 miljardia euroa kunnallisveroista, 1,87 miljardia euroa valtionosuuksista, 0,92 miljardia euroa yhteisöveroista, 5,95 miljardia euroa muista toimintatuotoista.

Ilmastovaikutukset

Tässä työssä on arvioitu kohdealueiden ilmastovaikutuksia, mutta monia keskeisiä päästöjen määrään vaikuttavia asioita ratkaistaan vasta tarkemman suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä, joista vain osaan voidaan vaikuttaa kaavoituksella. Tähän selvitystyöhön liittyvien epävarmuustekijöiden takia tulisi ilmastovaikutusten arviointeja tehdä myös tarkemman suunnittelun sekä toteutusvaihtoehdon valinnan yhteydessä. Asemakaavoitusvaiheessa voidaan laatia vaihtoehtoja, joita arvioidaan ilmastovaikutusten näkökulmasta siten, että pystytään valitsemaan mahdollisimman vähäpäästöinen ratkaisu.

Tiiviiden pientaloalueiden alueita tulisi kehittää kävelyyn ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen tukeutuvina alueina. Lisäksi Vantaan ratikan ja asemanseutujen lähialueiden katu- ja julkisen tilan laatuun ja ihmisläheiseen mittakaavaan tulee kiinnittää erityistä huomiota, joka omalta osaltaan edistää etenkin kävely-ympäristön laatua, mikä on kestävien kulkumuotojen kulkutapaosuuden lisäämisen kannalta olennaista. Alueen vuosittaisia hiilinieluja voidaan kasvattaa viheralueiden ja puistojen pinta-alan lisäämisellä. Toteutusvaiheessa syntyvien kasvihuonekaasujen määrää voidaan pienentää mm. maanmassan siirtojen optimoinnilla.

Usein kaupunkien kunnianhimoiseen tavoitteeseen pääseminen edellyttää päästövaikutusten huomioimista toteutuksen jokaisessa vaiheessa. On erityisen tärkeää kiinnittää huomiota siihen, mitä kaupunki voi tehdä edistääkseen hiilineutraaleja ratkaisuja. Yleiskaavatasolla voidaan vaikuttaa erityisesti yhdyskuntarakenteen kehittämiseen, millä on vaikutusta liikennejärjestelmän kehittymiseen ja siten voidaan edistää kestävien kulkumuotojen osuutta. Asemakaavoituksella ohjataan konkreettisemmin rakentamista, joten asemakaavoituksen yhteydessä tulisi kiinnittää huomioita kaavassa annettaviin määräyksiin ja rakennustapaohjeisiin, joilla voidaan edistää vähähiilisiä ratkaisuja.

Yleiskaava edistää lähipalveluiden saatavuutta, jotta voidaan vähentää päivittäistä liikkumistarvetta ja tuetaan kestävien kulkumuotojen houkuttelevuutta. Toisaalta riittävän tiiviiden alueiden suunnittelu joukkoliikennereittien varrelle lisää joukkoliikenteen (ratikka, juna ja bussi) käyttäjäpotentiaalia. Työmatkojen lisäksi tulisi kiinnittää huomiota myös kaupallisten palveluiden ja vapaa-ajan harrastustoimintaan liittyviin sijoittumISRatkaisuihin, sillä yli kolmasosa suomalaisten kotimaan matkoista liittyy vapaa-aikaan ja vajaa kolmasosa ostoksiin ja asiointiin (HLT 2016, Sitra 2010).

Tavaraliikenteen kannalta suurimmat kasvihuonekaasupäästöt syntyvät kuorma-autoliikenteestä. Tätä voidaan pääsääntöisesti vähentää suunnittelemalla alueita, jotka mahdollistavat tehokkaan tavaraliikenteen ja vähentävät tarvetta raskaalle liikenteelle kaikilla alueilla. Tämä edellyttää tavarankuljetuksen solmukohtien ja logistiikkakeskusten sijoittamista strategisesti lähelle pääliikenneväyliä ja rahtikohteita. Tässä työssä oletettiin, että tavaraliikenteen

päästöt pysyvät samana tulevaisuudessakin. Tämän takia ympäristöystävällisen tavaraliikenteen edistämiseksi on tärkeää suosia vähäpäästöisiä kuljetusmuotoja sekä viimeisen kilometrin järjestelyjä, kuten sähköajoneuvoja. Tämän saavuttamiseksi kaupunkisuunnittelussa tulisi huomioida riittävät latausinfrastruktuurit ja toimivat ja oikein sijoitetut jakelupisteet. Myös älykkään liikenteen ratkaisut, kuten reaaliaikainen liikenteenohjaus ja kuljetusten optimointi, voivat vähentää tarpeetonta ajamista ja päästöjä.

Myöhemmin asemakaavojen laadinnassa viherkertoimen lisäksi voidaan antaa myös sitovia määräyksiä paitsi autopaikkojen myös polkupyörien parkkipaikkojen määrästä ja laadusta. Jotta ympäristö houkuttelee kulkemaan kävellen ja pyöräillen tulee suunnittelun laatuun kiinnittää erityistä huomioita ja kaavoituksen ohella myös liikenne- ja katusuunnittelun rooli korostuvat. Asukkaiden sitoutumista ja motivaatiota kestävään liikkumiseen voidaan pyrkiä edistää viestinnän ja osallistamisen keinoin.

Rakennustapaohjeilla voidaan tarkentaa asemakaavassa annettuja määräyksiä siten, että helpotetaan kaavan vähähiilisyystavoitteiden välittymistä myös rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tehtävään yksityiskohtaisempaan rakentamisen ohjaukseen. Toisaalta kasvihuonekaasupäästöjä voidaan myös pyrkiä minimoimaan maapolitiikan keinoilla kiinnittämällä huomioita rakentajien sitouttamiseen kaupungin yhteisiin päästöjen vähennystavoitteisiin jo tontin luovutusvaiheessa.

6 Lähteet

Geologian tutkimuskeskus GTK (2023). Maaperä 1:20 000 / 50 000 sarjataso.

<http://hakku.gtk.fi/fi/locations/search>

HSY, 2021. Selvitys pääkaupunkiseudun hiilinieluista ja -varastoista ja sen yhteydessä tuotettu paikkatieto.

Liikennevirasto, 2018. Henkilöliikennetutkimus 2016. Liikenneviraston tilastoja 1/2018.

Liikenne- ja viestintäministeriö, 2012. Tiekuljetusalan energiatehokkuuden ja hiilidioksidipäästöjen tulevaisuus. Liikenne- ja viestintäministeriön julkaisuja 1/2012. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/78071/Julkaisuja_1-2012.pdf

SYKE, 2023. SYKE - KUNTIEN JA ALUEIDEN KHK-PÄÄSTÖT. <https://paastot.hiilineutraalisuomi.fi/>

Tilastokeskus, 2020. Polttoaineluokitus 2020. https://www.stat.fi/tup/khkinv/khkaasut_polttoaineluokitus.html

Traficom, 2020. Tilastotietokanta. <https://tieto.traficom.fi/fi/tilastot/ajoneuvokannan-tilastot>

Ympäristöministeriö, 2019. Tausta-aineistoa puurakentamisen keskusteluun. https://smy.fi/wp-content/uploads/2019/05/PMA46_Tausta-aineistoa-puurakentamiskeskusteluun.pdf

Ympäristöministeriö, 2014. Ekologisesti kestävä pientaloasuminen 20/2014. https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/135887/YMra_20_2014.pdf?sequence=3

Ympäristöministeriö, 2013. Rakennusmateriaalien ympäristövaikutukset. Ympäristöministeriön raportteja 8/2013. http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/41423/YMra8_2013_Rakennusmateriaalien_ymparistovaikutukset_FI-NAL.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Ympäristöministeriö, 2008. Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen Ympäristö 27/2008. https://www.motiva.fi/files/1986/Liikennetarpeen_arviointi_maankayton_suunnittelussa.pdf

WSP, 2022. Liikenteen kasvihuonekaasupäästöjen arviointi, Helsingin kasvihuonekaasujen BAU-kehitys vuosille 2030 ja 2040. Raportti 18.3.2022. <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/uutiset/2022/liikenteen-kasvihuonekaasupaastot-raportti.pdf>

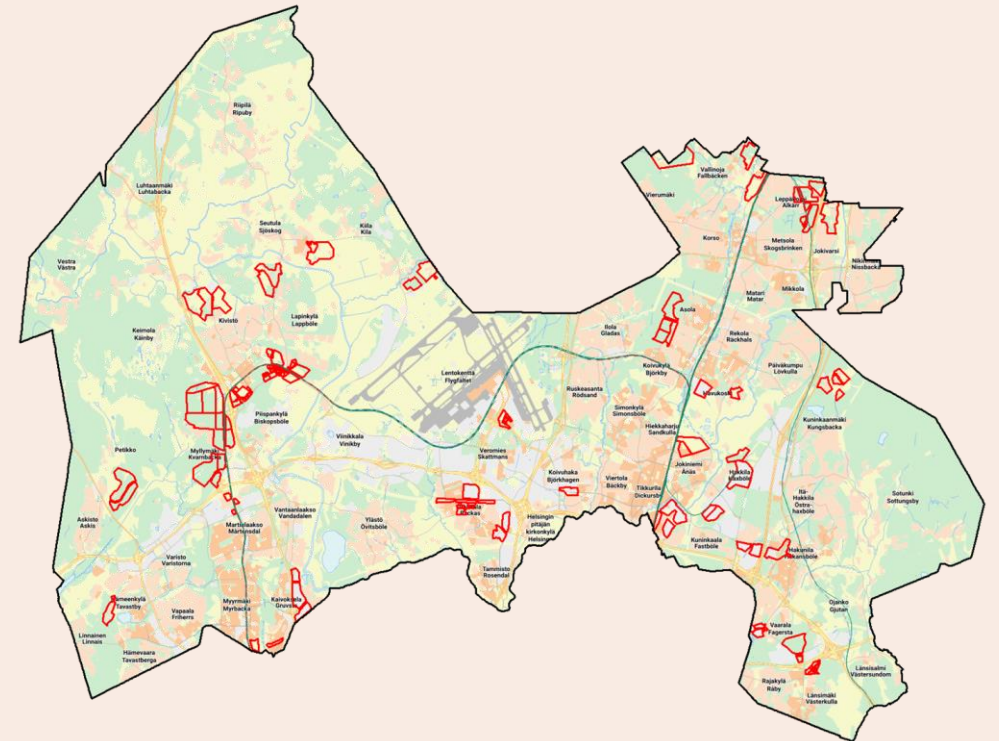


Vantaan yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla

Tiivistelmä

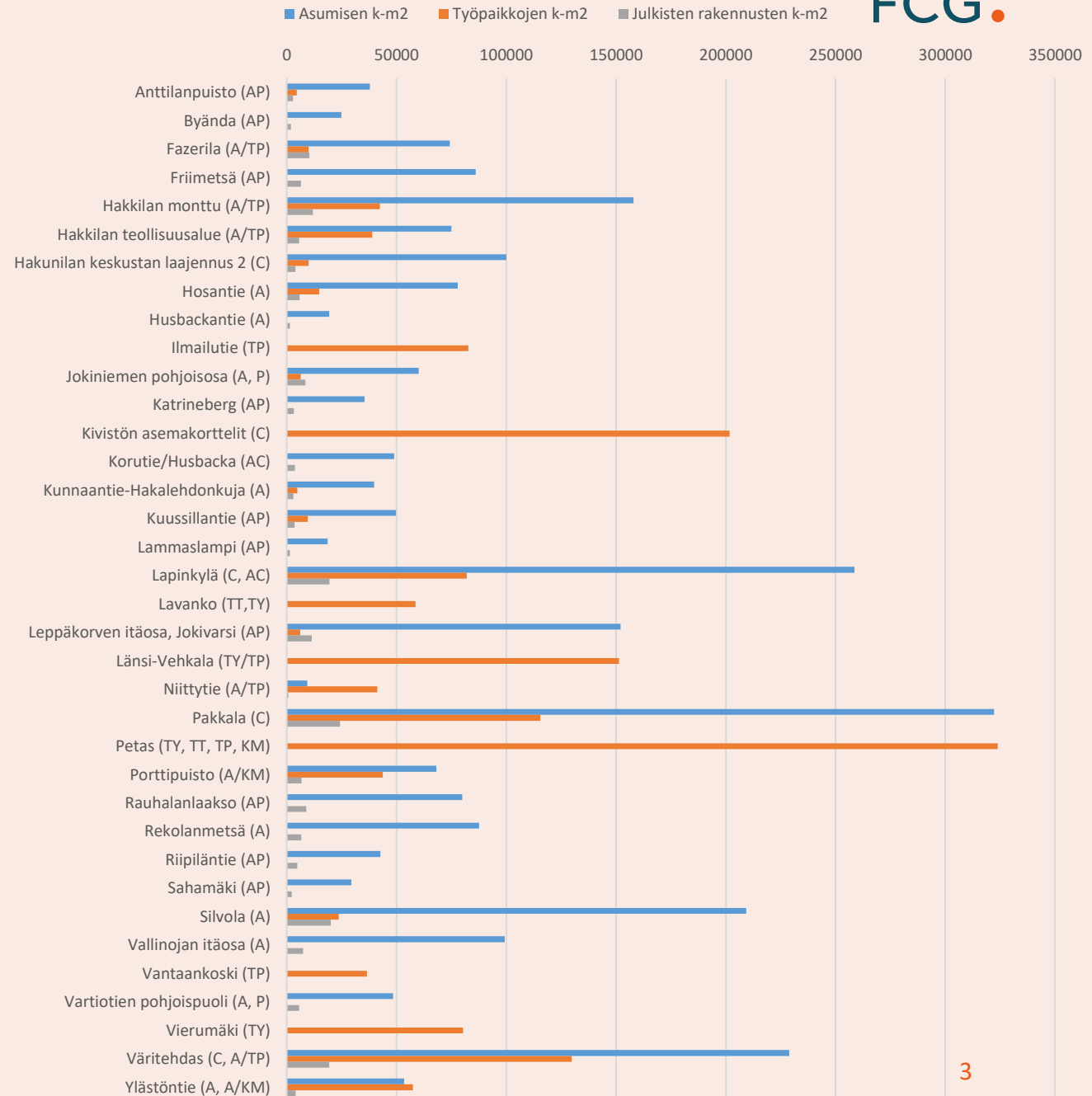
Johdanto

- ✓ Kaupunkistrategiassa mainittuja painopisteitä ovat taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki, hyvät asukaslähtöiset palvelut, eriarvoistumisen estäminen, resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa, kukoistavat kaupunkikeskukset ja merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella.
- ✓ Tämän selvityksen tavoitteena on tarjota suuntaa antava laskennallinen arvio siitä, mille yleiskaavaratkaisun mahdollistamille asuin- ja työpaikka-alueille olisi kaavataloudellisesti kannattavaa suunnata rakentamista noin vuodesta 2030 eteenpäin.
- ✓ Selvityksessä arvioitavat potentiaaliset rakentamisen alueet valikoituivat etukäteen Vantaan kaupungin toimesta. Selvitys kattaa Vantaan kaikki seitsemän suuraluetta: Länsi-Vantaa, Kivistö, Aviapolis, Tikkurila, Koivukylä, Korso ja Hakunila. Nämä seitsemän suuraluetta sisältävät 36 kohdealuetta.
- ✓ Tämä yleiskaavan ilmasto- ja talousvaikutuksia koskeva selvitys laadittiin yleiskaavan perusteella. Selvityksessä tarkastellaan maankäytön kokonaistaloudellisia vaikutuksia, joka tarkoittaa investointien ja niiden seurauksena syntyvien tulovirtojen arviointia, erityisesti kaupungin näkökulmasta.
- ✓ Taloudellisessa selvityksessä oletuksena toimi, että alueet ovat tyhjiä, tai että olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ei voi hyödyntää, jonka takia selvityksen tuloksia ei voida suoraan soveltaa, ja tarkempia kaavatalousselvityksiä tulee tehdä, kun alueita asemakaavoitetaan. Taloudellisten vaikutusten lisäksi arvioitiin yleiskaavassa esitetyn maankäytön ilmastovaikutuksia.



Työn lähtökohdat

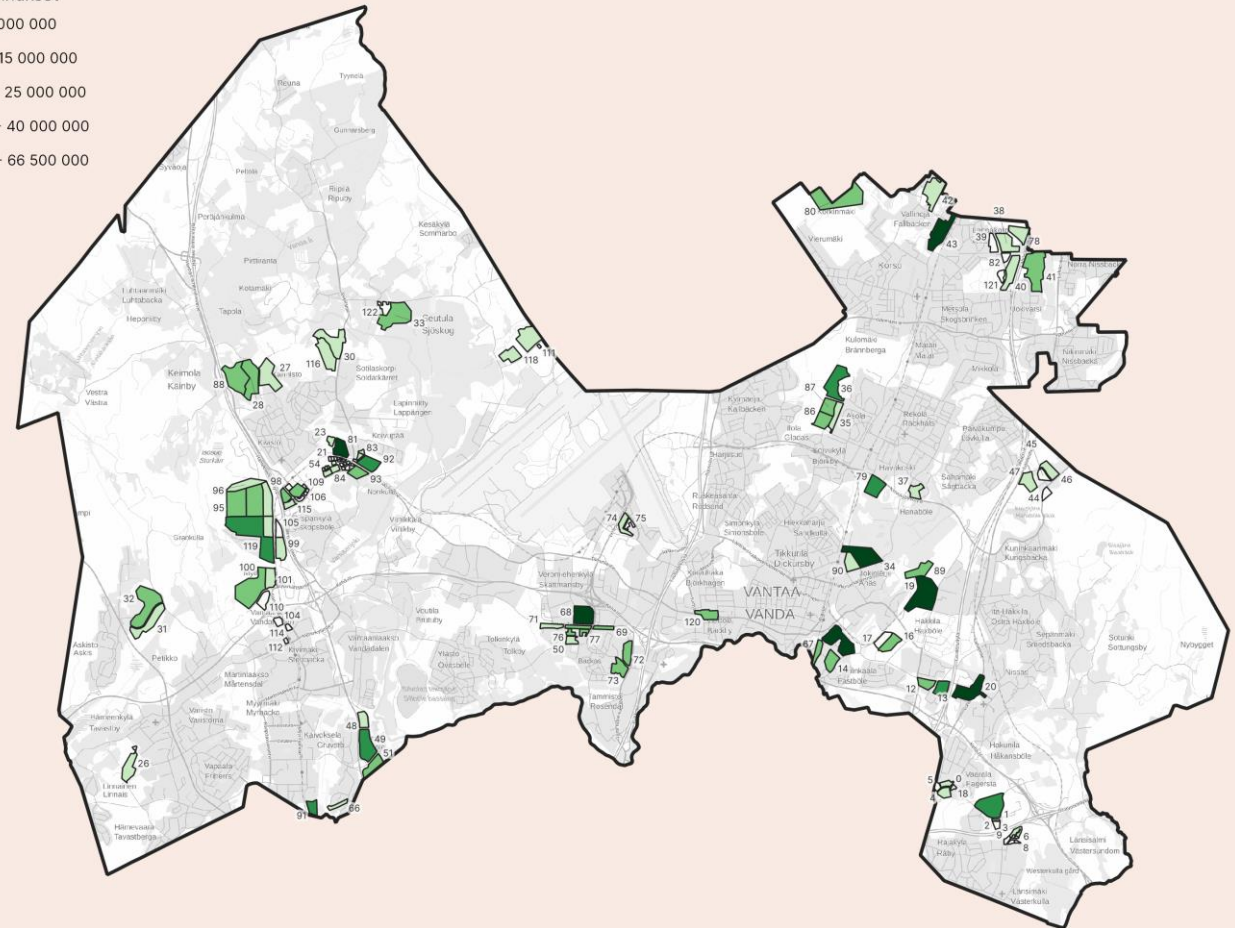
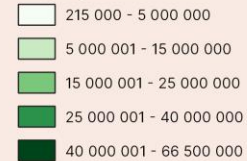
- ✓ Arvioinnin lähtökohtana on yleiskaavan edellyttämä fyysinen ympäristö, tulevat asukkaat ja työpaikat. Tarkisteltavat kohdealueet mahdollistavat kasvun noin 52 000 asukkaalla ja 21 000 työpaikalla. Kohdealueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus käsittää noin kolmanneksen Vantaan koko yleiskaavavarannosta.
- ✓ Rakennuskerrosalat sisältävät myös asuinalueiden uusien asukkaiden edellyttämien julkisten palvelurakennusten kerrosalan, joka selvityksessä on sijoitettu kullekin kohdealueelle sen asukasluvun mukaisesti. Kohdealueiden ulkopuolista palveluverkkoa ei ole huomioitu selvityksessä.
- ✓ Kaupungille aiheutuvat menot ja tulot jaettiin pääomatalouteen (investoinnit, esimerkiksi rakentamisesta aiheutuvat kustannukset sekä tonttien myyntitulot) ja käyttötalouteen (kunnossapitokustannukset ja kiinteistöverotulot).
- ✓ Kaupungille kohdistuvien tulojen ja menojen arviointi perustuu yleiskaavavarannon mitoittamiseen (m², k-m² sekä asukas- ja työpaikkamäärät) sekä arviointiin katu- ja kunnallisverkostojen määrästä.
- ✓ Ilmastovaikutuksia arvioitiin liikenteen, maankäytön, rakentamisen sekä energiantuotannon kasvihuonekaasupäästöjen pohjalta.
- ✓ Lopulliseen mitoittamiseen, eli rakennusoikeuden ja tonttien määrään, on mahdollista vaikuttaa asemakaavoitusvaiheessa.



Kaupungille kohdistuvat menot

- ✓ Yleisten alueiden, katujen ja infran rakentamisesta ja ylläpidosta syntyy kaupungille kustannuksia yhteensä noin 4,2 miljardia euroa. Näistä rakentamisen kustannuksia on 1,5 miljardia euroa. Katujen, yleisten alueiden ja infran kunnossapidosta syntyy viidenkymmenen vuoden aikana yhteensä noin 2,7 miljardia euroa ylläpitokustannuksia.
- ✓ Kohdealueihin kohdistuu tietty määrä kynnysinvestointeja. Rakentamisen kustannuksista Pakkalan voimalinjan siirto aiheuttaa 25 miljoonan euron lisäkustannuksen, Vantaanlaaksontien siirto Silvolassa aiheuttaa 4,5 miljoonan euron lisäkustannuksen, Lapinkylän aseman rakentaminen aiheuttaa 7 miljoonan euron lisäkustannuksen ja Leppäkorven melusuojaus rakentaminen aiheuttaa 2 miljoonan euron lisäkustannuksen.
- ✓ Yllä mainittujen elinkaarikustannusten lisäksi, Vantaan kaupungille syntyy julkisten rakennusten rakentamiskustannuksia noin 1 miljardia euroa.

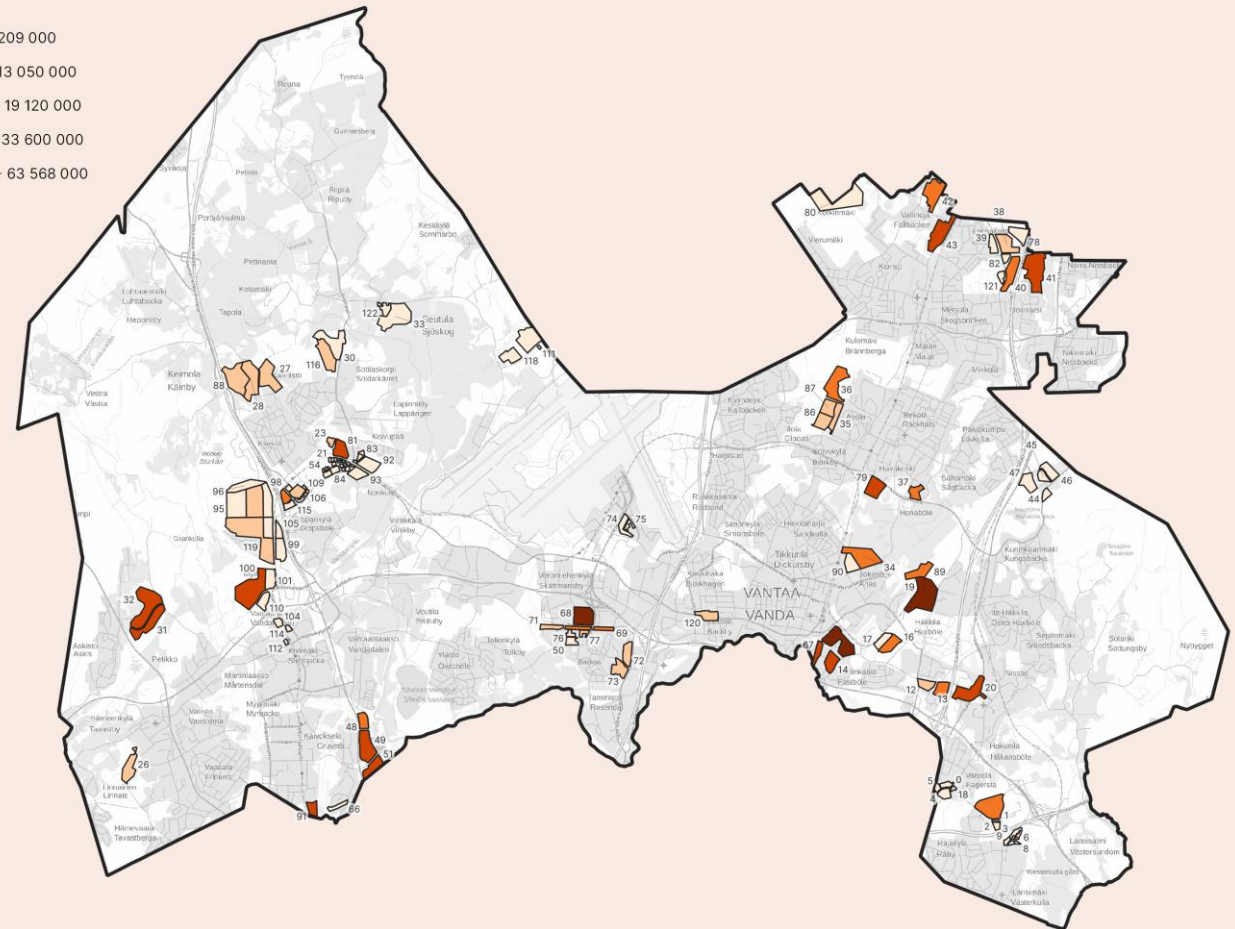
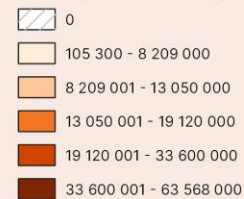
Infrainvestoinnit yhteensä €, kaupungin kustannukset



Kaupungille kohdistuvat tulot

- ✓ Jos reaalista arvonnousua ei oteta huomioon, tarkasteltavien alueiden toteutumisesta syntyy tarkasteluajalla (50 v.) kaupungille yhteensä noin 1,5 miljardia euroa ei-veroluonteisia tuloja. Näistä tuloista:
 - ✓ noin 367 miljoonaa euroa syntyy rakennusoikeuden vuokraamisesta,
 - ✓ 1,1 miljardia euroa syntyy rakennusoikeuden myymisestä ja maankäyttömaksuista.
- ✓ Lisäksi kaupungille syntyy tarkasteluajanjaksolla (50 v.) yhteensä noin 8,4 miljardia euroa verotuloja. Näistä tuloista:
 - ✓ 1,3 miljardia euroa syntyy kiinteistöveroista,
 - ✓ 4,2 miljardia euroa kunnallisveroista,
 - ✓ 1,9 miljardia euroa valtionosuuksista ja
 - ✓ 1 miljardia euroa yhteisöveroista.

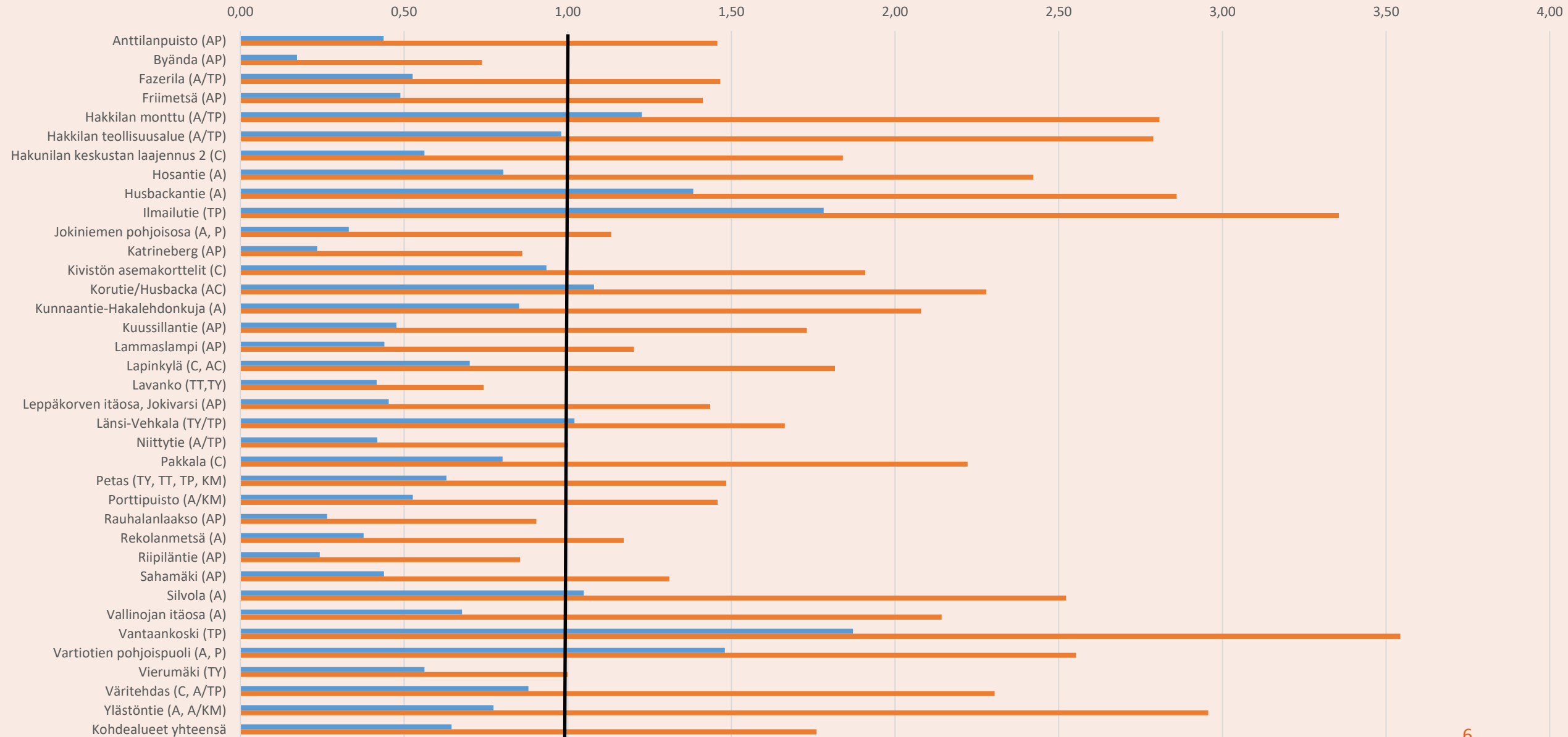
Maankäyttömaksut ja myyntitulot €



Kohdealueiden hyötysuhdanneluvut (50 vuotta)

■ Kiinteistövero, myynti- ja maankäyttömaksut ja vuokratulot suhteessa infran rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin.

■ Kiinteistö-, kunnallis- ja yhteisöverot, valtionosuudet, vuokratulot sekä myynti- ja maankäyttömaksut suhteessa infran ja palvelurakennusten rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin.

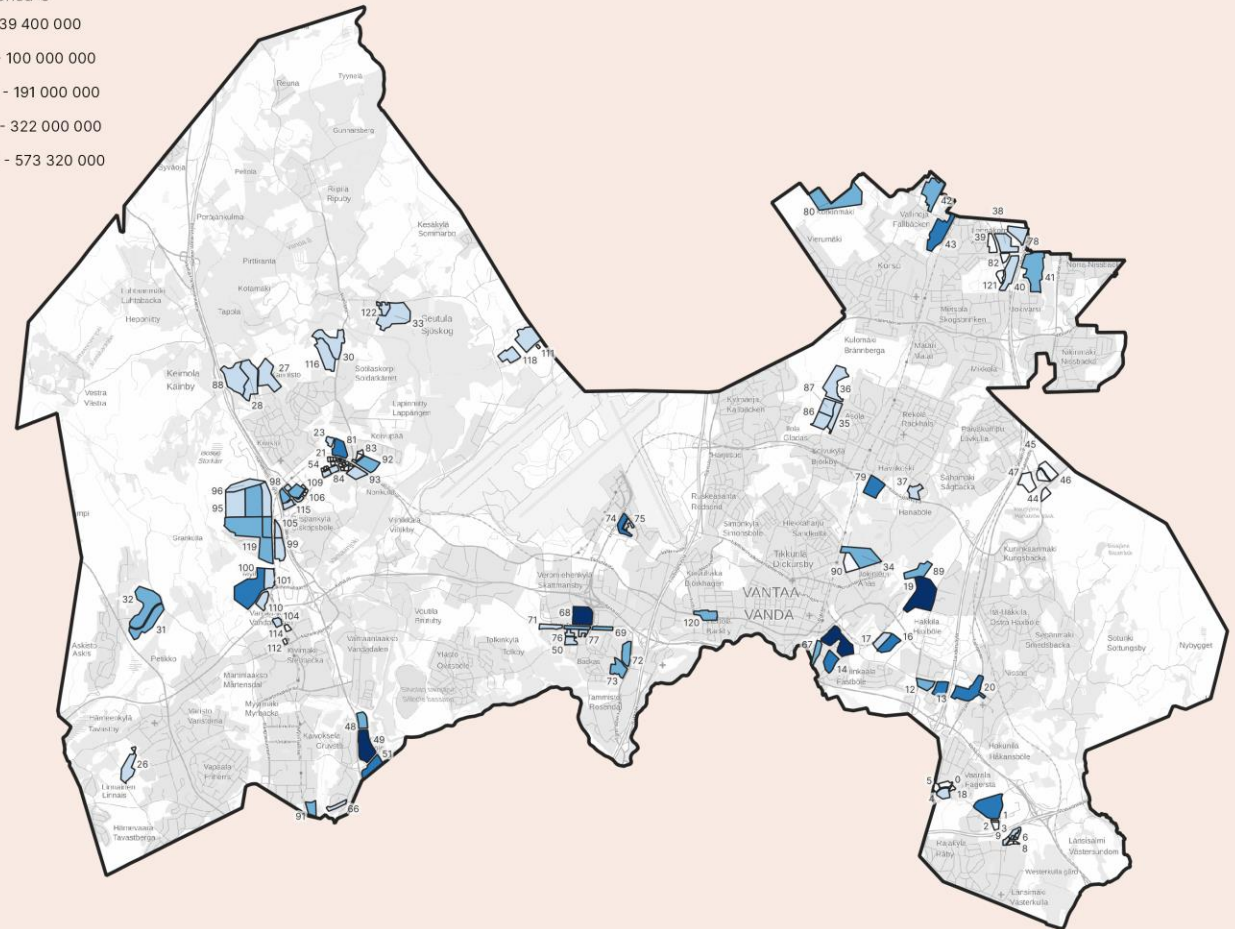


Yksityisen sektorin investoinnit

- ✓ On hyvä huomioida, että tarkasteltavat alueet mahdollistavat noin 4,4 milj. k-m² rakentamisen, mikä merkitsee yksityissektorille noin 10,7 miljardin euron investointeja asuin- ja toimitilarakennusten rakentamiseen.
- ✓ Niiden lisäksi merkittäviä investointeja kohdistuu myös tonttien sisäiseen verkostoon ja pysäköintiratkaisuihin.
- ✓ Rakentamisaikana työllisyysvaikutukset ovat merkittäviä. Kohdealueiden toteuttamisen kokonaistyöllisyysvaikutus on suuruusluokaltaan 136 000 henkilötyövuotta.

Rakennukset,
investoinnit yhteensä €

4 290 000 - 39 400 000
39 400 001 - 100 000 000
100 000 001 - 191 000 000
191 000 001 - 322 000 000
322 000 001 - 573 320 000



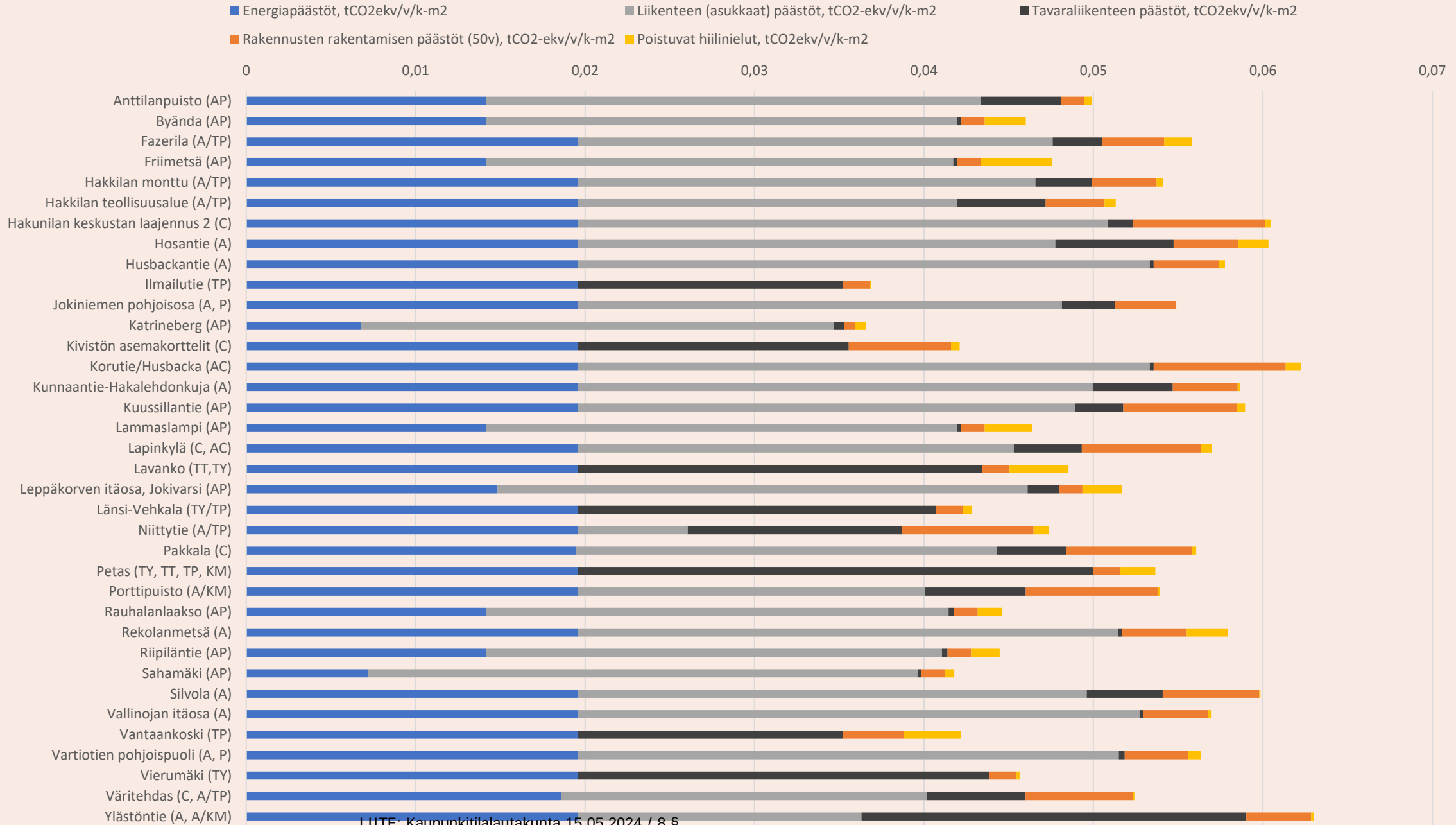
Ilmastovaikutusten arviointi

- ✓ Ilmastovaikutuksia arvioitiin liikenteen, maankäytön, rakentamisen sekä energiantuotannon kasvihuonekaasupäästöjen pohjalta. Ilmastovaikutusten arvioinnissa on mukana seuraavia ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia:
 - ✓ Maankäytön hiilinielut ja kasvihuonekaasupäästöt
 - ✓ nykyinen ja tuleva maankäyttö (rakennettujen alueiden määrä), kasvihuonekaasunielut,
 - ✓ Liikenteen kasvihuonekaasupäästöt
 - ✓ asukkaiden matkatuotokset ja kulkutapajakauma sekä liikennemuodot alueittain,
 - ✓ tavaraliikenteen päästöt (kuorma- ja pakettiautot) alueittain
 - ✓ Rakennusten rakentamisen ja energian kasvihuonekaasupäästöt
 - ✓ materiaalit, rakentamistapa, rakentamisen mallit (jaksotettu 50 vuodelle),
 - ✓ lämmitysenergiatuotanto ja taloussähkötuotanto (kaukolämpö/sähkö/maalämpö sekä mahdolliset hybridijärjestelmät),
 - ✓ esirakentamista ja infraa ei ole huomioitu.

Ilmastovaikutusten arviointi

- ✓ Nykytilanteessa alueen hiilinielut ovat kohdealueilla yhteensä noin 3 800 tCO₂ekv/vuosi. Hiilinielut vähenevät kaikilla kohdealueilla sen verran, miten korttelialueita kohdealueille esitetään. Kaikki alueet toimivat hiilinieluina sekä nykytilanteessa, mutta oletettavasti osittain myös lisärakentamisen jälkeen, mikäli alueille istutetaan kasvillisuutta tai säilytetään osa nykyisestä kasvillisuudesta ja puustosta. Rakentamisen myötä kuitenkin hiilinielujen kokonaismäärä laskee.
- ✓ Energiantuotannosta ja -kulutuksesta aiheutuvat kokonaishiilidioksidipäästöt ovat yhteensä noin 82 054 tCO₂ekv/v, josta 95 % aiheutuu lämmityksestä ja 5 % sähkön kulutuksesta.
- ✓ Kokonaisuudessaan asukkaiden liikenteestä aiheutuvat kokonaishiilidioksidipäästöt ovat yhteensä noin 91 000 tCO₂ekv/v. Päästöt ovat suurimmat autovyöhykkeillä. Pienimmät liikenteen aiheuttamat päästöt asukasta kohti ovat tiivistä rakennetuilla alueilla, joilla on parhaat edellytykset kestävien kulkumuotojen käyttöön.
- ✓ Tavaraliikenteen päästöt yhteensä yhden vuoden aikana on 35 799 tCO₂ekv. Suurimmat päästöt keskittyvät alueille joissa on paljon rakennusoikeutta osoitettu työpaikoille, eli TY-, TT-, TP-, KM- sekä C-alueille
- ✓ Rakennusten rakentamisesta aiheutuvat kokonaishiilidioksidipäästöt ovat (koko 50 vuoden elinkaaren aikaset) laskettuna vuositasona yhteensä noin 19 900 tCO₂ekv/v.
- ✓ Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt muodostuvat maankäytöstä, energiantuotannosta ja -kulutuksesta sekä liikenteestä ja rakennusten rakentamisesta. Energiantuotannosta ja -kulutuksesta aiheutuvien kasvihuonekaasupäästöjen osuus kokonaispäästöistä on noin 35 %, rakennusten rakentamisen kasvihuonekaasupäästöjen osuus on noin 9 % ja liikenteen kasvihuonekaasupäästöjen osuus on noin 39 % sekä tavaraliikenteen kasvihuonekaasupäästöjen osuus on noin 15 %. Vuositasolla kasvihuonekaasupäästöjä syntyy kohdealueilla yhteensä noin 233 000 tCO₂ekv/v.

Päästöt kohdealueittain



Yhteenveto ja johtopäätökset

- ✓ Yleiskaavan mahdollistama yhdyskuntarakenne edistää Vantaan kaupungin myönteistä taloudellista kehitystä - tuottaa kaupunkitaloudellisia hyötyjä, joista yhdyskunta ja Vantaan kaupunki saa suoraan rahamääräisiä tuloja. Asukasmäärän kasvu todennäköisesti nostaa paineita kunnallispalveluiden järjestämiselle.
- ✓ Vantaan kaupunkitalouden näkökulmasta kaupungille syntyvät kustannukset yleiskaavassa esitetyn fyysisen kaupunkiympäristön toteuttamisesta on mahdollista rahoittaa yleiskaavan mahdollistaman rakennusoikeuden optimoimalla ja sen myynnin, tonttien vuokran ja maankäyttömaksujen avulla. Arviointi oletuksineen osoittaa, että kohdealueiden tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon kohdealueiden rakennusoikeuden määrä ja sen hinnoittelu suhteessa toteutettavaan infraan ja sen kustannuksiin (taloudellisuuden optimointi). Näin varmistetaan, että kohdealueiden toteuttaminen on kaupungille kaavataloudellisesti kannattavaa.
- ✓ Tässä työssä on arvioitu kohdealueiden ilmastovaikutuksia, mutta monia keskeisiä päästöjen määrään vaikuttavia asioita ratkaistaan vasta tarkemman suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä, joista vain osaan voidaan vaikuttaa kaavoituksella. Asemakaavoitusvaiheessa voidaan laatia vaihtoehtoja, joita arvioidaan ilmastovaikutusten näkökulmasta siten, että pystytään valitsemaan mahdollisimman vähäpäästöinen ratkaisu.
- ✓ Yleiskaava edistää lähipalveluiden saatavuutta, jotta voidaan vähentää päivittäistä liikkumistarvetta ja tuetaan kestävien kulkumuotojen houkuttelevuutta. Toisaalta riittävän tiiviiden alueiden suunnittelu joukkoliikennereittien varrelle lisää joukkoliikenteen (ratikka, juna ja bussi) käyttäjäpotentiaalia.
- ✓ Tavaraliikenteen kannalta suurimmat kasvihuonekaasupäästöt syntyvät kuorma-autoliikenteestä. Tätä voidaan pääsääntöisesti vähentää suunnittelemalla alueita, jotka mahdollistavat tehokkaan tavaraliikenteen ja vähentävät tarvetta raskaalle liikenteelle kaikilla alueilla. Tämä edellyttää tavarankuljetuksen solmukohtien ja logistiikkakeskusten sijoittamista strategisesti lähelle pääliikenneväyliä ja rahtikohteita. Myös älykkään liikenteen ratkaisut, kuten reaaliaikainen liikenteenohjaus ja kuljetusten optimointi, voivat vähentää tarpeetonta ajamista ja päästöjä.

Epävarmuustekijät ja muut huomioitavat

- ✓ Kohdealueet sisältävät sekä rakentamattomia alueita että alueita, joille on osoitettu täydennysrakentamista tai joiden käyttötarkoitus on yleiskaavan myötä muuttumassa. Taloudellisten ja ilmastovaikutusten arvioinnin strategisuuden takia arvioinnissa kuitenkin oletettiin, että kaikki tarkasteltavat alueet ovat raakamaata, eli rakentamattomia alueita. Laskelmassa tämä vaikuttaa mm. uuden infran määrään ja näin suoraan infrakustannuksiin. Tämän lisäksi arvioinnissa ei huomioitu täydennysrakentamista tai tarkasteltavien alueiden ulkopuolista kehitystä.
- ✓ Liikenteen päästöjä laskettaessa ei huomioitu liikenteen määrän pitkän aikavälin kehittymistä, tai ajoneuvojen sähköistymistä.
- ✓ On huomattava, että tuloennuste perustuu kohdealueiden vertailtavuuden vuoksi siihen oletukseen, että koko yleiskaavan mahdollistama rakennusoikeus toteutuu kaikilla kohdealueilla samaan aikaan. Toisin sanoen laskelmissa ei ole arvioitu mitään todennäköisyyksiä eri alueiden tai rakennustyyppien toteutumiselle.
- ✓ Arvioinnin pohjana olevia väestöarvioita ei jaksoteta eri vuosille. Tämän vuoksi myöskään taloudellisia vaikutuksia ei olisi syyttä jaksottaa eri vuosille, vaan vaikutusten laskennan tulokset esitetään väestökehityksen edellyttämän ”kokonaistoteutuman” avulla.
- ✓ Tämän työn laskelmissa ei ole huomioitu jo olemassa olevaa rakennettua ympäristöä (hiilinielutarkastelua lukuun ottamatta).
- ✓ Kohdealueiden ulkopuolista palveluverkkoa ei ole huomioitu selvityksessä.
- ✓ Laskenta perustuu nykyiseen maankäyttöön ja energiantuotannon kasvihuonekaasupäästöihin sekä väestö- ja työpaikkamäärien muutokseen. Maankäytön ja energiantuotannon tai liikennepäästöjen kasvihuonekaasupäästöjen kehittymistä ei oteta huomioon. Poistuvaa hiilivarastoa ei ole huomioitu.
- ✓ Rakentamisen mitoituksen ja rakentamisen ja ylläpidon kustannuksien tarkastelu herkkyystarkastelun muodossa vaikuttanee alueiden hyötysuhdannelukuihin sekä eri alueiden taloudelliseen kannattavuuteen.





9 §

Kytöpuiston koulun perusparannus ja laajennus, rakennusurakoitsijan valinta / AK

VD/287/02.08.00.00/2024

AK/PW/JV/JM

Kytöpuiston koulun, osoitteessa Peltonimenkuja 1, vuonna 1980 valmistunutta koulurakennusta peruskorjataan, tehdään tilamuutoksia sekä rakennuksen pohjoispäähän rakennetaan yksikerroksinen laajennusosa. Kohteen rakennus-/pääurakoitsijaksi esitetään valittavaksi LKN Rakennus Oy kokonaishintaan 5 425 000 euroa (alv 0 %).

Kytöpuiston koulun 31.8.2022 päivätty hankesuunnitelma ja sen tavoitehinta on hyväksytty Kaupunkitilalautakunnassa 21.9.2022 § 16 sekä Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 12.9.2022 § 14. Tavoitehinnan korotus on hyväksytty Kaupunkitilalautakunnassa 22.11.2023 § 6 sekä Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 6.11.2023 § 7.

Kytöpuiston koulu, perusparannus ja laajennus, rakennus- / pääurakasta julkaistiin tarjouspyyntö Cloudiassa / sähköisessä hankintajärjestelmässä 12.3.2024. Hankintamenettelynä oli avoin menettely ja valintaperusteena halvin hinta, koska tarjoukset perustuvat tilaajan suunnitelmiin. Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä EU-hankinta.

Määräaikaan 22.4.2024 mennessä saatiin 10 kpl tarjouspyynnön mukaisia rakennus- / pääurakkatarjouksia (alv 0 %) seuraavasti:

1. 5 425 000,00 €
2. 6 418 000,00 €
3. 6 495 000,00 €
4. 6 685 000,00 €
5. 6 695 000,00 €
6. 6 719 000,00 €
7. 6 774 477,00 €
8. 7 230 000,00 €
9. 7 398 792,00 €
10. 8 345 677,00 €

Halvimman tarjouksen antanut urakoitsija kutsuttiin hankintaneuvotteluun, jossa käytiin läpi tarjouspyynnön ja tarjouksen sisältö.

Kytöpuiston koulun perusparannus ja laajennus sisältyvät hyväksytyyn Vantaan kaupungin investointiohjelmaan.

Tarjouksen hyväksymiselle ei ole ilmennyt esteitä, joten yllä esitetyin perustein Kytöpuiston koulun perusparannuksen ja laajennuksen rakennus- / pääurakoitsijaksi esitetään valittavaksi halvimman urakkatarjouksen antanut LKN Rakennus Oy kokonaishintaan 5 450 000 euroa (alv 0 %).

Urakoitsija on toimittanut tilaajavastuulain mukaiset selvitykset sekä vaadittavan ESPD-selvityksen tarjouksen yhteydessä eikä niissä ole huomautettavaa.



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.

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Kytöpuiston koulun peruskorjauksen ja laajennuksen rakennus- / pääurakoitsijaksi halvimman urakkatarjouksen perusteella LKN Rakennus Oy,
- b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ja LKN Rakennus Oy:n kesken 5 450 000 euron kokonaishintaan (alv 0 %), ja
- c) todeta, että tämä urakoitsijan valintaa koskeva päätös on tilaajaa sitova vasta, kun varsinainen urakkasopimus on allekirjoitettu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Vertailutaulukko

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

projektipäällikkö Jukka Mäkitalo, puh. 050 312 4445
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VERTAILUTAULUKKO

23.4.2024

Diaarinumero: VD/287/02.08.00.00/2024

Rakennushankkeen nimi Kytöpuiston koulu, perusparannus ja laajennus	Tilaaaja Vantaan kaupunki / Toimitilajohtaminen	Sijaintikunta: Vantaa
Hankinta Rakennus- / pääurakka	Rakennuttajatehtävät Toimitilajohtaminen / Rakennuttaminen	Laatija Jukka Mäkitalo

N:o	TARJOUKSEN ANTAJA	Tarjoushinta yhteensä euroa, alv 0 %	Tarjoushinta yhteensä euroa, sis. alv	Saapumispäivä	Saapumisaika	Suljettu / Avoin	HUOM
1	LKN Rakennus Oy	5 425 000,00	6 727 000,00	22.4.2024	mennessä	avoin	
2	Uudenmaan Rakentaja-Talo Oy	6 418 000,00	7 958 320,00				
3	Rakennustyö Salminen Oy	6 495 000,00	8 053 800,00				
4	LTR-Rakennus Oy	6 685 000,00	8 289 400,00				
5	Rakennustoimisto Laamo Oy	6 695 000,00	8 301 800,00				
6	Rakennus- ja suunnittelutoimisto Hämläiset Oy	6 719 000,00	8 331 560,00				
7	Kymppirakenne Oy	6 774 477,00	8 400 351,48				
8	Rakennustoimisto Nousiainen Oy	7 230 000,00	8 965 200,00				
9	Lujatalo Oy	7 398 792,00	9 174 502,08				
10	Consti Korjausrakentaminen Oy	8 345 677,00	10 348 639,48				

		Budjetti																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

© Haahtela-kehitys Oy



10 §

Hankinta: Jälkivahinkotöiden puitejärjestelyt / AK

VD/5271/02.08.00.00/2023

AK/PW/JS/MT

Vantaan kaupunki on kilpailuttanut jälkivahinkotöiden hankinnan kahden vuoden sopimuskaudelle. Sopimuskautta on mahdollista jatkaa kahdella yhden vuoden optiokaudella. Esitetään, että Vantaan kaupunki muodostaa puitejärjestelyn kolmen kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen toimittajan kanssa.

Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on jälkivahinkotyöt tuntiveloitusperusteisena laskutyönä tarjouspyynnössä VD/5271/02.08.00.00/2023 sekä sen liitteissä esitetyllä tavalla.

Jälkivahinkotyöt pitävät sisällään vahinkojen selvityksiä ja jälkivahinkokorjauksia. Vahingon koko voi vaihdella pienestä paikallisesta vuodosta koko rakennusta koskevaan suurvahinkoon. Työn sisältöön kuuluvat vesi- ja viemäri vahingot, palovahingot, suurvahingot sekä vahingot rakentamisen aikana.

Ensivaiheen jälkivahinkotyöt:

- Vahinkopäivystys: vahinkopäivystys 24h ja vauriokartoitukset vuoden jokaisena päivänä.
- Jälkivahinkojen torjunta: vesivahinko, tulipalo, luonnonvoimat, ilkivaltasuojaukset
- Vahingon jälkeen: kosteuskartoitus, purkutyöt, mikrobipurkutyöt, kuivauspalvelut, vianselvitys ja etsintä, kunnostuspalvelut, desinfiointi, homeenpoisto ja homepölysiivous, mikrobisiivous
- Kuivauspalvelut Palosaneeraukset, vesivahinkojen korjaukset sekä desinfioinnit

Vantaan kaupungin sopimuksen perusteella hankintoja voivat tehdä Vantaan kaupungin kaikki toimialat, liikelaitokset sekä seuraavat yhtiöt:

- Hakopolun liikekiinteistö Oy
- Kiinteistö Oy Hakucenter
- Kiinteistö Oy Jönsaksentie 4
- Kiinteistö Oy Korson Toimistokeskus
- Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo
- Kiinteistö Oy Myyrinselkä
- Kiinteistö Oy Tiedepuisto
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema
- Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta
- Kiinteistö Oy Vantaan Maakotkantie 10
- Kiinteistö Oy Vantaan Peltolantie 5
- Korson Pienteollisuustalo Oy
- Myyrmäen Urheilupuisto Oy
- Pallastunturitien Liikekiinteistö Oy
- Ruukkukujan Autopaikat Oy
- Tikkuparkki Oy
- Ratakujan Pysäköinti Oy
- Vantaan tilapalvelut Vantti Oy
- Vivamus Kiinteistöt Oy



- VTK Kiinteistöt Oy Konserni

Tarjouskilpailun perusteella muodostetaan puitejärjestely kolmen (3) kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen toimittajan kesken etusijajärjestyksessä. Tilaukset tehdään erikseen toimeksiantokohtaisesti. Tiedot tarjolla olevasta työstä annetaan toimittajalle puhelimitse päivystysnumeroon.

Jälkivahinkotöiden kiireellisyydestä johtuen tilausten toimeksiannot annetaan sille sopimustoimittajalle, joka pystyy ensimmäisenä vastaanottamaan tilauksen. Vahingon havaittaessa Tilaaja on yhteydessä puhelimitse puitejärjestelyssä ensimmäiseksi sijoittuneelle sopimustoimittajalle. Mikäli sopimustoimittaja ei vastaa puheluun tai ei kykene vastaanottamaan toimeksiantoa esimerkiksi kiireellisyyteen vedoten, Tilaaja ottaa yhteyden seuraavaksi sijoittuneeseen sopimustoimittajaan.

Varsinaisten jälkivahinkotöiden jälkeen tehtävät jälkivahinkotöihin kiinteästi liittyvät kiireettömät lisäpalvelut, kuten kuivauslaitteiden tilaukset, kuivaustyöt ja jälkivahinkopalvelut Tilaaja voi tilata parhaimmaksi näkemältänsä toimittajalta 150 000 euroon asti.

Hankintamenettely

Vantaan kaupunki on julkaissut 13.3.2024 kansallisen hankintailmoituksen HILMA-portaalissa, internetosoitteessa www.hankintailmoitukset.fi. Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä ja kyseessä on kansallisen rakennusurakan ylittävä hankinta.

Sopimuskausi

Sopimuksen kesto on kaksi (2) vuotta. Tilaaja varaa oikeuden jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden optiolla (1+1). Tilaaja ilmoittaa option käyttöönottamisesta viimeistään 3 kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Kysymykset ja vastaukset

Määräaikaan 24.3.2024 klo 23:59 mennessä ei saapunut yhtään kysymystä.

Tarjoukset

Määräaikaan 7.4.2024 kello 23:59 mennessä saapui kolmetoista (13) tarjousta.

Tarjouksen jättivät:

- A-Kumppanit Oy
- ATL-Rakennushuolto Oy
- Cateva Oy
- Delete Finland Oy - Vahinko- ja palokatkopalvelut
- Helsingin kuivaustekniikka Oy
- Helsingin rakentajat Oy
- Hespel Oy
- Master Kuivaus Oy
- Polygon Finland Oy
- PR-Saneeraus Oy



- Rakennusliike Väättäinen Oy
- Redo Oy
- RKM Group Oy

Tarjoajien soveltuvuus

Tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset tarkastettiin tarjoajien osalta.

Tarjouspyynnön vaatimusten mukaan tarjoajalla on oltava vähintään kolme (3) tarjouspyynnön sisältämää kokonaisuutta laajuudeltaan vastaavia referenssikohteita viimeisen kolmen (3) vuoden ajalta.

Helsingin rakentajat Oy:n tarjouksessa oli ilmoitettu vain kaksi referenssikohdetta. Täten tarjoaja ei täytä tarjouspyynnössä asetettuja soveltuvuusvaatimuksia, ja se tulee sulkea pois soveltumattomana tarjoajana.

Muut tarjoajat täyttivät tarjouspyynnöllä asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Tarjouksien tarjouspyynnön mukaisuus

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus tarkastettiin tarjoajien osalta.

Kaikkien soveltuvien tarjoajien tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjousten valintaperusteet

Tarjousten vertailuperusteena on pisteytys hankinnan kohteen kriteereiden täytyessä. Pisteytys muodostuu hinnasta (max. 70 pistettä) ja laadusta (max. 30 pistettä). Yhteenlaskettuna hinta ja laatu muodostavat maksimissaan 100 pisteen kokonaispotin.

Halvimman kokonaishinnan tarjouksessaan antanut tarjoaja saa tarjousvertailussa hinnasta 70 pistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan voittajan tarjoukseen laskukaavalla: (pienin annettu arvo / tarjottu arvo) x maksimipisteet. Laatukriteereistä voi saada pisteitä maksimissaan 30.

Laatupisteet muodostuvat seuraavasti:

Tarjoajan koulutukset ja serfitikaatit (max. 10 pistettä) sisältäen seuraavat osat:

Tarjoaja on Suomen JVT- ja Kuivausliikkeiden Liitto ry:n sertifioitu yritys (6 pistettä)

Tarjoajalla löytyy henkilöstössään sertifioitu rakennusterveysasiantuntija (RTA) (2 pistettä)

Tarjoajalla löytyy henkilöstössään pätevöityneen kosteuden mittaajan (PKM) koulutuksen omaava henkilö (2 pistettä).

Tarjoajan jälkivahinkotöihin osallistuvan henkilöstön määrä (max. 10 pistettä) jakautuen seuraavasti:

6-9 henkilöä = 3 pistettä

10-20 henkilöä = 5 pistettä

yli 20 henkilöä = 10 pistettä

Tarjoajan jälkivahinkotöihin käytettävissä olevien sähköajoneuvojen määrä (max. 10 pistettä) seuraavien kriteereiden mukaan:

1-2 sähköajoneuvoa = 5 pistettä



3-4 sähköajoneuvoa = 7 pistettä
yli 5 sähköajoneuvoa = 10 pistettä

Hinta- ja laatu pisteet lasketaan yhteen ja tarjouskilpailun voittaja on korkeimman yhteispistemäärän saava tarjoaja.

Tarjousten vertailu

Tarjoajat sijoittuivat kokonaispisteytyksessä seuraavasti:

1. PR-Saneeraus Oy (87,000 pistettä)
2. A-Kumppanit OY (75,06353 pistettä)
3. Delete Finland Oy – Vahinko – ja palokatkopalvelut (71,900 pistettä)
4. Polygon Finland Oy (69, 46278 pistettä)
5. Helsingin kuivaustekniikka Oy (67, 26357 pistettä)
6. Cateva Oy (61,14933 pistettä)
7. Master Kuivaus Oy (60,78213 pistettä)
8. Redo Oy (60,45316 pistettä)
9. Hespel Oy (58,72812 pistettä)
10. ATL-Rakennushuolto Oy (56,45498 pistettä)
11. RKM Group Oy (49,58861 pistettä)
12. Rakennusliike Väätäinen Oy (24,85305 pistettä)

Hankinnan arvo / arvioitu arvo

Hankinnan arvioitu arvo sopimuskaudella optiot mukaan luettuna on 4 880 000 euroa (alv 0 %)

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.

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään:

- a) sulkea Helsingin rakentajat Oy pois soveltumattomana tarjoajana,
- b) valita hankinnan sopimustoimittajaksi etusijajärjestyksessä seuraavat tarjoajat:
 - 1) PR-Saneeraus Oy
 - 2) A-Kumppanit OY
 - 3) Delete Finland Oy – Vahinko – ja palokatkopalvelut
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään optiovuosien käytöstä, ja
- d) todeta, että sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla kirjallisella sopimuksella.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Vertailutaulukko

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintoaikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

kunnossapitopäällikkö Jussi-Pekka Sojakka, puh. 043 824 9554
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Tarjousten vertailutaulukko - VD/5271/02.08.00.00/2023 / Jälkivahinkotöiden puitejärjestelyt

Yhteiset kriteerit/tiedot

		A-Kumppanit Oy		ATL-Rakennushuolto OY		Cateva Oy		Delete Finland Oy - Vahinko- ja palokatkopalvelut		Helsingin kuivaustekniikka Oy		Hespel oy		Master Kuivaus Oy		Polygon Finland Oy		PR-Saneeraus Oy		Rakennusliike Väättäinen Oy		Redo Oy		RKM Group Oy			
	Max pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Pisteiden laskentatapa	
Lisäpalvelut. Lisäpalvelut ovat jälkivahinkopalveluiden jälkeen mahdollisesti tilattavia vähemmän kiireellisiä palveluita.																											
Kuivauslaitteet																											
Ilmankuivaaja, teho 50-170 kuutiometriä/tunti. Kappalehinta vuorokaudelle		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Ilmankuivaaja, teho 171 - 300 kuutiometriä/tunti. Kappalehinta vuorokaudelle		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Ilmankuivaaja, teho 300 600 kuutiometriä/tunti. Kappalehinta vuorokaudelle		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Apupuhallin, kappalehinta vuorokaudelle		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Vesi-imuri. Kappalehinta käyttökerralle		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Jälkivahinkopalvelut																											
Kosteuskartoitus, kappalehinta Tarkoitetaan tavanomaista koulu- tai päiväkotirakennuksen kosteusvauriota Max. 150 m2		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Kartoitustyö, tuntihinta		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Kuivaustyö, tuntihinta		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Desinfiointityö, tuntihinta		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Erikoispuhdistustyö, tuntihinta		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Palosaneeraus, tuntihinta		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Mikrobipuhdistustyö, tuntihinta		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Purkutyö, rakennusaputyö, tuntihinta		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	



		A-Kumppanit Oy		ATL-Rakennushuolto Oy		Cateva Oy		Delete Finland Oy - Vahinko- ja palokatkopalvelut		Helsingin kuivaustekniikka Oy		Hespel oy		Master Kuivaus Oy		Polygon Finland Oy		PR-Saneeraus Oy		Rakennusliike Väättäinen Oy		Redo Oy		RKM Group Oy		
	Max pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Pisteiden laskentatapa
Rakennustyö, tuntihinta		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		
Työnjohto, tuntihinta		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		
Kuivaustyöt																										
1-10 neliometriä. Betonilaatan pintakuivaus, betonilaatan maksimipaksuus 150mm.		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		
11-30 neliometriä. Betonilaatan pintakuivaus, betonilaatan maksimipaksuus 150mm.		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		
31-50 neliometriä. Betonilaatan pintakuivaus, betonilaatan maksimipaksuus 150mm.		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		
51-70 neliometriä. Betonilaatan pintakuivaus, betonilaatan maksimipaksuus 150mm.		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		
71-100 neliometriä.Betonilaatan pintakuivaus, betonilaatan maksimipaksuus 150mm.		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		
Yli 100 neliometrin kuivaukset hinnoitellaan tapauskohtaisesti		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		



Vahinko- ja vauriopalvelutöiden puitejärjestelyt

		A-Kumppanit Oy		ATL-Rakennushuolto OY		Cateva Oy		Delete Finland Oy - Vahinko- ja palokatkopalvelut		Helsingin kuivaustekniikka Oy		Hespel oy		Master Kuivaus Oy		Polygon Finland Oy		PR-Saneeraus Oy		Rakennusliike Väättäinen Oy		Redo Oy		RKM Group Oy		
	Max pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Pisteiden laskentatapa
Hälytysveloitus arkisin 7:30 - 16 (normaali työaika). Kilometrikorvaus kuuluu hintaan kun työn suoritusalue on Vantaa. Hankittava määrä 3 kpl		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Hankintakohtainen
Hälytysveloitus arkisin 16 - 07:30 ja pe 16 - la 24 sekä pyhäpäivinä. Kilometrikorvaus kuuluu hintaan kun työn suoritusalue on Vantaa. Hankittava määrä 1 kpl		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Hankintakohtainen
Jälkivahinkotyöt Ei vaikuta vertailuhintaan																										
Jälkivahinkotöiden määritelmä																										
Tarjouksen vertailuhinnat sisältävät: Ensivaiheen jälkivahinkotyöt • Vahinkopäivystys: vahinkopäivystys 24h ja vauriokartoitukset vuoden jokaisena päivänä. HUOM! Vahinkokartoitusten raportointi tulee tehdä arkityönä. Vahinkoraportin tulee sisältää riittävä tieto vakuutusyhtiön korvaushakemusta varten noudattaen alan vakiintunutta käytäntöä. Vahinkoraportin tulee sisältää ensivaiheen kosteuskartoitus. • Jälkivahinkojen torjunta: vesivahinko, tulipalo, luonnonvoimat, ilikivaltasuojaukset																										
Jälkivahinkotyöt (vesi ja palovahingot) arkisin 7:30 - 16. Työn tuntihinta sisältää kaikki mahdolliset korvaukset ja kulut sekä vahinkoraportin. Mahdollisia ylityökorvauksia ei voi lisätä tuntihintaan. HUOM! Jälkivahinkojen raportointi tulee tehdä aina arkityönä. Hankittava määrä 12 h		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Hankintakohtainen



		A-Kumppanit Oy		ATL-Rakennushuolto OY		Cateva Oy		Delete Finland Oy - Vahinko- ja palokatkopalvelut		Helsingin kuivaustekniikka Oy		Hespel oy		Master Kuivaus Oy		Polygon Finland Oy		PR-Saneeraus Oy		Rakennusliike Väättäinen Oy		Redo Oy		RKM Group Oy		
	Max pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Pisteiden laskentatapa
Jälkivahinkotyöt (vesi ja palovahingot) arkisin 16 - 07:30 ja pe 16 - la 24. Työn tunnihinta sisältää kaikki mahdolliset korvaukset ja kulut sekä vahinkoraportin. Mahdollisia ylityökorvauksia ei voi lisätä tuntihintaan. HUOM! Jälkivahinkojen raportointi tulee tehdä aina arkityönä. Hankittava määrä 3 h		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Hankintakohtainen
Jälkivahinkotyöt (vesi ja palovahingot) pyhäpäivinä. Työn tunnihinta sisältää kaikki mahdolliset korvaukset ja kulut sekä vahinkoraportin. Mahdollisia ylityökorvauksia ei voi lisätä tuntihintaan. HUOM! Jälkivahinkojen raportointi tulee tehdä aina arkityönä. Hankittava määrä 3 h		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Hankintakohtainen
Ryhmän yleiset kriteerit																										
Kilometrikustannuksia ei veloiteta erikseen vaan ne sisältyvät palveluhintoihin (kun työn suoritusalue: Vantaa).		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		
Tarjoajalla on jälkivahinkotöihin 24/7 puhelinpäivystys		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		
Tarjoajalla on käytettävissä jälkivahinkotöihin vähintään 5 henkilöä		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		
Tarjoajan hälytystehtäviin käyttämät ajoneuvot täyttävät Euro 6 päästöluokan kriteerit.		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		
Laatupisteytys																										
Koulutukset ja sertifikaatit	10	Liikesalaisuus	2,000	Liikesalaisuus	2,000	Liikesalaisuus	8,000	Liikesalaisuus	8,000	Liikesalaisuus	8,000	Liikesalaisuus	8,000	Liikesalaisuus	8,000	Liikesalaisuus	10,000	Liikesalaisuus	2,000	Liikesalaisuus	0,000	Liikesalaisuus	8,000	Liikesalaisuus	8,000	Tarjoaja on Suomen JVT- ja Kuivausliikkeiden Liitto ry:n sertifio yritys=6 Tarjoajalla löytyy henkilöstössään sertifioitu rakennusterveysas (RTA)=2 Tarjoajalla löytyy henkilöstössään pätevöityneen kosteuden mit (PKM) koulutuksen omaava henkilö=2
Tarjoaja lataa tähän kopiot pisteytykseen oikeuttavista koulutuksista ja sertifikaateista		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		
Henkilöstön ja sähköajoneuvojen määrä																										



		A-Kumppanit Oy		ATL-Rakennushuolto OY		Cateva Oy		Delete Finland Oy - Vahinko- ja palokatkopalvelut		Helsingin kuivaustekniikka Oy		Hespel oy		Master Kuivaus Oy		Polygon Finland Oy		PR-Saneeraus Oy		Rakennusliike Väättäinen Oy		Redo Oy		RKM Group Oy		
	Max pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Pisteiden laskentatapa
Tarjoajan Vantaan kaupungille toteutettavien jälkivahinkotöiden henkilöstön määrä.	10	Liikesalaisuus	10,000	Liikesalaisuus	5,000	Liikesalaisuus	10,000	Liikesalaisuus	10,000	Liikesalaisuus	5,000	Liikesalaisuus	10,000	Liikesalaisuus	5,000	Liikesalaisuus	10,000	Liikesalaisuus	10,000	Liikesalaisuus	3,000	Liikesalaisuus	5,000	Liikesalaisuus	3,000	6-9 henkilöä =3 10-20 henkilöä=5 yli 20 henkilöä=10
Tarjoaja lataa tähän listan Vantaan kaupungin jälkivahinkotöihin osallistuvista henkilöistä. Tarjoajan henkilöstöllä on oltava jälkivahinkotöistä vähintään kahden vuoden työkokemus. Tilaaaja varaa oikeuden pyytää selvityksen työntekijöiden määrää ja työkokemusta koskien.		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		
Tarjoajan Vantaan kaupungin jälkivahinkotöihin käytettävissä olevien sähköajoneuvojen määrä	10	Liikesalaisuus	10,000	Liikesalaisuus	5,000	Liikesalaisuus	0,000	Liikesalaisuus	7,000	Liikesalaisuus	7,000	Liikesalaisuus	0,000	Liikesalaisuus	0,000	Liikesalaisuus	10,000	Liikesalaisuus	5,000	Liikesalaisuus	0,000	Liikesalaisuus	10,000	Liikesalaisuus	0,000	1-2 kappaletta=5 3-5 kappaletta=7 Yli 5 kappaletta=10
Tarjoaja lataa tähän listauksen sähköajoneuvoista. Jos niitä ei ole käytössä, ei latausta tarvita.		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		

Vertailun yhteenveto

		A-Kumppanit Oy		ATL-Rakennushuolto OY		Cateva Oy		Delete Finland Oy - Vahinko- ja palokatkopalvelut		Helsingin kuivaustekniikka Oy		Hespel oy		Master Kuivaus Oy		Polygon Finland Oy		PR-Saneeraus Oy		Rakennusliike Väättäinen Oy		Redo Oy		RKM Group Oy		
	Max pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Pisteiden laskentatapa
Kriteerikohtaiset pisteet yht.	30		22,000		12,000		18,000		25,000		20,000		18,000		13,000		30,000		17,000		3,000		23,000		11,000	
Kokonaishinta yhteensä	70	1149,00 EUR	53,06353	1371,50 EUR	44,45498	1413,00 EUR	43,14933	1300,00 EUR	46,900	1290,00 EUR	47,26357	1497,00 EUR	40,72812	1276,00 EUR	47,78213	1545,00 EUR	39,46278	871,00 EUR	70,000	2790,00 EUR	21,85305	1627,90 EUR	37,45316	1580,00 EUR	38,58861	Suhde pienimpään
Kaikki pisteet yhteensä	100		75,06353		56,45498		61,14933		71,900		67,26357		58,72812		60,78213		69,46278		87,000		24,85305		60,45316		49,58861	
Sijoitus		2.		10.		6.		3.		5.		9.		7.		4.		1.		12.		8.		11.		
Valittu		Kyllä		Ei		Ei		Kyllä		Ei		Ei		Ei		Ei		Kyllä		Ei		Ei		Ei		



11 § Tikkurilan osaamiskampuksen kilpailutuksen 2 (kortteli 62002 ja pysäköintitalo korttelissa 62003 ajoramppeineen) kilpailuohjelman hyväksyminen / AK

VD/3619/10.00.02.01/2024

AK/MB

Esitetään hyväksyttäväksi kilpailuohjelma Tikkurilan osaamiskampuksen korttelin 62002 liikkeenluovutuskilpailua koskien.

Vantaan kaupunki järjestää Tikkurilan osaamiskampusalueella avoimen liikepaikanluovutuskilpailun, jossa etsitään korttelin 62002 liike-/toimitalon sekä korttelin 62003 liiketilojen toteuttajaa ja vuokranantajaa. Kilpailun avulla Vantaan kaupungilla on vuokralaisen roolissa tarkoitus löytää Tikkurilan osaamiskampuksen palveluiden korttelille toimija, joka vastaa hankkeen suunnittelusta, toteuttamisesta ja investoinneista sekä toimii vuokranantajana. Kilpailulla haetaan korttelin 62002 toimitalon sekä korttelin 62003 liiketilojen toteuttajaa ja vuokranantajaa. Korttelin 62003 liiketilat tullaan liittämään osaksi korttelin 62002 kiinteistöä.

Kilpailutukseen sisältyy lisäksi Vantaan kaupunkikonserniin perustettavan pysäköintiyhtiön, VanPark Oy:n, pysäköintitalon toteutus ”avaimet käteen”-periaatteella tontilla 62003. VanPark Oy:n ei edellytetä hakevan kilpailutukseen osallistumiseen ja toimintaan nähden merkittävään investointiin konserniohjeen kohdan 6.2 mukaista ennakkosuostumusta, koska kilpailutukseen osallistuminen hyväksytään tällä kaupunginhallituksen päätöksellä.

Kilpailualueen sijainti

Kilpailualue sijaitsee Vantaalla, Tikkurilan Jokiniemessä, Jokiniemenkadun ja radan välisellä alueella. Kilpailualue käsittää korttelin 62002, asemakaavassa pysäköintitalolle varatun korttelin 62003 pohjoisosan, sekä katualueelle sijoittuvan pysäköintitalon ajorampin alueen. Aluerajaus on esitetty kilpailuohjelmassa. Kilpailualue on Vantaan kaupungin omistuksessa oleva rakentamaton radan varren maa-alue.

Kilpailun tavoite

Kilpailun tarkoituksena on löytää korttelin 62002 liike- ja toimitalon sekä korttelin 62003 liiketilojen toteuttaja ja vuokranantaja. Vantaan kaupungin kasvupalvelut sijoittuvat päävuokralaisena kortteliin 62002. Korttelin 62003 liiketilat tullaan liittämään osaksi korttelin 62002 kiinteistöä. Kilpailutukseen sisältyy lisäksi Vantaan kaupunkikonserniin kuuluvan pysäköintiyhtiön VanPark Oy:n pysäköintitalon toteutus ”avaimet käteen”-periaatteella tontilla 62003.

Tarkoituksena on löytää arkkitehtonisesti korkeatasoinen, resurssiviisas ja vähähiilinen sekä jaettujen tilojen periaatetta noudattava suunnitelmaratkaisu ja toteutus.

Kilpailuun osallistuminen



Kilpailu toteutetaan kaikille toimijoille avoimena kilpailuna 1.8.2024-31.5.2025. Kilpailu on suunnattu liike- ja toimitilatoimijoiden, rakennuttajien, rakennusliikkeiden sekä muiden vastaavien organisaatioiden muodostamille suunnittelu- ja toteutusryhmille. Tarjoajan tulee kyetä toteuttamaan hanke suunnitelmiensa sekä ideoidun liiketoiminnan pohjalta. Lisäksi ehdokkaan tulee täyttää yleiset taloudelliset ja tekniset edellytykset toteuttaa hanke sekä täyttää harmaan talouden torjunnan mukaiset vaatimukset.

Kukin tarjoaja voi jättää vain yhden tarjouksen.

Kilpailun voittajien valinta ja jatkotoimenpiteet

Kilpailun ratkaisun perusteena tulee olemaan arviointiperusteiden mukaan arvioituna tavoitteiden toteutuminen kilpailuehdotuksissa. Kilpailuehdotukset arvioi nimettävä arviointiryhmä. Kilpailussa valitaan yksi voittaja ja kaupunginhallitus tekee päätöksen voittajan valinnasta sekä myöntää kilpailun voittajalle koko kilpailualueen koskevan suunnitteluvarauksen. Kilpailualueen tontti vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella kilpailun voittajalle kilpailuohjelmassa ja sen liitteenä olevassa maanvuokrasopimusluonnoksessa esitetyin ehdoin. Kaupunginhallitus tekee lopullisen päätöksen maanvuokrasopimuksen solmimisesta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 40 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunginhallituksella on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) järjestetään esittelykohdassa kuvattu Tikkurilan osaamiskampusalueen liikepaikan luovutuskilpailu, ja
- b) hyväksytään liikkeenluovutuskilpailun kilpailuohjelma ja oikeutetaan kiinteistöjohtaja tekemään kilpailuohjelmaan tarkennuksia ja luonteeltaan vähäisiä muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

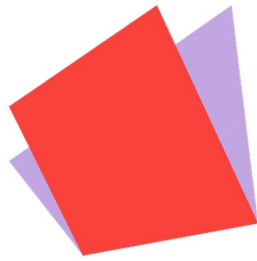
- Kilpailuohjelma

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

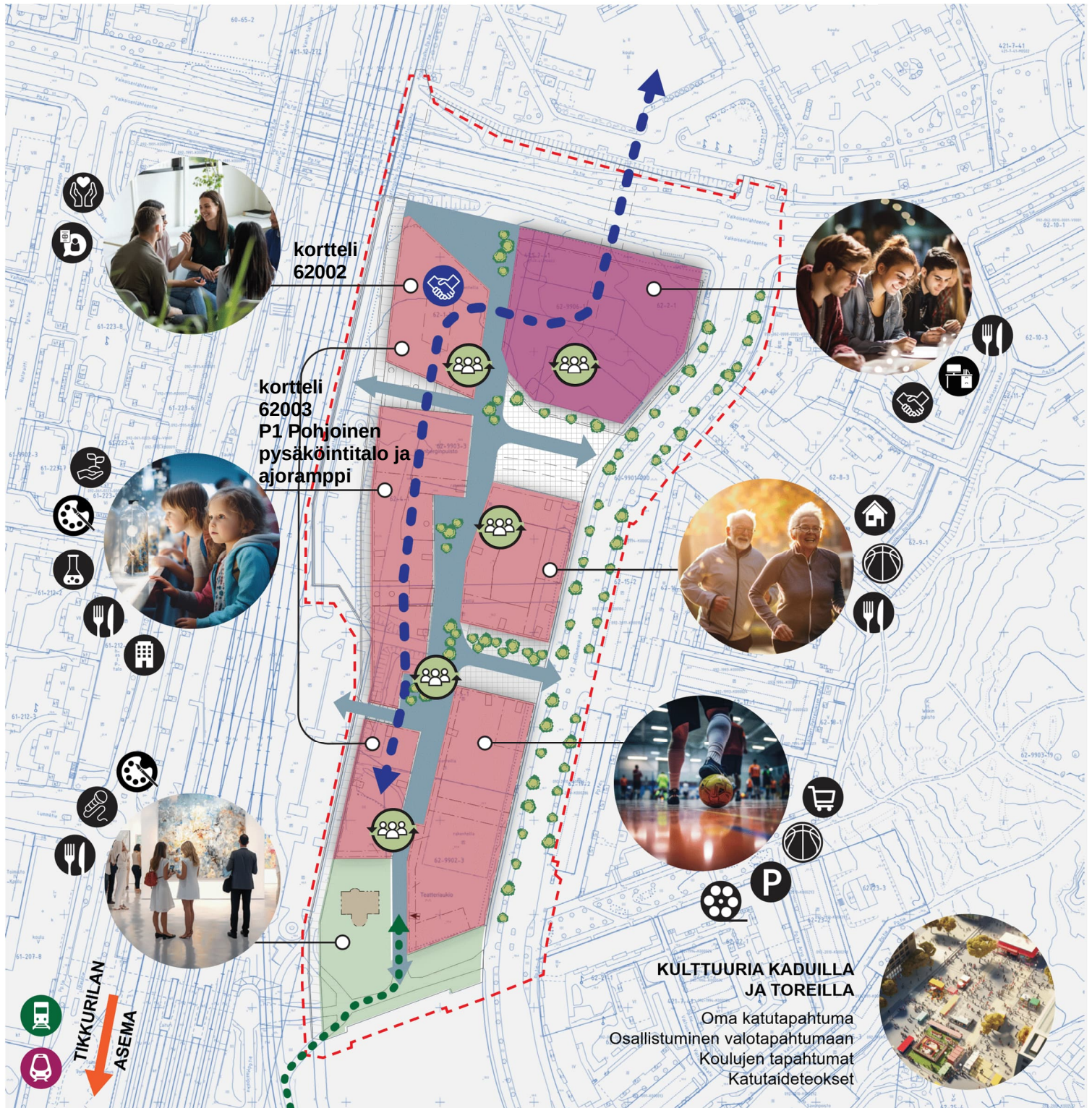
Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Mia Bungers, puh. 040 584 7990
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



TIKKURILAN OSAAMISKAMPUS



Kilpailuohjelma

Korttelit 62002 + 62003 pohjoinen pysäköintitalo ja ajoramppi

Konseptikilpailu

6.5.2024

Sisällysluettelo

1. Kilpailukutsu.....	4
1.1 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus	4
1.2 Alueen yleiskuvaus	7
1.3 Kilpailusta ilmoittaminen ja kilpailuun osallistuminen	9
2. Kilpailutekniset tiedot	10
2.1 Arviointiryhmä	10
2.2 Kilpailuohjelman hyväksyminen	10
2.3 Kilpailuasiakirjat	10
2.4 Kilpailun säännöt ja muut ehdot.....	10
2.5 Kilpailun kulku ja kilpailuaikataulu	11
2.6 Kilpailun esittelytilaisuus	12
2.7 Osallistumispyyntöä koskevat kysymykset ja vastaukset.....	12
2.8 Tarjoajien valinta, alustavien tarjousten pyytäminen ja neuvottelukutsu	12
2.9 Alustavaan tarjouspyyntöön koskevat kysymykset ja vastaukset.....	13
2.10 Alustavien tarjousten vastaanottaminen	13
2.11 Neuvottelu- ja palautetilaisuus.....	13
2.12 Lopullinen tarjouspyyntö.....	13
2.13 Lopullisten laatu- ja hintatarjousten jättäminen	13
2.14 Tarjousten käsittely, hankintapäätös ja tuloksen julkistaminen.....	13
2.15 Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus.....	14
3. Kilpailutehtävä.....	14
3.1 Kilpailun kohde.....	14
3.2 Kilpailun lähtökohdat.....	14
4. Tarjousten arviointi	17
4.1 Kilpailun tavoitteet.....	17
4.2 Arvioinnin vaiheet.....	18
4.3 Arviointi- ja valintaperusteet.....	18
4.4 Laadun ja hinnan osa-alueet sekä painotukset.....	22
4.5 Vertailupisteiden laskeminen	22
5. Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet	25
5.1 Laatuaineiston sisältö ja esitystapa.....	25
6. Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen	27
6.1 Kilpailun arviointiryhmä antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä	27
6.2 Tontinvarauksen tekeminen ja Hankesopimuksen allekirjoittaminen	28

KILPAILUTUS 2
Tikkurilan osaamiskampus (62002, 62003)

6.3	Ehdokkaan luopuminen hankkeesta ennen hankesopimuksen solmimista.....	28
6.4	Esisopimus tilavuokrasopimuksesta	28
6.5	Maanvuokrasopimusluonnos.....	28
6.6	Rakennuslupa	29
6.7	Alueen luovuttaminen, lopullinen maanvuokrasopimus ja tilavuokrasopimus.....	29
6.8	Hankkeen toteuttaminen.....	30

1. Kilpailukutsu

1.1 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus

Kilpailun järjestää Vantaan kaupunki. Kilpailun avulla Vantaan kaupungilla on vuokralaisen roolissa tarkoitus löytää Tikkurilan osaamiskampuksen palveluiden korttelille toimija, joka vastaa hankkeen suunnittelusta, toteuttamisesta ja investoinneista sekä toimii vuokranantajana.

Kilpailulla haetaan korttelin 62002 toimitalon, sekä korttelin 62003 liiketilojen, toteuttajaa ja vuokranantajaa. Korttelin 62003 liiketilat tullaan liittämään osaksi korttelin 62002 kiinteistöä. Kilpailutukseen sisältyy lisäksi Vantaan kaupunkikonserniin kuuluvan pysäköintiyhtiön, VanPark Oy:n pysäköintitalon toteutus avaimet käteen VanPark Oy:lle korttelissa 62003. Tarjoaja voi halutessaan tarjota optiona myös toimitilakiinteistön operointia, tätä erillistarjouksena esitettävää osuutta ei sisällytetä varsinaiseen kilpailtavaan tarjoukseen pisteytyksineen.

Kohdealue luovutetaan voittaneelle taholle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella liikepaikaksi. VanPark Oy:n pysäköintitalon tontti säilyy Vantaan kaupungin omistuksessa ja se luovutetaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella VanPark Oy:lle. Vantaan kaupungin kasvupalvelut, korttelin 62002 ankkurivuokralainen, varaa itselleen noin puolet kiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaisesta tilasta. Vantaan kaupunki on koonnut ilmoittautumismenettelyllä potentiaalisten muiden mahdollisten vuokralaisten listan, jotka ovat kiinnostuneita vuokraamaan investorin tiloja rakennuksesta.

Kohteeseen tavoitellaan toimijaa, jolla on mahdollisuus ottaa myös ylimmän kerroksen tapahtumatoiminta operoitavakseen. Myös Vantaan kaupungilla on laajasti tarvetta tapahtumatilojen käytölle (erilaiset sidosryhmätilaisuudet, markkinavuoropuhelut, strategiapäivät, sisäiset tiedotustilaisuudet, elinvoimapalveluiden yritystilaisuudet ym). Viereinen koulukampuskortteli on myös yksi potentiaalinen lisäkäyttäjä tapahtumatiloilille.

Kortteliin 62003 sijoittuvan pysäköintitalon tulee valmistua rinnan korttelien 62001 ja 62002 kanssa. Pysäköintitalon kellariin toteutetaan osaamiskampusalueen alue-energiaverkon energiakeskus, jonka tulee osana pysäköintitalohanketta niin ikään valmistua rinnan kortteleiden 62001 ja 62002 kanssa, jotta energiaverkon ensimmäinen vaihe saadaan käyttöön näiden korttelien valmistuessa.

Tikkurilan osaamiskampukselle kehitetään alueen yhteistä palveluoperaattorijärjestelmää, tilavarausjärjestelmää ja kivijalkaliiketilojen tilahallintamallia/poolausta. Vantaan kaupunki on jo tehnyt periaatepäätöksen kaupungin liittymisestä pooliin. Kaikkien osaamiskampusalueen kiinteistöjen edellytetään liittyvän kivijalkaliiketilojen pooliin, katutasolla sijaitsevien liiketilojensa osalta. Kivijalkatilojen tilahallintamallin kuvaus ja osakassopimusluonnos ehtoineen ovat tämän kilpailuohjelman liitteenä (kts. liiteasiakirja "Kivijalkatilojen tilahallinta/poolaus"). Alueellinen tilahallintamalli, palveluoperaattori ja mahdollinen yhteinen tilavarausjärjestelmä tarkentuvat myöhemmin.

Osaamiskampusalueelle tullaan perustamaan alueen kehittämisen, viihtyisyyden, turvallisuuden ja yhteismarkkinoinnin yhteistoimintaelin, Kampusfoorumi.

Kampusfoorumin koolle kutsujana ja puheenjohtajana toimii Vantaan kaupunki. Kampusfoorumi toimii vapaaehtoisuuspohjalta.

Osaamiskampusalueella on tavoitteena vahvistaa Tikkurilan elinvoimaisuutta, elävöittää kaupunkilaisten yhteistä ympäristöä, täydentää Jokiniemen asukkaiden palveluita, sekä tarjota kohtaamispaikka vantaalaisille yrityksille, työntekijöille ja alueen asukkaille. Osaamiskampuksella parannetaan osaavien työntekijöiden ja työvoimaa tarvitsevien yritysten kohtaantoa, luomalla inspiroivia yhteisiä kohtaamisten tiloja, sekä kehittämällä alueelle uudenlaista digitaalista palvelualustaa.

Kilpailun järjestäjä pyytää ehdotusta kilpailun kohteena olevan rakennuksen käytön konseptista, liiketoimintasuunnitelmasta ja toteutuksesta. Kilpailun tehtävänä on suunnitella kilpailualueelle rakennus, jossa kaupungin palvelut, yritystoiminta, ammatilliset kurssit/täydennyskoulutukset ja uusyritystoiminta tuodaan saman katon alle, yhteiskäyttöisiin tiloihin. Kilpailun osanottajilta odotetaan kuvausta rakennuksen toiminnasta ja konseptitason suunnitelmia rakennuksesta havainnekuvineen. Kaupungin palveluiden osalta, kilpailuliitteenä olevissa pohjakaavioissa on esitetty Vantaan kaupungin omien käyttäjien tahtotila, minkälaisissa tiloissa halutaan toimia. Pohjakaavioihin on esitetty viitteellisinä lisäksi investorin vuokratilojen järjestelyt. Tavoitteena on, että rakennukseen investorin toimijoita, joilla on kiinnostusta toimia palveluidemme äärellä, luoden yhteistoimintaa ja täydentäen kaupungin palvelutarjontaa. Hankkeeseen on haettu yleisellä ilmoittautumismenettelyllä potentiaalisia yritysвуokralaisia, halukkaiden yritysвуokralaisten lista on esitetty hankesopimuksessa.

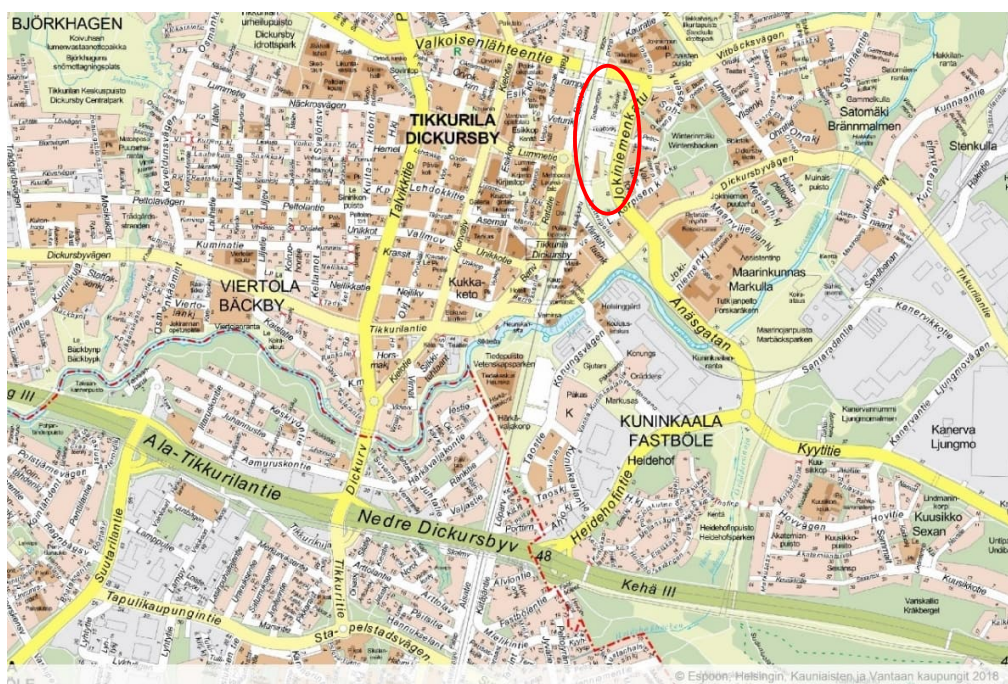
Tarkoituksena on löytää arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma. Pääpaino on rakennuskokonaisuuden muuntojoustavassa yhteiskäyttöisyyden tilakonseptissa, sekä vähähiilisissä resurssiviisaissa ratkaisuissa.

Alueen asemakaava on lainvoimainen, uusi asemakaava pvm. 27.11.2023. Kilpailuehdotuksen tulee noudattaa juuri voimaan astunutta asemakaavaa, poikkeuksena lisättävä yhteysputki kortteliin 62001, sekä VanPark Oy:n pysäköintilaitoksen rakennusalueen rajan siirto korttelin sisällä, jotka tullaan hyväksyttämään vähäisenä poikkeamana kaavasta, rakennusluvan yhteydessä.

Kilpailun voittajan kanssa solmitaan Hankesopimus, jossa sovitaan rakennuksen suunnittelusta ja rakentamisesta sovittujen yhteisten tavoitteiden mukaisesti. Vantaan kaupungin vuokratilojen osalta solmitaan Tilavuokrasopimus, jossa sovitaan mm. vuokratilojen sijainnista, laajuudesta, laadusta ja varustelutasosta. Hankesopimusehtoihin kirjataan Tikkurilan osaamiskampuksen tavoitteiden mukaiset ehdot rakentamisesta, tilojen käytöstä, sekä palveluista. Vantaan kaupunki solmii lisäksi kilpailun voittajan kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista.

KILPAILUTUS 2

Tikkurilan osaamiskampus (62002, 62003)



Kilpailualue Vantaan Tikkurilan Jokiniemessä.



Kilpailualueen ohjeellinen aluerajaus.

1.2 Alueen yleiskuvaus

Kilpailualue osana Tikkurilan kehittämistä

Tikkurilassa on käynnissä Suomen mittakaavassa suuri keskustauudistus, jossa vanhaa 1950-luvun keskustaa peruskorjataan ja täydennysrakennetaan. Kehäradan rakentaminen on herättänyt Tikkurilan uuteen nousuun. Kävelykeskusta laajenee ja kaupunki satsaa julkiseen kaupunkitilaan. Tikkurilan alue on kaupungin hallinnollinen keskus, johon sijoittuu kaupungin ja valtion virastoja. Kaupunginosa on myös merkittävin työpaikkakeskittymä Vantaalla, heti lentokentän jälkeen. Tikkurila on lisäksi joukkoliikennesyhteysiltään ainutlaatuinen koko Suomessa, joten sillä on edessään hyvät tulevaisuuden näkymät.

Tavoitteena on tehdä Tikkurilasta aito kaupunkikeskusta, jossa on tarjolla monipuolisesti asuntoja erilaisille ihmisille ja erilaisiin tarpeisiin. Tiivis, kaupunkirakenne mahdollistaa palvelujen ja joukkoliikenteen hyvän saavutettavuuden.

Keskustan kehittämishankkeet, uudet ratayhteydet sekä asuin- ja liikerakentaminen tuovat alueelle lisää asukkaita ja käyttäjiä. Keskeinen sijainti Tikkurilan rautatieaseman ja ratikkareitin tuntumassa, tuo alueelle käyttäjiä myös muualta PK-seudulta. Hyvät, nopeat yhteydet lentokentälle linkittävät alueen kansainvälisesti. Alueen historia on yhä läsnä, osaamiskampuksen eteläkärjessä, puiston ympäröimänä, sijaitsee alueella toimineen tehtaan johtajan edustusasunto, uudessa kaavassa suojeltu Grönbergin huvila (Lars Sonck 1936).

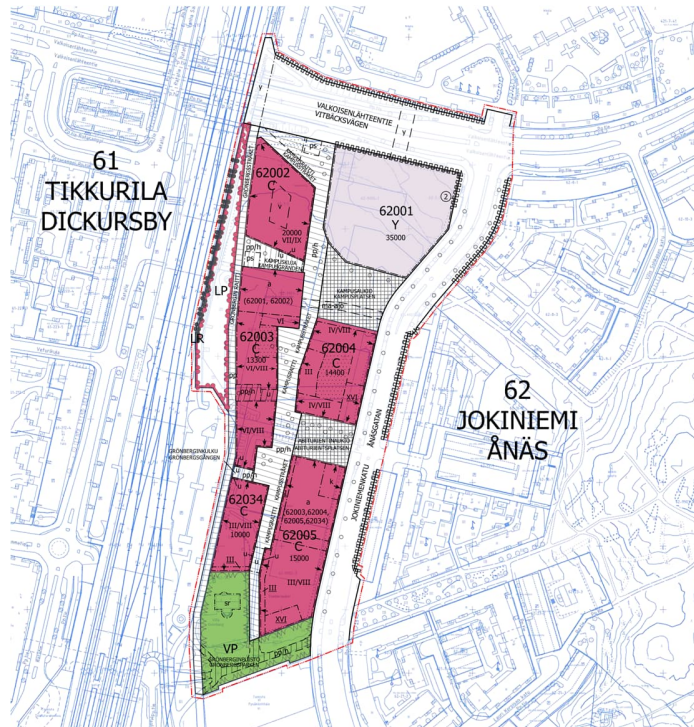
Tikkurilan osaamiskampuksen asemakaava

Vantaan kaupunginvaltuusto on päätöksellään 11.12.2023 §20 hyväksynyt Tikkurilan osaamiskampuksen uuden asemakaavan.

Kilpailun kohteena olevat, Valkoisenlähteentien eteläpuolella ja junaraidealueen länsipuolella sijaitsevat liike/toimitila/palvelurakennus, sekä pysäköintitalo muodostavat kaupunkikuvallisesti merkittävän aiheen lähestyttäessä Tikkurilaa junalla, sekä kaupungista Valkoisenlähteentietä lähestyttäessä.

Tikkurilan osaamiskampusalueesta kehitetään kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja elävää kaupunkikeskustan osaa. Kilpailun kohteena oleva kaupungin palveluiden kortteli tulee olemaan kaupunkilaisten, opiskelijoiden ja yritysten aktiivisessa käytössä. Rakennukseen on hahmoteltu tapahtumakerrosta ja yhteiskäyttöisiä kurssi- ja toimistotiloja, jotka voivat palvella koko osaamiskampusaluetta. Tilojen yhteiskäyttöisyys on yksi päätavoite osaamiskampusalueen kehittämisessä. Resurssiviisaus alueen rakentamisessa on toisena tärkeänä tavoitteena, alueelle on suunnitteilla palveluratkaisuna toteutettava, osittain paikalla maalämmöllä tuotettava vähähiilinen energiaratkaisu, myös rakennusten materiaaleissa, erityisesti runkorakenteissa tulee käyttää vähähiilisiä materiaaleja.

KILPAILUTUS 2
Tikkurilan osaamiskampus (62002, 62003)



Tikkurilan osaamiskampuksen asemakaava.

Kilpailualueen ympäristön kehityshankkeita

Kilpailualueen välittömässä läheisyydessä on käynnistymässä useita hankkeita, joilla on vaikutuksia korttelin 62002 suunnitteluun ja tulevaan käyttöön. Viereisen korttelin 62001 suunnittelu on käynnissä, rakennukseen sijoittuvat kolme koulua, Varia, Tikkurilan lukio, aikuisopisto, sekä iltakäyttäjänä musiikkiopisto. Alueen katu-, kunnallistekniikan- ja puistorakentamisen hankkeen rakentaminen on käynnistymässä syksyllä 2024, tonttia ympäröivät alueet tullaan toteuttamaan tontinluovutuskuntoon kesään 2025 mennessä.

Vantaan kaupungin omat käyttäjät korttelissa 62002, kuvaus kunkin yksikön toiminnasta

- *Vantaan kaupunki, Työllisyyspalvelut*

Työllisyyspalvelut tarjoavat työnhakijoille työllistymistä edistävää neuvontaa ja ohjausta, sekä tukee yrityksiä työllistämisessä.

1.kerros, Elinvoimatorilla työllisyyspalvelut tarjoavat palvelua itsepalvelupäätteillä, aula-alueella päivystää aukioloaikoina neuvontahenkilö, joka ohjaa asiakkaat 2.kerroksen palvelutiloihin.

2.kerros, Elinvoimapaalveluiden asiakaspalvelutilat ovat pääasiassa ajanvarauksella asiakkaiden lähitapaamiseen tarkoitettuja, kahden henkilön tapaamistiloja, joita käytetään myös etäpalvelutilanteessa. Keskiaulassa otetaan vastaan ilman ajanvarausta tulevat asiakkaat erillisissä neuvotteluhuoneissa ja tarjotaan lisäksi palvelua itsepalvelupäätteillä. Pääosa asiakkaista saapuu ajanvarauksella. Henkilöturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

3. ja 4.kerros, Elinvoimapaalveluiden työntekijöiden monitilatoimistotilat.

- *Vantaan kaupunki, kotoutumispalvelut*

Kotoutumispalvelut tarjoavat Suomeen muuttaneille kotoutumis- ja työllistymispalvelua. Vieraskielisille asiakkaille tarjotaan yksilölliset palvelut ja henkilökohtainen valmentaja.

- *Vantaan kaupunki, kuntalaispalvelut*
Vantaan kaupungin palveluiden ja muiden julkisten toimijoiden yleisneuvonta, sähköisen asioinnin tuki. Palvelua tarjoaa Vantaa-info.
- *Vantaan kaupunki, Elinvoimapaalvelut*
Elinvoimapaalvelut tarjoavat yrityspalveluita.
1.kerros, Elinvoimatorilla elinvoimapaalvelut tarjoavat palvelua itsepalvelupääteillä, aula-alueella on lisäksi aukioloaikoina elinvoimapaalveluiden yritysneuvontaa.
7.kerros, Elinvoimapaalveluiden toimistotilat
- *Start Up –tilat*
6. kerros, Start up -keskus toimii osana elinvoimapaalveluita, toteutuu erillisenä hankkeenaan Vantaan kaupungin investointiohjelman 2025 hankkeena, tällä kilpailutuksella kaupunki ei vielä voi sitoutua start up -keskukseen. Start up –toiminnan on hyvä sijaita lähellä elinvoimapaalveluiden toimistotiloja ja tapahtumatiloihin, elinvoimapaalveluiden tarjoamalla neuvontapalvelulla on tärkeä rooli Start upien toiminnassa. Start upit ja elinvoimapaalvelut tuovat yhdessä kortteliin tapahtumia ja suuria, myös kansainvälisiä, yritystapaamisia.
- *Tapahtumatilat (investorin vuokratila)*
Vantaan kaupungilla on tarvetta vuokrata tapahtumatiloihin omiin tilaisuuksiinsa. Kaupungin vuokrausaste selvitetään ja tarkennetaan sitoutuminen vuosittaiseen käyttöön sopimuksissa.

1.3 Kilpailusta ilmoittaminen ja kilpailuun osallistuminen

Kilpailu on julkisen hankintamenettelyn alainen kilpailutus. Kilpailusta ilmoitetaan Cloudia -järjestelmässä, lehti-ilmoituksella Vantaan Sanomissa, internetissä Vantaan kaupungin sivulla, sekä tiedotetaan muissa kaupungin sopivissa tiedotuskanavissa.

Kilpailuun ilmoittautuminen on avoin eri toimijoiden ja organisaatioiden muodostamille ryhmille, jotka täyttävät kilpailuohjelmassa mainitut pakolliset kelpoisuusedellytykset. Kelpoisuusedellytykset täyttävät tarjoajat (maksimissaan 5 tarjoajaa) pääsevät toiseen vaiheeseen, josta voittaja valitaan kilpailijoiden esittämien laatu- ja hintatarjousten pohjalta, kilpailuohjelmassa esitettyjen arviointiperusteiden mukaan paremmuusjärjestykseen asettaen.

Kilpailuun voi osallistua, kukin kilpailijaryhmä, vain yhdellä laatu- ja hintatarjouksella.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1 Arviointiryhmä

Tarjousten laatu- ja hinta-arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat kaupunkiympäristön, kasvatuksen ja oppimisen sekä kaupunkistrategia ja johdon toimialoilta

- Kiinteistöjohtaja Antti Kari
- Projektijohtaja Mia Bungers
- Hankejohtaja Ulla Boer
- Toimitusjohtaja, pysäköintiyhtiö VanPark Oy
- Loput mahdolliset tuomariston jäsenet vahvistetaan myöhemmin

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii kiinteistöjohtaja Antti Kari ja sihteerinä toimii Projektijohtaja Mia Bungers.

Arviointiryhmän päätökset ovat enemmistöpäätöksiä. Tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee.

Arviointiryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita, asiantuntijoilta saadut lausunnot eivät sido kilpailun arviointiryhmää. Arviointiryhmä voi kuulla ehdokkaita ja pyytää täsmennyksiä kilpailuehdotuksiin. Arviointiryhmä voi neuvotella ehdokkaiden kanssa kilpailuehdotuksista, jotta kilpailuehdotukset olisivat paremmin vertailukelpoisia.

2.2 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunta hyväksyy tämän kilpailuohjelman liitteineen xx.xx.2024.

2.3 Kilpailuasiakirjat

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa sekä sen liitteitä, jotka tarjoaja osoittaa hyväksyvänsä osallistuessaan kilpailuun. Kilpailuohjelma ja liiteasiakirjat ovat saatavissa sähköisessä muodossa kilpailun alkamisesta lähtien Cludiasta.

Mikäli kilpailuohjelman liiteaineistojen ja kilpailuohjelman välillä on ristiriitoja, kilpailuohjelman tiedot ovat ensisijaisia.

Kilpailun asiakirjat on esitetty tämän kilpailuohjelman liitteessä 1.

Aineisto on maksuton. Asiakirjoja ei toimiteta paperiversioina.

Ehdokkaat voivat lisäksi hyödyntää kartta- ja rekisteriaineistoa osoitteesta <https://kartta.vantaa.fi/>.

Kaupungin maanmittauspalveluista on mahdollista tilata muuta suunnitteluun tarvittavaa lähdeaineistoa. Alla olevasta osoitteesta lisätietoja: https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/rakentaminen/kartat/kartanmyynti.

2.4 Kilpailun säännöt ja muut ehdot

Yleistä

Kilpailussa noudatetaan tämän kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä, jotka ehdokas osoittaa hyväksyneensä osallistuessaan kilpailuun.

Sisään jätetyt lopulliset laatu- ja hintatarjoukset ovat ehdokkaita sitovia.

Kilpailussa on kyse julkisesta hankinnasta - hankintalain soveltaminen

Kilpailuun sovelletaan hankintalakia, kyseessä on hankintalain tarkoittama julkinen hankinta.

Kilpailun keskeyttäminen

Kaupunki varaa oikeuden keskeyttää kilpailuprosessin, tai jättää alue varaamatta.

Jos prosessi keskeytetään, kilpailun järjestäjällä ei ole velvollisuutta korvata ehdotuksen tehneille kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet prosessiin osallistumisesta.

Kilpailun ja kilpailuehdotusten kieli

Kilpailun kaikki vaiheet käydään suomen kielellä. Kilpailuehdotus laaditaan ja neuvottelut käydään suomen kielellä. Kaupungin ja ehdokkaan välinen virallinen viestintä tapahtuu suomen kielellä.

Osallistumispalkkio

Kilpailuun osallistumisesta ei makseta mitään palkkioita tai muuta korvausta.

Kilpailuehdotusten palautus ja vakuuttaminen

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta tarjousaineistoja.

Yleistä kaupungin vastuista

Kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista esimerkiksi mikäli:

- Kaupunki päättää sulkea osallistujan pois kilpailusta sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella,
- Kaupunki päättää hylätä niiden esittämät laatu- ja hintatarjoukset
- Kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu esimerkiksi siksi, että
 - o Kilpailualueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,
 - o Kaupunki ja valittu voittaja eivät pääse yksimielisyyteen sopimuksista,
 - o Kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla vuokraamatta tonttia tai mikäli päättävän toimielimen vuokrauspäätös ei tule lainvoimaiseksi.

2.5 Kilpailun kulku ja kilpailuaikataulu

Kilpailu viedään läpi neuvottelumenettelyllä, jonka aikana tarjoajien tulee laatia pyynnön mukaiset laatu- ja hintaosiot sisältävät tarjouksensa. Tarjousprosessi tulee sisältämään yhden väliarviointitilaisuuden (kunkin tarjoajan kanssa erikseen), joiden yhteydessä tarjoajat saavat palautetta tarjouksen laatuosiosta ja voivat esittää kysymyksiä hankkeesta.

Kilpailun tavoitteellinen kokonaisaikataulu:

Vaihe	Arvioitu ajankohta
Hankintailmoituksen lähetys julkaistavaksi	1.8.2024
Kilpailun esittelytilaisuus	8.8.2024
Osallistumispyyntöön liittyvät kysymykset lähetettävä	15.8.2024 klo 16 mennessä
Vastaukset em. kysymyksiin julkaistaan	22.8.2024 klo 16 mennessä
Osallistumishakemusten jättämisen määräaika	30.8.2024 klo 12 mennessä
Tarjoajien valinta tarjous-/neuvotteluvaiheeseen, alustavien tarjousten pyytäminen, neuvottelukutsu	9.9.2024
Alustavaan tarjouspyyntöön liittyvät kysymykset lähetettävä	23.9.2024 klo 16 mennessä
Vastaukset em. kysymyksiin julkaistaan	27.9.2024 klo 16 mennessä
Alustavien tarjousten (laatuosio) vastaanottaminen	9.12.2024 klo 16 mennessä
Neuvottelu-/palautetilaisuudet tarjoajien kanssa	vko 50-51 / 2024
Lopullisen tarjouspyynnön lähettäminen tarjoajille	8.1.2025
Lopullisten laatu- ja hintatarjousten jättäminen	21.2.2025
Hankintapäätös ja päätöksestä ilmoittaminen	Kaupungin hallituksen päätös, arvio maaliskuu 2025.
Sopimuksen allekirjoitus	Arvio toukokuu 2025

Aikataulu ja vaiheet voivat muuttua neuvottelumenettelyn kuluessa. Osallistujille tiedotetaan mahdollisista muutoksista.

2.6 Kilpailun esittelytilaisuus

Kilpailun julkistamisen jälkeen järjestetään kilpailuun liittyvä esittelytilaisuus 8.8.2024. Esittelytilaisuus pidetään virtuaalisesti (Microsoft Teams), ja tilaisuuteen varataan aikaa noin 1 tunti. Tilaisuudesta ja sen tarkemmasta kellonajasta ilmoitetaan Claudiassa.

2.7 Osallistumispyyntöä koskevat kysymykset ja vastaukset

Kilpailua koskevat kysymykset tulee esittää 15.8.2024 kello 16.00 mennessä Claudiassa.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin julkaistaan saman sisältöisenä kaikille kilpailuun osallistuneille viimeistään 22.8.2024 kello 16.00 Claudiassa.

Vain edellä mainitulla tavalla kilpailuaikana annetut tiedot ovat kilpailun järjestäjää sitovia.

2.8 Tarjoajien valinta, alustavien tarjousten pyytäminen ja neuvottelukutsu

Tilaaaja valitsee osallistumishakemusten perusteella maksimissaan 5 tarjoajaa. Neuvotteluvaihe alkaa alustavan tarjouspyynnön ja neuvottelukutsun lähettämällä tarjoajille.

2.9 Alustavaan tarjouspyyntöön koskevat kysymykset ja vastaukset

Kilpailua koskevat kysymykset tulee esittää 23.9.2024 kello 16.00 mennessä Cloudiassa.

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin julkaistaan saman sisältöisenä kaikille kilpailuun osallistuneille viimeistään 27.9.2024 kello 16.00 Cloudiassa.

2.10 Alustavien tarjousten vastaanottaminen

Alustava tarjous sisältää vain kilpailun laatuosion, ei sisällä hintatarjousta. Hintaosio annetaan lopullisen tarjouksen yhteydessä.

2.11 Neuvottelu- ja palautetilaisuus

Neuvottelu- ja palautetilaisuudet (maksimissaan 2,5 tuntia/tarjoaja) järjestetään kunkin tarjoajan kanssa erikseen.

Tarjoajille tilaisuudessa annettava palaute ja kehitysajatuksukset pidetään kahdenvälisenä. Tilaaja ei paljasta tarjoajien esittämiä aineiston ideoita ja ratkaisuja eikä luottamuksellisia tietoja kolmannelle osapuolelle. Tarjoajille annettavista tilaajan kommentteista ei toimiteta muistioita tarjoajille. Neuvottelujen sisältö on luottamuksellinen ja niistä ei pidetä virallista pöytäkirjaa.

Tarjoajia pyydetään laatimaan lista asioista/kysymyksistä tarjouspyyntöasiakirjoihin, joita tarjoaja haluaa neuvottelussa käsitellä. Kysymykset toimitetaan Cloudiassa etukäteen 5 työpäivää ennen tilaisuutta.

2.12 Lopullinen tarjouspyyntö

Neuvottelu- ja palautetilaisuuksien jälkeen tilaaja toimittaa lopullisen tarjouspyynnön tarjoajille.

2.13 Lopullisten laatu- ja hintatarjousten jättäminen

Lopulliset tarjoukset jätetään Cloudiassa. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Määräajan jälkeen jätetyt tarjoukset hylätään.

Tarjouksen tulee olla sitovana neljä (4) kuukautta tarjouksen jättämisen määräpäivästä eteenpäin.

2.14 Tarjousten käsittely, hankintapäätös ja tuloksen julkistaminen

Lopullisten tarjousten käsittelyn vaiheet:

- Kilpailun arviointiryhmä avaa tarjoukset
- Arviointiryhmä tarkastaa, että tarjoajan osallistumispyyntövaiheessa ESPD-lomakkeella ilmoittamat soveltuvuutta koskevat vastaukset ovat säilyneet ennallaan
- Arviointiryhmä tarkastaa tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden
- Arviointiryhmä vertailee ja arvioi saamansa laatu- ja hintatarjoukset tarjouspyynnössä ja sen liitteissä ilmoitetuilla vertailuperusteilla.
- Arviointiryhmä tekee hankintapäätösesityksen kokonaistaloudellisesti edullisimmasta tarjouksesta ja antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä kilpailun tuloksen perusteella.

- Lopulliseen päätökseen tarvitaan Kaupunginhallituksen käsittely ja puoltava päätös
- Kaupungin hallitus tekee lopullisen päätöksen lautakunnan puoltavan päätöksen pohjalta.

Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden olla hyväksymättä mitään tarjousta, jolloin kilpailu raukeaa kaikilta osin. Näin käydessä, tilaaja ei ole milään osin korvausvelvollinen.

2.15 Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus

Tarjousasiakirjat eivät ole julkisia päätökseen asti. Päätöksenteon jälkeen asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee ne eritellä ja ilmoittaa selkeästi. Kaupunki kuitenkin noudattaa asiakirjojen julkisuuden osalta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Vantaan kaupungilla on oikeus ohjata ja teettää muutoksia voittaneeseen kilpailuehdotukseen asemakaavasuunnittelun aikana. Vantaan kaupungilla on oikeus käyttää ja julkaista em. työn aikana syntyneitä ideoita ja kehitettyjä suunnitelmia.

3. Kilpailutehtävä

3.1 Kilpailun kohde

Kilpailualue / suunnittelualue sijaitsee Vantaalla, Tikkurilan jokiniemessä. Kilpailualue on esitetty erillisellä kartalla (kts liiteasiakirjaluettelo "Kilpailualue -kartta"). Aluerajaus on ohjeellinen ja likimääräinen, varsinainen kilpailukohde ovat suunniteltavat rakennukset ajoramppeineen, mutta kilpailija voi halutessaan esittää rakennuksen edustan katualueille rakennuksen katutasen kerroksen toimintaa tukevaa, asemakaavan mukaista käyttöä.

Kilpailualue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Kilpailun lähtökohdat

Lähtökohdan suunnittelutyölle muodostaa tämä kilpailuohjelma liitteineen.

Suunnitteluohjeet tämän kilpailuohjelman liitteenä, suunnitteluohjeissa on määritelty rakennusten laatutaso ja rakentamisen tavoitteet.

Kaupallinen yksityinen hanke

Tavoitteena on toteuttaa rakennukset yksityisenä kaupallisena hankkeena, joka vastaa kaikista hankkeesta aiheutuvista kustannuksista. Kohteeseen sisältyy sijoittajan liike/toimitilarakennuksen (tontti 62002) lisäksi Vantaan kaupunkikonserniin kuuluvalla pysäköintiyhtiö VanPark Oy:lle avaimet käteen valmiiksi urakoitava kylmä pysäköintilaitos (tontti 62003) ajoramppeineen (kts. liiteasiakirja "Kortteli 62003 pohjoinen pysäköintitalo P1 ja ajoramppi, hankesuunnitelmakaaviot ja laajuuslaskelmat"), sekä kaksi katutasen yläpuolella sijaitsevaa kulkuyhteyttä pysäköintitalosta, korttelin 62002 kautta, kortteliin 62001 (kts liiteasiakirja "Kortteli 62002 hankesuunnitelmapohjakaaviot ja laajuuslaskelmat"). Pysäköintilaitoksen vesikattotasolle on mahdollista toteuttaa ulkokuntosali tukitiloineen. Pysäköintilaitoksen maa-alue säilyy Vantaan kaupungin omaisuutena ja se vuokrataan VanPark Oy:lle pitkäaikaisella

vuokrasopimuksella. Tontti 62002 vuokrataan investorille pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Sijainti Tikkurilan keskustassa luo hyvät lähtökohdat kehittämiselle

Alue kytkeytyy osaksi Tikkurilan kasvavaa keskustaa. Kohteeseen on hyvät joukkoliikenneyhteydet, sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet. Keskeinen sijainti kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemalta ja kaupungintalolta.

Kohde parantaa Tikkurilan keskustan palvelutarjontaa, liike/toimitila/palvelurakennukseen sijoittuvat kaupunkilaisten palvelut, sekä elinvoimapaalvelut, lisäksi rakennukseen on suunnitteilla mm. uusyritysten start -up -toimintaa.

Tikkurila on yksi itäisen pääkaupunkiseudun väestö- ja työpaikkakeskittymiin nähden keskeisimmin sijoittunut alue. Kolmen kilometrin kävelyetäisyydellä on noin 50.000 asukasta ja yli 20.000 työpaikkaa. Työpaikkamäärät ja asukasmäärät ovat kasvussa myös tulevaisuudessa mm. Vantaan ratikan tuoman kehityksen myötä.

Kilpailukohde on tärkeä osa Tikkurilan osaamiskampuksen toimintoja, tähän kortteliin keskitetään kaupungin palvelut alueella.

Tikkurilan saavutettavuus joukkoliikenteellä on yksi Suomen parhaimpia ja Vantaan ratikan myötä erinomainen joukkoliikennesaavutettavuus paranee yhä entisestään, kun Vantaan ratikka toteutetaan, sekä radan varren polkupyöräilyn runkoreitti uusitaan alueen katujen rakentamisen yhteydessä. Juna- ja ratikkayhteys lentokentälle linkittää alueen toiminnot kansainvälisesti.

Liike/toimitila/palvelurakennus

Kilpailun tavoitteena on suunnitella Kampusraitin varteen arkkitehtonisesti kiinnostava, soljuvien sisätilojen rakennus, jonka kulkureitit ja tilat ovat kutsuvia ja viihtyisiä. Suunnitelmassa otetaan huomioon eri vuodenaajat ja niiden tuomat rajoitteet/mahdollisuudet.

Suunnitelman tulee tukea ympäröivää jalankulun ja polkupyöräilyn katualuetta, se ei saa heikentää kevyen liikenteen turvallisuutta.

Kilpailuehdotuksesta tulee huomioida Vantaan kaupungin vihertehokkuusperiaatteet, <https://www.vantaa.fi/vihertehokkuus>

Rakennusoikeuden määrä

Tontin 62002 rakennusoikeus on 20 000 k-m², josta Vantaan kaupunki vuokraa noin puolet (kts liiteasiakirja "Hyväksytty tarveselvitys kaupungin Kasvupalvelut"). Kohteen suunnittelussa noudatetaan lisäksi asemakaavan ehtoja, koskien rakennusoikeuteen lukematonta rakentamista. Pohjoinen pysäköintilaitos P1, 17 900 brm² sijaitsee viereisessä korttelissa, tontilla 62003, siihen liittyy pieni liiketilojen alue n. 300kem² (kts liiteasiakirja "Kortteli 62003 pohjoinen pysäköintitalo P1 ja ajoramppi, hankesuunnitelmakaaviot ja laajuuslaskelmat"), joka tullaan liittämään kiinteistöön tontilla 62002. Pysäköintilaitos erotetaan myöhemmin tontin 62003 liike/toimitilarakennuksesta, omaksi itsenäiseksi kiinteistöksi.

Pysäköintilaitos ja ajoramppi

Tontille 62003 toteutetaan kilpailun voittajan toimesta kaupunkikonserniin kuuluvan VanPark Oy:n omistukseen, kylmä pysäköintilaitos ja kaupungin katualueelle maan alle johtava pysäköintilaitosta palveleva sisään/ulosajoramppi. Ajorampin toteutus vaatii huolellista yhteensovittamista kaupungin katuhankkeen kanssa. Pysäköintilaitoksen kellariin toteutetaan lisäksi alue-energiaverkkoa palveleva energiakeskus. Energiakeskustila toteutetaan kilpailun voittajan urakassa, kaikki putki/laiteasennukset tilan sisäpuolella toteutetaan Vantaan energian toimesta. Ehdolla on toteutus esivalmisteisena elementtinä, jolloin kilpailun voittanut toteuttaa kellariin vain raakatilan, jonne energiakeskustilaelementti asennetaan. Katualueella ei ole pysäköintiä.

Pysäköintilaitoksen pysäköintipaikat jakautuvat kortteille 62001 ja 62002 seuraavasti:

Kortteli 62001

- 220 AP Vantaan kaupungin koulut (Varia, Tikkurilan lukio, Aikuisopisto)
- 31 AP rakennuksen laajennusosa
- 40 mopopaikkaa (tila hallinnanjakosopimuksella korttelin 62001 omistukseen)

Kortteli 62002

- 125 AP
- 336 polkupyöräpaikkaa (tila hallinnanjakosopimuksella korttelin 62002 omistukseen)

Mopopaikkoja koskevan tilan osuuden (lasketaan pinta-alaperusteisesti) pysäköintilaitosrakennuksesta maksaa korttelin 62001 luovutuksensaaja VTK Kiinteistöt Oy ja tila tulee hallinnanjakosopimuksella VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen. Polkupyöräpaikkoja koskevan tilan osuuden pysäköintilaitosrakennuksesta maksaa korttelin 62002 luovutuksensaaja ja tila tulee hallinnanjakosopimuksella korttelin 62002 omistukseen. Muut pysäköintiä palvelevat tilat ajoramppeineen sekä energiakeskustila (raakatila) tulevat VanPark Oy:n omistukseen ja kortteiden 62001 ja 62002 luovutuksensaajat maksavat näiden osalta osuutensa pysäköintilaitosrakennuksen rakentamiskustannuksista VanPark Oy:lle ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä liiteasiakirjassa "Vanpark Oy Pohjoinen pysäköintitalo P1, kuvaus laitoksen toiminnasta" tarkemmin kuvatuin ehdoin.

Pohjavesiolosuhteet

Suunnittelussa tulee huomioida pohjavesiolosuhteet, pohjavedenpintaa ei saa laskea. Alueelle ei suositella täyskellareiden rakentamista, riskinä alueella ovat mm. raidealueen painumat, mikäli alueelle toteutettaisiin runsaasti kellareita. Osakellarien toteuttaminen esim. väestönsuojien rakentaminen kellarikerrokseen on hyväksyttävä ratkaisu. Asemakaavan mukainen pysäköintilaitoksen kellari tulee varustaa pohjavedenhallintajärjestelmällä.

Pilaantuneet maat

Tikkurilan osaamiskampusalueen ympäristötekniikan tutkimusten tulokset on esitetty liitteenä olevassa tutkimusraportissa ja sen liitteissä (kts. Liiteasiakirja "Selostus pilaantuneiden maa-alueiden jatkotoimenpiteistä"). Tutkimusraportissa esitetyt

pilaantuneet maat poistetaan pääsääntöisesti katu- ja kunnallistekniikan hankkeen yhteydessä 2024-2025. Pilaantuneita maita on vähäisiä määriä lähinnä katu-puistoalueiksi kaavoitetuilla alueilla.

Mikäli kilpailukohteen alueelta löytyy jätteitä tai muita aineita, joiden johdosta ympäristöviranomaiset ja/tai ympäristösäännökset edellyttävät toimenpiteitä, rakennuttaja vastaa kohteen kunnostussuunnitelman laatimisesta.

Kunnostussuunnitelma tulee laatia siten, että puhdistaminen tapahtuu taloudellisesti edullisimmalla tavalla. Hyväksyttyään kunnostussuunnitelman Kaupunki vastaa viranomaisten vaatimista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden syntyvistä puhdistukseen liittyvistä lisäkustannuksista.

Kunnallistekniikka

Vantaan kaupunki toteuttaa alueelle tarvittavan kunnallistekniikan, sähkö-, tele-, vesi-, hulevesi- ja viemärijohtoasennuksineen. Alueen lämpö/kylmäalueverkon toteuttaa Vantaan energia kustannuksellaan. Vantaan energia toimii myös toteutetun alueverkon palveluntarjoajana ja ylläpitäjänä alueella. Kunnallistekniikka ja aluelämpö/kylmäverkko toteutetaan kokonaan uudisrakentamisena.

Työmaaliikenne

Alueen kadut toteutetaan työmaa-ajoneuvoliikenteen kestäviksi katurakentamisen hankkeen yhteydessä, tonttien rakentamista varten. Istutusalueet ja porrastukset toteutetaan vasta tonttien rakentamisen jälkeen. Katujen tilapäiseksi työmaa-ajan päällysteeksi asennetaan kaupungin toimesta asfaltti. Työmaa-ajo alueelle Jokiniemenkadun puolelta, työmaatoimintojen alueeksi varataan tontti 62004 ja tontin 62003 eteläosa pysäköintitalon alapuolella.

Kilpailun voittajan tulee huolehtia rakennusvaiheen työmaaliikenteestä kaupungin Kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa erikseen sovittavan mukaisesti.

Hankkeen toteuttaminen

Rakentamisessa noudatetaan voittajaehdotuksen pohjalta laadittavaa suunnitelmaa. Kilpailualue tulee toteuttaa kokonaisuutena valmiiksi, vaiheistaen tontin 62002 rakentamista pysäköintilaitoksen 62003 ja ajorampin rakentamiseen siten, että toteutus tapahtuu tarkoituksenmukaisessa järjestyksessä ja aikataulua viivästyttämättä. Liitteenä alustava tavoitteellinen hankeaikataulu ja rakentamisen vaiheistuskaavio.

4. Tarjousten arviointi

4.1 Kilpailun tavoitteet

Kilpailun tavoitteena on löytää rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ympäristöönsä soveltuva ratkaisu. Arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset sekä resurssiviisauden tavoitteet tulee ratkaista tasapainoisesti.

4.2 Arvioinnin vaiheet

Vaihe 1. Tarjoajan pakollisten kelpoisuusedellytysten täyttyminen

Tässä vaiheessa osallistumishakemusten perusteella Vantaan kaupunki tarkistaa tarjoajan pakollisten kelpoisuusedellytysten täyttymisen. Pakolliset kelpoisuusvaatimukset ovat:

- Tarjoajan taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toteuttaa hanke
- Tarjoajan tekniset edellytykset toteuttaa hanke tarjoajan referenssikohteiden mukaisesti (tämä pisteytetään)
- Harmaan talouden torjunnan mukaiset vaatimukset
- Lisäksi vaiheessa 1 tarjoajan tulee esittää pakollisena vaatimuksena vähintään kolme (3) referenssikohdetta ja maksimissaan viisi (5) referenssikohdetta.

Vaihe 2. Laatuarviointi ja hinta

Laatuarviointi:

Tässä vaiheessa arvioidaan ehdokkaiden kilpailuehdotukset erillisen arviointiryhmän toimesta. Arviointiryhmän kokoonpano on esitetty kilpailuohjelman kohdassa 2.

Hinta:

Hinta-arviointi tehdään myöhemmin tässä kilpailuohjelmassa esitettyjen arviointiperusteiden perusteella

4.3 Arviointi- ja valintaperusteet

Vaihe 1 – Tarjoajan pakollisten kelpoisuusedellytysten täyttyminen

Pakollisten kelpoisuusedellytysten täyttymisen perusteet

- Tarjoajan, yhteenliittymän (konsortion) yhteystiedot
 - Ilmoitetaan tarjoajan, yhteenliittymän (konsortio) yhteyshenkilön nimi, osoite, y-tunnus sähköpostiosoite ja puhelinnumero
 - Ilmoitetaan muiden yhteenliittymän osapuolten tiedot
- Tarjoajalla tulee olla riittävät taloudelliset resurssit:
 - Luottoluokitus vähintään AA+ (Suomen luottoluokitus)
 - Tarjoajan hankeorganisaation hankkeisiin omaa pääomaa sijoittavien yritysten
 - a) Yhteenlaskettu taseen loppusumma tulee olla vähintään 200 miljoonaa euroa viimeksi päättyneellä tilikaudella, tai
 - b) Yhteenlaskettu hallinnoitavien varojen määrä mukaan lukien olemassa olevat sijoitussitoumukset tarjouksentekohetkellä tulee olla vähintään 100 miljoonaa euroa
- Tarjoajan urakoitsijayrityksen toiminnan liikevaihto min. 100 milj. euroa/vuosi viimeiseltä viideltä (5) vuodelta, luottoluokitus vähintään AA+ (Suomen luottoluokitus).
- Tarjoajan rahoitussuunnitelmaluonnos hankkeelle, sisältö:
 - Projektikuvaus

- Rahoitustarve
 - Yrityksen ja markkinan nykytilanne
 - Hankkeen kokonaiskuvauk
 - Arvio yritykset kuluista ja myynnistä
 - Aloituskustannukset
 - Myynti
 - Juoksevat kulut
- Ehdokkaan teknisiä edellytyksiä toteuttaa hanke (pisteutetaan)
 - Edellytyksiä arvioidaan ehdokkaan aiempien vastaavien hankkeiden perusteella. Hankkeesta vastaavalla ehdokkaalla tulee olla vähintään kolme (3) referenssihanketta menestyksekkäästi toteutetusta vastaavan kaltaisesta hankkeesta. Referenssejä saa ilmoittaa enintään viisi (5) kappaletta.
 - Yhden referenssistä (referenssikohde 1) täytyy olla laajuudeltaan yli 15 000 brm2 ja sen tulee olla nk. hybridihanke, jossa on vähintään kolme (3) käyttötarkoitusta/käyttäjää.
 - Kahden seuraavan referenssin (referenssikohde 2 ja 3) täytyy olla laajuudeltaan vähintään 7 000 brm2 ja nk. hybridihankkeita, jossa on vähintään kolme (3) käyttötarkoitusta/käyttäjää.
 - Tarjoajalla on mahdollisuus saada lisäpisteitä vaatimuksen ylittävistä referensseistä (referenssikohde 4 ja 5) sekä lisäksi pääsuunnittelijasta henkilönä, mikäli hän on ollut referenssihankkeessa.
 - Kaikkien ilmoitettavien referenssikohteiden tulee olla vähintään 7 000 brm 2 ja luovutettu tilaajalle 1.1.2015 jälkeen.
 - Referenssien tulee olla kyseisten yritysten referenssejä, ei kyseisten yritysten työntekijöiden tai muiden edustajien referenssejä lukuun ottamatta pääsuunnittelija-arkkitehtiä.
 - Hyväksytyjä referenssihankkeiden käyttötarkoituksia ovat Tilastokeskuksen rakennusluokituksen 2018 mukaisesti: 0311 Kauppakeskukset, liike- ja tavaratalot, 0400 Toimistorakennukset, 0513 Pysäköintitalot ja –hallit, 0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset, 0830 Ammatillisten oppilaitosten rakennukset, 0840 Korkeakoulurakennukset, 0841 Tutkimuslaitosrakennukset, 0890 Vapaan sivistystyön opetusrakennukset, 0891 Järjestöjen, liittojen, työnantajien ja vastaavien opetusrakennukset
 - Ehdokas täyttää harmaan talouden torjunnan mukaiset vaatimukset
 - o Tarjoajan tulee antaa ESPD-asiakirjalla vakuutus siitä, että se täyttää hankintayksikön asettamat soveltuvuusvaatimukset ja että sitä ei koske julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 80 §:n tai 81 §:n mukainen poissulkemisperuste. Tarjoaja voidaan sulkea hankintamenettelyn ulkopuolelle, jos se ei täytä asetettuja vaatimuksia, se ei ole antanut kaikkia pyydettyjä tietoja, se on antanut vääriä tietoja ESPD-asiakirjaa täyttäessään tai se ei toimita hankintayksikön tarjouskilpailun aikana pyytämiä täydentäviä selvityksiä ja todistuksia asetetussa määräajassa.

Valintaperusteet

Vaiheessa 1 Vantaan kaupunki valitsee maksimissaan viisi (5) tarjoajaa hankinnan seuraavaan vaiheeseen ja valintaperusteina:

- o Pakolliset kelpoisuusedellytykset täyttyvät kaikilta osiltaan

- o Pisteytettävän kohdan (=Tarjoajan tekniset edellytykset toteuttaa hanke) pisteiden perusteella viisi (5) eniten pisteitä saanutta tarjoajaa asetetaan paremmuusjärjestykseen ja valitaan vaiheeseen 2. Mikäli usea tarjoaja saa saman pistemäärän, ratkaistaan näiden tarjoajien välinen paremmuusjärjestys arpomalla. Arvontatilanteessa jokainen tasapisteissä oleva tarjoaja saa yhden arvan.

Vaihe 2 – Laatuarviointi ja hinta

Laatuarvioinnin perusteet

- Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva
 - o Tilaajan tavoitteena: tarjoaja kuvaa kilpailuehdotuksessaan seuraavat asiat selkeästi, laajasti ja konkreettisesti
 - o Aikaa kestävää korkeatasoista arkkitehtuuria tukevat ratkaisutukset
 - o Materiaalivalinnoissa kustustararantamisen laatuso ja vähähiiliset julkisivumateriaalit
 - Julkisivuperiaatteissa ei riskiratkaisuja
 - Taidekonseptin nostamat laadukkaat julkisivualueet, innovatiivisuus
 - o Ulkoarkkitehtuurin hallittu sommittelu, massojen rytmitys, sovituss ympäristöön
 - o Kokonaisuuden arkkitehtoninen laatu ja vahva identiteetti
 - Uniikki mieleenpainuva rakennus, Kampusraitin päätteenä ja viereisen koulukampusrakennuksen parina, alueen pääaukiolla
 - o Rakennuksen rooli kaupunkikuvassa eri vuorokauden- ja vuodenaikoina
 - o Kehityskelpoisuus
 - o Arkkitehtonisesti laadukkaasti viereisiin rakennuksiin yhteensovitettu yhteysreitti kortteleiden välillä, yhteisreitin sujuvuus suhteessa rakennusten tilakäytön konseptiin
- Tilankäytön konsepti
 - o Kuvataan visioitu asiakas/työntekijäkokemus
 - o Kuvataan, kuinka jaettujen tilojen käyttö toteutuu
 - o Kuvataan, kuinka rakennus toimii tilallisesti
 - o Kuvataan reitit rakennuksessa
 - o Esitetään tilankäytön optimoinnin ratkaisut
 - o Kuvataan älytekniikan rooli tilankäytön konseptissa
- Tilankäyttöaste
 - o Tilaajan tavoitteena on:
 - o Tilankäyttöaste (arkisin normaaleina toimistoaikoina)
 - Tilankäyttöastetavoitteen täyttäminen
 - Toimistotilat 70%
 - Luokka- ja tapahtumatilat 50%
 - Tilankäyttöasteen arvioinnin tarjoajien esitysten pohjalta tekee ulkopuolinen tilaajan erityisasiantuntija.
- Vähähiilisyys ja resurssiviisuus
 - o Tilaajan tavoitteena:

- o Hiilijalanjälkitavoitteen minimivaatimuksessa pysyminen tai sen alittaminen. Elinkaaren hiilijalanjälki ei saa ylittää 16 kgCO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalle laskettuna
 - o Alustavan tarjoajan laatiman hiilijalanjäljen laskennan tarkistaa ulkopuolinen tilaajan erityisasiantuntija.
- Tarjoajan kyvykkyys
 - o Tilaajan tavoitteena: tarjoaja kuvaa kyvykkyytään kuvaamalla liiketoiminta- ja laatusuunnitelman kautta alla olevan sisällön mukaisia asioita selkeästi, riittävän laajasti ja konkreettisesti.
 - o Tarjoajan alustavan liiketoimintasuunnitelman sisälllys:
 - o Yrityksen perustiedot
 - o Liikeidean kuvaus
 - o Osaaminen
 - o Riskien hallinta
 - o Tuotteet ja palvelut
 - o Asiakkaat
 - o Markkinat ja kilpailijat
 - o Myynti ja markkinointi
 - o Liiketoiminnan tavoitteet
 - o Taloushallinto ja sopimukset
 - o Laskelmat liitettynä
 - o Tarjoajan alustavan laatusuunnitelman sisälllys
 - o Turvallisuus
 - o Työn organisointi
 - o Aikataulu
 - o Kustannusten hallinta
 - o Tarkastusmenettelyt
 - o Poikkeamien hallinta
 - o Käytetyt työkalut ja työskentelytavat
 - o Yhteistoiminta

Hinta-arvioinnin perusteet

- Kaupungin vuokratilat kortteli 62002
 - o Vuokrataso, kattohinta 2 933 760 euroa/vuosi (alv 0 %). Kyseessä on kokonaisvuokra.
 - o Vuokrattava kokonaispinta-ala saa olla maksimissaan 7 640 htm². Lähtökohtana on optimoitu vuokrattava pinta-ala.
- Pysäköintitalo VanPark Oy kortteli 62003
 - o Toteutuksen kattohinta 15 540 000 euroa (alv 0 %)
 - o Hintataso 3/2024 Vantaa, indeksi 105,9
 - o Pysäköintitalo 14 495 brm² (sis. energiakeskustila ja mopopaikoitustila) ja ajotunneli-/ramppi 460 brm²
(kts. Liiteasiakirja "Kortteli 62003 pohjoinen pysäköintitalo P1 ja ajoramppi, hankesuunnitelmakaaviot ja laajuuslaskelmat")
 - o Kattohintaan sisältyy:

- Rakennuttajakustannukset
- Hankevaraus max 5%
- o Kattohintaan ei sisälly:
 - Vesikattokerroksen ulkokuntosalitilat aputiloineen (ehdotus, joka toteutuu vain, mikäli investori päättää toteuttaa).
 - Kattohinnassa ylin kerros on huomioitu viherkattona (maksaruohoviherkatto tms)
 - Sprinklerijärjestelmää (mikäli suunnittelun yhteydessä käy ilmi että tämä kuitenkin tarvitaan, luetaan tämä pysäköintitilojen rakentamiskustannuksiksi, joista kortteiden 62001 ja 62002 luovutuksensaajat maksavat osuutensa VanPark Oy:lle liitteen 8 mukaisesti.)
 - Polkupyöräpaikkoja koskeva tila (jää tarjoajan kustannukseksi hallinnanjakosopimuksella korttelin 62002 omistukseen)
 - Pysäköintitalon katutasossa olevat liiketilat, jotka liitetään kiinteistöön 62002, ja joiden rakentamiskustannuksista vastaa kiinteistön 62002 luovutuksensaaja

4.4 Laadun ja hinnan osa-alueet sekä painotukset

Osa-alueet	Painotus
LAATU	60 %
1. Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva	15 %
2. Tilankäytön konsepti	10 %
3. Tilankäyttöaste	15 %
4. Vähähiilisyys	12 %
5. Tarjoajan kyvykkyys	8 %
HINTA	40 %
1. Kaupungin vuokratilat	24 %
2. Pysäköintilaitoksen toteuttaminen	16 %
LAATU + HINTA	100 %

4.5 Vertailupisteiden laskeminen

LAATU

1.Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva 15 %

Tilaaja arvioi kilpailuesityksen asiakirjat kohdan 4.3 arviointiperusteet huomioiden ja pisteyttää ne seuraavasti:

0 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat eivät sisällä kohdan 4.3 arvioitavia asioita lainkaan

1 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat sisältävät kohdan 4.3 arvioitavia asioita heikosti

2 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat sisältävät kohdan 4.3 arvioitavia asioita kohtalaisesti

3 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat sisältävät kohdan 4.3 arvioitavia asioita hyvin

4 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat sisältävät kohdan 4.3 arvioitavia asioita kiitettävästi

5 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat sisältävät kohdan 4.3 arvioitavia asioita erinomaisesti

Mitä paremmin kilpailuasiakirjoissa on esitetty arviointiperusteissa esitetyt asiat, sitä korkeampi pistemäärä annetaan.

Kohdassa 4.3 esitettyjä arviointiperusteita ei painoteta arvioinnissa erikseen, vaan arviointi suoritetaan kokonaisharkintaa käyttäen.

Tarjous, joka saa korkeimman pistemäärän tästä kohdasta, saa tästä laatuosasta täydet 15 pistettä. Muiden tarjousten tämän laatuosan pisteet lasketaan kaavalla: tarjouksen pisteet tästä laatuosasta = $(\text{ko. tarjouksen pistemäärä} / \text{korkein saatu pistemäärä}) \times 15$ pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

2. Tilankäytön konsepti 10 %

Tilaa arvioi kilpailuasiakirjat (tilankäytön konsepti) kohdan 4.3 asiat huomioiden ja pisteyttää ne seuraavasti:

0 pistettä = Tarjoajan laatimat kilpailuasiakirjat eivät sisällä kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita lainkaan

1 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita heikosti

2 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita kohtalaisesti

3 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita hyvin

4 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita kiitettävästi

5 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällyksen mukaisia arvioitavia asioita erinomaisesti

Mitä paremmin kilpailuasiakirjoissa on esitetty arviointiperusteissa esitetyt asiat, sitä korkeampi pistemäärä annetaan.

Kohdassa 4.3 esitettyjä asioita ei painoteta arvioinnissa erikseen, vaan arviointi suoritetaan kokonaisharkintaa käyttäen.

Tarjous, joka saa korkeimman pistemäärän tästä kohdasta, saa tästä laatuosasta täydet 10 pistettä. Muiden tarjousten tämän laatuosan pisteet lasketaan kaavalla: tarjouksen pisteet tästä laatuosasta = $(\text{ko. tarjouksen pistemäärä} / \text{korkein saatu pistemäärä}) \times 10$ pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

3. Tilankäyttöaste 15 %

Tarjous, joka saa korkeimman tilankäyttöasteen (maksimi 70 %) tästä kohdasta, saa tästä laatuosasta täydet 20 pistettä. Muiden tarjousten tämän laatuosan pisteet lasketaan kaavalla: tarjouksen pisteet tästä laatuosasta = (ko. tarjouksen täyttöaste / korkein saatu täyttöaste) x 20 pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

4. Vähähiilisyys 12 %

Tarjous, joka saa alhaisimman hiilijalanjälkiarvon arvon tästä kohdasta (hiilijalanjälki ei saa ylittää arvoa 16 kgCO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöiälle laskettuna), saa tästä laatuosasta täydet 15 pistettä. Muiden tarjousten tämän laatuosan pisteet lasketaan kaavalla: tarjouksen pisteet tästä laatuosasta = (alhaisin saatu hiilijalanjälki / ko. Tarjouksen hiilijalanjälki) x 15 pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

5. Tarjoajan kyvykkyys 8 %

Tilaaaja arvioi kilpailuesityksen asiakirjat (liiketoiminta- ja laatusuunnitelma) kohdan 4.3 sisällys huomioiden ja pisteyttää ne seuraavasti:

0 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat eivät sisällä kohdan 4.3 sisällöksen mukaisia arvioitavia asioita lainkaan

1 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällöksen mukaisia arvioitavia asioita heikosti

2 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällöksen mukaisia arvioitavia asioita kohtalaisesti

3 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällöksen mukaisia arvioitavia asioita hyvin

4 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällöksen mukaisia arvioitavia asioita kiitettävästi

5 pistettä = Tarjoajan laatimat asiakirjat sisältävät kohdan 4.3 sisällöksen mukaisia arvioitavia asioita erinomaisesti

Mitä paremmin liiketoiminta- ja laatusuunnitelmissa on esitetty arviointiperusteissa esitetyt sisällöksen mukaiset asiat, sitä korkeampi pistemäärä annetaan.

Kohdassa 4.3 esitettyjä sisällöksen mukaisia asioita ei painoteta arvioinnissa erikseen, vaan arviointi suoritetaan kokonaisharkintaa käyttäen.

Tarjous, joka saa korkeimman pistemäärän tästä kohdasta, saa tästä laatuosasta täydet 8 pistettä. Muiden tarjousten tämän laatuosan pisteet lasketaan kaavalla = tarjouksen pisteet tästä laatuosasta (ko. tarjouksen pistemäärä / korkein saatu pistemäärä) x 8 pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

HINTA

1. Kaupungin vuokratilat 24 %

A.)

Tarjous, jossa on Korttelin 62002 kaupungin tilojen alhaisin kokonaisvuokra (saa olla maksimissaan 2 933 760 euroa/vuosi alv 0 %), saa tästä hintaosasta täydet 20 pistettä. Muiden tarjousten tämän hintaosan pisteet lasketaan kaavalla = tarjouksen pisteet tästä

hintaosasta (alhaisin saatu vuokrataso / ko. tarjouksen vuokrataso) x 20 pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

B.)

Tarjous, jossa on Korttelin 62002 kaupungin tilojen pienin vuokrattava kokonaispinta-ala (saa olla maksimissaan 7 640 htm²), saa tästä hintaosasta täydet 4 pistettä. Muiden tarjousten tämän hintaosan pisteet lasketaan kaavalla= tarjouksen pisteet tästä hintaosasta (pienin pinta-ala htm² / ko. tarjouksen pinta-ala htm² vuokrataso) x 4 pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

Hintaosion 1 pisteet lasketaan yhteen kahden desimaalin tarkkuudella. Maksimipisteet tästä hintaosasta 1 on 24 pistettä.

2.Pysäköintilaitos 16 %

Tarjous, jossa on Pysäköintilaitoksen toteutuksen alhaisin kattohinta (toteutuksen maksimikattohinta on 15 540 000 euroa alv 0 %), saa tästä hintaosasta täydet 16 pistettä. Muiden tarjousten tämän hintaosan pisteet lasketaan kaavalla= tarjouksen pisteet tästä hintaosasta (alhaisin saatu toteutuksen hinta / ko. tarjouksen toteutuksen hinta) x 16 pistettä. Pisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella. Tarjoushinta tulee esittää hankevaraus (ei sisälly kattohintaan) ja rakennuttajakustannukset (sisältyy kattohintaan) eriteltynä.

Yhteenlasketut laatu- ja hintapisteet

Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.

Laatu- ja hintapisteet lasketaan yhteen kahden desimaalin tarkkuudella. Eniten pisteitä saaneen tarjouksen antanut tarjoaja sijoittuu tarjouskilpailussa sijalle 1.

Mikäli pisteiden yhteenlaskun jälkeen usea tarjous saa yhtä paljon pisteitä, saa etusijan se tarjous, joka on saanut korkeammat laatu-pisteet. Mikäli tällä tavoin ei saada ratkaistua tarjousten välistä järjestystä, tarjousten järjestys arvotaan. Arvontatilanteessa jokainen tasapisteissä oleva tarjoaja saa yhden arvan.

5. Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet

5.1 Laatuaineiston sisältö ja esitystapa

Arkkitehtuuria ja kaupunkikuvaan koskevan laatuaineiston suunnitelmien tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden tekijöiden toteutuminen voidaan arvioida arviointikriteereihin perustuen.

Tuotettavan laatuaineiston (arkkitehtuuri ja kaupunkikuva) tulee sisältää seuraavat asiat:

1. Suunnitelmaselostus

Ehdokkaan tulee esittää tiivis selostus kilpailuehdotuksen keskeisistä ideoista ja ansioista. Selostuksesta tulee käydä ilmi kuvia, kaavioita ja tekstiä käyttäen seuraavat asiat:

- Yleisperustelu

- Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset ideat ja ansiot
- Teknisten ratkaisujen pääperiaatteet
- Materiaalivalinnat
- Rakennuksen käytön konseptin kuvaus
- Yhteysreitti korttelista toiseen: yhteysputki korttelista 62002 kortteliin 62001 ja yhteyssilta korttelista 62002 pysäköintialueeseen korttelissa 62003
- Rakennuksen muuntojoustavuus. Kohteessa tavoitellaan muuntojoustavuutta tilankäytön osalta: esim. toimistohuoneen muutos avotilatoimistoksi ja päinvastoin
- Resurssiviisauden ratkaisut
- Laajuuslaskelmat
- Arvio tarvittavasta pysäköintipaikkojen määrästä

2. Selostus liiketoiminnasta

Ehdokkaan tulee esittää selostus kilpailun kohteena olevalle alueelle sijoitettavasta liiketoiminnasta sekä toiminnan luonne eri vuodenaikoina. Selostuksessa tulee sanallisesti kuvailla liikeidea sekä selostaa kilpailualueelle sijoittuvat mahdolliset eri käyttötarkoitukset sekä toimijat. Tuotettavan dokumentin pituus maksimissaan 15 sivua.

3. Alueen kokonaissuunnitelma, mittakaava 1:1000

Alueen kokonaissuunnitelmasta tulee ilmetä kilpailuehdotuksen liittyminen ja sovitus ympäröiviin katu- ja viheralueisiin, sekä alustava hahmotelma sovituksesta myöhemmin toteutettaviin rakennuksiin kohteen ympärillä (ympäröivät rakennukset esitettyinä tontin rajoihin kiinni rakennettuina massoina).

4. Alueleikkaukset, mittakaava 1:1000 (2 kpl)

Alueleikkauksessa tulee ilmetä kilpailuehdotuksen liittyminen ja sovitus ympäristöön ja rakennuksiin. Alueleikkaus tulee esittää kahdesta eri suunnasta.

5. Asemapiirros, mittakaava 1:500

Kilpailuehdotus esitetään rakennukset varjostettuina, valon tulokulma on 45 astetta lounaasta siten, että varjostus ei haittaa luettavuutta. Piirustuksesta tulee käydä ilmi ympäröivän maaston korkeusasemat, rantaviiva, rakennusten kerrosluku, katokset, kaiteet, rakennelmat, oleskelualueet, sisäänkäynnit, istutukset, toiminta-alueiden rajaaminen sekä pintamateriaalit.

6. Rakennusten pohjapiirustukset, mittakaava 1:200

Piirustuksiin tulee merkitä eri toiminnot ja käyttötarkoitukset sekä näiden vaatimat pinta- alat, tasojen korkeusasemat. Piirustuksissa tulee näkyä kilpailuehdotuksen toiminnot, katokset, aidat, rakennelmat, rakenteet sekä istutukset ja pinnoitteet. Pohjapiirustuksiin tulee merkitä myös talotekniset tilat ja tilavaraukset.

Pohjapiirustukset tulee esittää kaikista ehdotuksen mukaisista kerrostasoista.

7. Julkisivut ja leikkaukset, mittakaava 1:200

Ehdokkaan tulee esittää arvostelun kannalta tarpeelliset leikkaukset (vähintään 2 kpl) ja julkisivut kaikista julkisivuista. Julkisivupiirustuksissa on esitettävä julkisivujen materiaalit ja värit.

Leikkauksissa tulee esittää eri tasot, kerrokset, räystäiden ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat sekä kattokulmat.

Julkisivu- ja leikkauspiirroksissa on esitettävä suunnitelman korkeusasemat suhteessa ympäröivään alueeseen.

8. Laajuuslaskelmat

Ehdotukseen on liitettävä eri tilojen osalta laajuuslaskelma (k-m² ja brm²).

9. Havainnekuvat (3D-näkymä), vähintään 6 kpl

Havainnekuva lintuperspektiivistä, talvi- ja kesäolosuhteissa

- Vähintään 2 kpl tulee olla viistoilmakuvaan upotettuna

Havainnekuva silmäkorkeudelta, talvi ja kesäolosuhteissa

- Vähintään 2 kpl jalankulkijan katselukorkeudelta, päälähestymissuunnasta Kampusraitilta

Havainnekuva sisätiloista

- Vähintään 1 kpl tulee olla sisätilakonseptista, tyypillisestä kerroksesta
- Vähintään 1 kpl tulee olla pääsisäänkäynnin suunnasta katsottuna kohti pääaulaa

10. A3 kooste aineistosta

Koosteen tulee olla maksimissaan 5 sivun mittainen A3-kokoinen esittely kohteesta, sisältäen mm.:

- ehdotuksen nimimerkki
- ehdokkaan nimi
- kuvamateriaalina esimerkiksi asemapiirros, pohjapiirros, julkisivuja ja valokuvia/havainnekuvia
- tarvittaessa muuta ehdokkaan valitsemaa havainnollistavaa materiaalia.

Laatuaineiston (Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva) tulee olla värillisiä. Piirustusten ja kuvien on oltava julkaisukelpoisia, resoluution tulee olla vähintään 300 dpi. Kilpailuehdotukset palautetaan ainoastaan sähköisesti (A3 koko vaakasuunta).

6. Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

6.1 Kilpailun arviointiryhmä antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä

Kilpailun arviointiryhmä antaa suosituksen jatkotoimenpiteistä kilpailun tuloksen perusteella.

Kilpailun järjestäjä päättää hankkeen etenemisestä erikseen. Mikäli kilpailu tuottaa hyväksyttävän ja kilpailun tavoitteet täyttävän ehdotuksen on tarkoitus, että hanke etenee seuraavissa kappaleissa esitetyn mukaisesti.

Kilpailun järjestäjä voi keskeyttää kilpailun, mikäli sen tuloksena ei löydetä kilpailun tavoitteita täyttävää ehdotusta.

6.2 Tontinvarauksen tekeminen ja Hankesopimuksen allekirjoittaminen

Kilpailun päätyttyä ja voittajan valinnan jälkeen, kaupunginhallitus tekee tontinvarauksen kilpailun voittaneelle taholle, hankkeen suunnittelua ja tontinluovutuksen valmistelua varten.

Tontinvarauksen ehdot tarkentuvat myöhemmin mm. kilpailun tulosten perusteella.

6.3 Ehdokkaan luopuminen hankkeesta ennen hankesopimuksen solmimista

Mikäli kilpailun voittaja luopuu hankkeesta ennen hankesopimuksen solmimista, voidaan sen tilalle valita kaupunkiympäristölautakunnan päättämältä varasijoilta paremmuusjärjestyksessä seuraava ehdokas.

6.4 Esisopimus tilavuokrasopimuksesta

Kilpailun voittajan kilpailuehdotus toimii hankkeen jatkosuunnittelun lähtökohtana. Kaupungin asettamia kilpailuehtoihin kirjattuja suunnittelun ja rakentamisen laadullisia ja kustannuskattotavoitteita ei saa alittaa, kilpailijan on mahdollista esittää lähtötavoitteita parantavia innovatiivisia ratkaisuja näin halutessaan. Kaupungin asettamia, kilpailuliitteissä esitettyjä, kaupungin yleisiä suunnitteluohjeita ja rakentamismääräyksiä asetuksineen tulee noudattaa. Suunnitelman sitovuus varmistetaan hankesopimuksen, tontin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen ehdoin, sekä suunnitelman toteutumista seurataan suunnittelun ja rakentamisen aikana.

Tilahankkeen valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattaa kaupungin normaalia päätöksentekojärjestystä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tehtävillä varauksilla tai esisopimuksilla voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta.

lopullista hankesuunnitelmaa ei ole saatu toimitettua tilalautakunnan päätöksentekoa varten listalle määräaikaan mennessä, niin yhteistyö kilpailualueella päättyy kyseisen voittajan kanssa ilman erillistä irtisanomista.

6.5 Maanvuokrasopimusluonnos

Maanvuokrasopimuksen pääehdot ja periaatteet on esitetty maanvuokrasopimusluonnoksessa (kts. liiteasiakirja "Maanvuokrasopimusluonnos, kortteli 62002). Kaupunki on määritellyt tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon muun muassa tontille tässä kilpailuohjelmassa asetetut tavoitteet, tonttien yleiset varausehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Sopimusluonnoksessa on esitetty mm. lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemisen edellytykset.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittajalla on velvollisuus liittyä osakkaaksi alueelliseen kivijalkatilojen pooliyhtiöön, allekirjoittaa pooliyhtiön osakassopimus ja luovuttaa kohteen kivijalkatilojen liiketilat apportina pooliyhtiölle.

Maanvuokrasopimuksen luonnosta tarkennetaan ja viimeistellään kilpailun jälkeen käytävissä jatkoneuvotteluissa mm. vuokrattavan maa-alan sijainnin ja koon suhteen, sekä toimeksiantoon sisältyvän Vantaan kaupunkikonserniin kuuluvan yhtiön omistukseen jäävän pysäköintitalotontin ja rampin osalta.

Vuokra-aika on lähtökohtaisesti 40 vuotta. Vuokran määräytymisperuste tulee olemaan rakennushankkeen rakennusluvan mukainen kerrosalan määrä eri käyttötarkoituksittain, ja rakennusoikeuden kohtuullinen käypä arvo. Kaupunki tulee perimään maanvuokraa 20 000 kem2/400 000 eur/v (alv 0%). Vuokran määrässä on lisäksi huomioitu mm. voittajan vastuut ja velvoitteet alueen käyttämiseksi tarvittavista toimenpiteistä. Selvennyksenä todetaan, että tontin ulkoalueista ei peritä erikseen vuokraa. Maanvuokrasopimukseen kirjattava maanvuokramäärä eli perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimusluonnos hyväksytään kaupunkitilalautakunnassa tilavuokraesisopimuksen hyväksymiskäsittelyn rinnalla.

Maanvuokrasopimus hyväksytetään Vantaan kaupunginhallituksessa.

6.6 Rakennuslupa

Voittajalla on velvollisuus hakea rakennuslupaa hankkeelle jättämällä rakennuslupahakemus kahdeksan (8) kuukauden kuluessa Hankesopimuksen voimaan tulosta. Kaupunki tulee antamaan voittajalle rakennusluvan hakemisessa tarvittavan maanomistaja/-haltijan valtakirjan.

Suunnittelussa, rakennusluvan hakemisessa ja rakentamisessa on noudatettava kaupungin antamia suunnittelu- ja rakentamistapaohjeita sekä rakennusvalvontaviranomaisen ohjeita ja lupamääräyksiä.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tehtävillä sopimuksilla voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta, kuten rakennuslupakäsittelystä.

6.7 Alueen luovuttaminen, lopullinen maanvuokrasopimus ja tilavuokrasopimus

Alueen luovuttaminen kilpailun voittajalle tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa esisopimuksessa mainittujen maanvuokrasopimuksen tekemisen edellytysten täyttymisestä.

Ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoitusta on kilpailun voittajan pyydettäessä toimitettava vastaavat hyväksyttävät selvitykset ehdokkaan harmaan talouden torjunnan mukaisista ja taloudellisista edellytyksistä kuin kilpailuasiakirjojen toimituksen yhteydessä on pyydetty.

Pysäköintipaikat tulee olla maksettuna VanPark Oy:lle ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

6.8 Hankkeen toteuttaminen

Hankkeen rakentaminen voi alkaa maanvuokrasopimuksen solmimisen ja rakennusluvan voimaantulon jälkeen. Hankesopimus pysyy voimassa koko hankkeen ajan ja sen voimassaolo jatkuu lisäksi kuusi (6) kuukautta koko hankkeen hyväksytystä viranomaisen loppukatselmuksesta.

Maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite sekä sitoumus hyväksytyjen suunnitelmien ja kilpailunehdotuksen hengen noudattamiseen. Luovutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin hyväksymiä maanvuokrasopimusehtoja täydennettynä neuvotteluissa sovitulla tarkennuksilla.

Rakentaminen tulee aloittaa kuuden (6) kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaan tulosta.

Tontti ja tontin vaatimat järjestelmät on rakennettava kahden (2) vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta.

Liite 1. Asiakirjaluettelo

Liite nro	Asiakirjan nimi	Version pvm	Tiedosto-tyyppi	Laatija
	Kilpailuohjelma (alustava)		pdf	Vantaan kaupunki
1	Asiakirjaluettelo (kortteli 62002, pysäköintilaitos)	xx.xx.2024	pdf	Vantaan kaupunki
2	Kelpoisuusvaatimukset lomake	xx.xx.2024	xls	Vantaan kaupunki
3	Hintatarjous lomake	xx.xx.2024	xls	Vantaan kaupunki
4	Hankesopimusluonnos	xx.xx.2024	pdf	Vantaan kaupunki
5	Sopimus Tilavuokrauksesta, luonnos	xx.xx.2024	pdf	Vantaan kaupunki
6	Maanvuokrasopimusluonnos kortteli 62002	xx.xx.2024	pdf	Vantaan kaupunki
7	Sopimusluonnos Tikkurilan Osaamiskampusalueen energiapalvelumallista	8.3.2024	pdf	Vantaan kaupunki
8	Vanpark Oy Pohjoinen pysäköintitalo P1, kuvaus laitoksen toiminnasta	29.4.2024	pdf	Vantaan kaupunki
9	Kasvupalvelut Uudisrakennus tarveselvitys	3.2.2023	pdf	Vantaan kaupunki
10	Kilpailualue -kartta	xx.xx.2024	pdf	Vantaan kaupunki
11	Maanomistuskartta	xx.xx.2024	pdf	Vantaan kaupunki
12	1...4 Ilmakuvia, 4 kpl, etelästä, lännestä, pohjoisesta, idästä	xx.xx.2024	jpg	Vantaan kaupunki
13	Alueen 3d visualisointi	xx.xx.2024	jpg	Vantaan kaupunki
14	3D havainnekuvien katselupisteet	xx.xx.2024	pdf	Vantaan kaupunki
15	Aluerakentamisen vaiheistuskaavio	xx.xx.2024	pdf	Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
16	Kortteli 62002 hankesuunnitelmapohjakaaviot ja laajuuslaskelmat	09.04.2024	pdf	WSP Finland Oy
17	Alue-energiaverkoston viitesuunnitelmaluonnos	22.01.2024	pdf	SWECO Oy
18	Kortteli 62003 pohjoinen pysäköintitalo P1 ja ajoramppi, hankesuunnitelmakaaviot ja laajuuslaskelmat	xx.xx.2024	pdf	WSP Finland Oy
19	Kivijalkaliiketilöiden tilahallinta/poolaus	3.5.2024	pdf	Realidea Oy
20	Tilankäyttöasteen laskenta, Spacent	xx.xx.2024	pdf	Spacent Oy
21	Vantaan kaupunki yleiset suunnitteluohjeet	xx.xx.2024	pdf	Vantaan kaupunki
22	Vantaan kaupunki Tietomallinnussuunnitelma	20.11.2023	pdf	Vantaan kaupunki
23	Tikkurilan osaamiskampus vähähiilinen resurssiviisas rakentaminen	12.12.2023	pdf	Vantaan kaupunki
24	Suunnitteluohje pysäköintitalo Vanpark Oy	xx.xx.2024	pdf	Vantaan kaupunki
25	Tilojen yhteiskäytön design manual	23.11.2023	pdf	Suunnittelutoimisto Amerikka Oy
26	Puisto/vihersuunnitelma	xx.xx.2024	pdf	Maanlumo Oy

KILPAILUTUS 2
Tikkurilan osaamiskampus (62002, 62003)

27	Tikkurilan osaamiskampuksen taidekonsepti, kurkotus tulevaan (ID312959)	20.12.2023	pdf	Maanlumo Oy
28	Selostus pilaantuneiden maa-alueiden jatkotoimenpiteistä (ID 304565)	8.5.2023	pdf	A-insinöörit Civil Oy
29	A-ins 1618891.4 Jokiniemen kampus, stabilointirakenteen mallinnus ja mittaukset	5.4.2024	pdf	A-insinöörit Civil Oy
30	Geotekniikan maaperätietoa	xx.xx.2024	pdf	
31	Väyläviraston lausunto	20.11.2023	pdf	Väylävirasto
32	Katusuunnitelma, toteutuspiirustus	xx.xx.2024	pdf	A-insinöörit Civil Oy
33	Kunnallistekninen suunnitelma	xx.xx.2024	pdf	A-insinöörit Civil Oy
34	Mittausosaston suunnittelijan peruspaketti (zip)	xx.xx.2024	zip	Vantaan kaupunki
35	Alue-energiaverkon viitesuunnitelmaluonnos ja maakentän alustava simulointi	26.01.2023	pdf	Sweco Oy
36	59268 Toimivuustarkastelut (ID 300506)	08.05.2023	pdf	A-insinöörit Civil Oy



12 § **Toimitilarakennusten tontin 92–68–141–6 takaisiosto Koivuhaka / Endress+Hauser Oy / AK**

VD/11118/10.00.02.00/2021

AK/AV-P/JSA

Esitetään Koivuhaassa tontin 92–68–141-6 takaisin ostamista 1 529 400 eurolla Endress+Hauser Oy:ltä. Tontti on asemakaavassa osoitettu toimisto- ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi KTTY. Tontin rakennusoikeus on 5098 k-m2 ja sen myyntihinta on 1 529 400 euroa.

Vantaan kaupunki on myynyt 4.2.2022 allekirjoitetulla kauppakirjalla toimisto- ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (KTTY) tontin 92-68-141-6 Endress+Hauser Oy:lle. Tontille oli tarkoitus toteuttaa Endress+Hauser Oy:n toimisto-, suunnittelu - ja varastotilat.

Takaisinosto

Endress+Hauser Oy on lähestynyt kiinteistöt ja tilat -yksikköä ja kertonut muuttuneista suunnitelmistaan hankkeen osalta. Endress+Hauser Oy pyysi käydyissä neuvotteluissa, että kaupunki ostaisi tontin 92–68–141–6 takaisin.

Neuvotteluissa sovittiin, että kaupunki ostaa tontin takaisin alkuperäisellä 1 529 400 euron kauppahinnalla ja ettei korkoa peritä. Tontti ostetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 27 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ostaa takaisin Endress+ Hauser Oy:ltä Koivuhaan 92-68-141-6 tontti kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana 1 529 400 euron kauppahinnalla,
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan tontin 92–68–141–6 kauppakirjan ja tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia, ja
- c) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2024 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta ostettavasta tontista 92-68-141-6



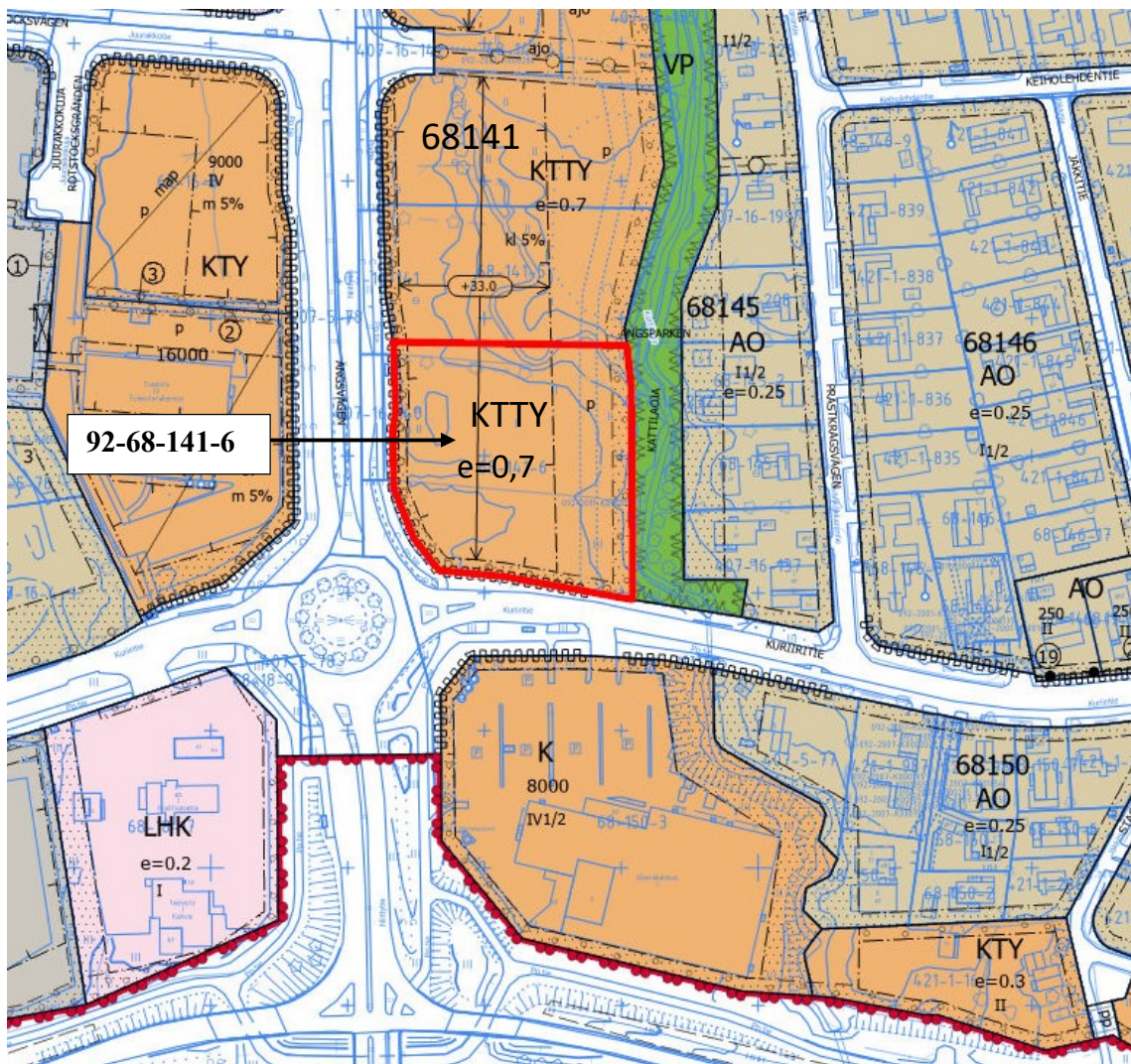
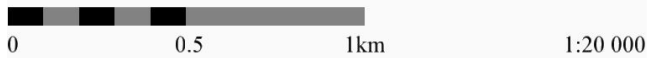
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 040 041 9676
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Tontti: 92-68-141-6
pinta-ala 7283 m²
rakennusoikeus 5098 k-m²





13 §

Simonkylästä tontin 92-65-19-1 määräalan vuokraaminen Tikkurilan asumiskeskusta varten / VAV Palvelukodit Oy / AK

VD/8038/10.00.02.02/2023

AK/LT/HR

Esitetään Simonkylästä tontista 92-65-19-1 noin 5970 m² suuruisen määräalan vuokraamista VAV Palvelukodit Oy:lle vanhusten vuokra-asumiseen suunnatun Tikkurilan asumiskeskuksen toteuttamiseksi.

Sosiaali- ja terveyslautakunta päätöksellään 8.11.2021 § 17 sekä kaupunkitilalautakunta päätöksellään 10.11.2021 § 5 ovat hyväksyneet Tikkurilan vanhustenkeskuksen 27.10.2021 päivätyn hankesuunnitelman. Tikkurilan vanhustenkeskuksen hanke sisältyy Vantaan kaupungin investointiohjelmaan VAV:n vuokrahankkeena, sekä vuosien 2018–2027 palveluverkkosuunnitelmaan. Vuonna 2021 tehdyssä hankesuunnitelmassa on esitetty, että Simonkodin korjaustarpeessa oleva kokonaan tyhjillään oleva vanha osa puretaan ja laajennetaan Tikkurilan vanhustenkeskukseksi. Vanhan osan tilalle rakennettavaan uudisosaan rakennetaan 144 asuntoa vanhuksille.

VAV Palvelukodit Oy toteuttaa tontille 92-65-19-1 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen tarpeisiin uuden palvelutalo-kohteen nimellä Tikkurilan asumiskeskus. Kohteeseen tulee yhteensä 144 asuntoa ikääntyneiden käyttöön, ja se toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukilainalla. Kohteen viitesuunnitelmat on laadittu yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa. Kohteen KVR-urakka on kilpailutettu marraskuussa 2023 ja urakoitsija on valittu. Kohteen suunnitelmille ja kustannuksille on saatu ARA:n hyväksyntä joulukuussa 2023, ja sen rakennustyöt voivat alkaa arviolta kesällä 2024. VAV Palvelukodit Oy hakee tontin 92-65-19-1 5970 m² suuruiselle määräalalle varausta 31.12.2024 asti.

Tontti 92-65-19-1 sijaitsee Simonkylän kaupunginosassa korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 15 000 k-m² ja varauksen kohteena olevalla määrälalla noin 8400 k-m². Varauksen kohteena oleva määräala luovutetaan ulkopuolisen arvioitsijan laatiman hinta-arvion mukaisella hinnalla. Tontti tullaan luovuttamaan vuokraamalla.

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 17.1.2024 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Simonkylän tontista 92-65-19-1 (Y, yleisten rakennusten korttelialue) noin 5970 m² suuruinen määräala VAV Palvelukodit Oy:lle valtion tukemana vanhusten vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



VAV Palvelukodit Oy:lle on varattu noin 5 970 m² suuruinen määräala tontista 92-65-19-1 kaupunkitilalautakunnan lainvoimaisella päätöksellä 17.1.2024 § 10. Tontin käyttötarkoitus on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä Y.

VAV Palvelukodit Oy on kilpailuttanut sille varatulle tontin määräalalle kohdistuvan KVR-urakan syksyllä 2023. Hankkeesta on tehty KVR-urakkasopimus 8.2.2024, ja kohteen lopullinen suunnittelu on käynnistynyt tuolloin. Rakennuslupahakemus ollaan jättämässä keväällä 2024. Rakennustyöt tontilla voidaan aloittaa heti rakennusluvan saamisen ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Hankkeelle on saatu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hyväksyntä joulukuussa 2023.

Määräala tontista 92-65-19-1 tullaan vuokraamaan. Määräala luovutetaan ulkopuolisen arvioitsijan laatiman hinta-arvion mukaisella hinnalla, joka kohteessa on 350 €/k-m². Vuosivuokra vuodelta 2024 on (350 €/k-m² x 8406 k-m² x 4 %) 117 684 €. Vuokra määräytyy toteutettavan rakennusoikeudellisen kerrosalan perusteella. Mikäli edellä mainittu käytettävä kerrosala ylitetään, kaupunki perii lisävuokraa samalla yksikköhinnalla. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Vuokra-aika on 45 vuotta.

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

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- vuokrata n. 5 970 m² suuruinen määräala (8 406 k-m²) Simonkylän tontista 92-65-19-1 VAV Palvelukodit Oy:lle valtion tukeman (ARA) asumiskeskuksen rakentamista varten 45 vuoden vuokrasopimuksella,
- että kyseisen määräalan myyntihinta vuonna 2024 on 2 942 100 euroa ja vuosivuokra on 4 % tontin myyntihinnasta,
- että tontti vuokrataan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin, ja
- että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2024 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontin 92-65-19-1 määräalasta

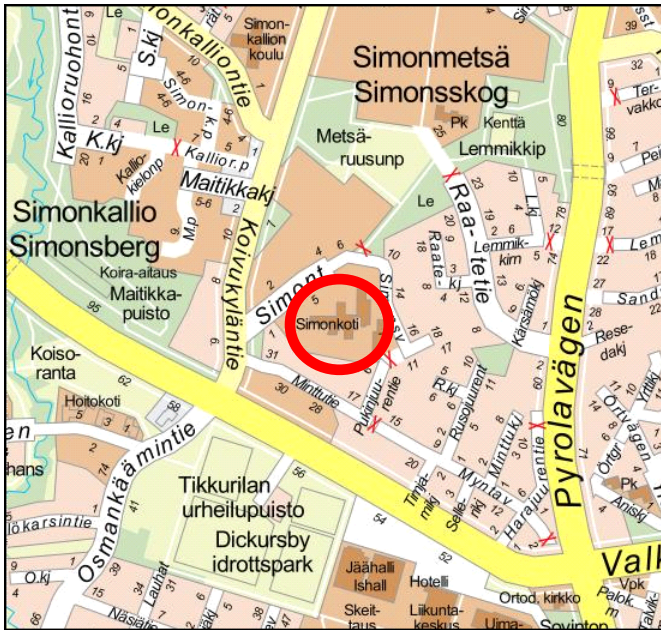
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle



Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



**LIITEKARTTA
MÄÄRÄALAN VUOKRAAMINEN
VAV Palvelukodit Oy**

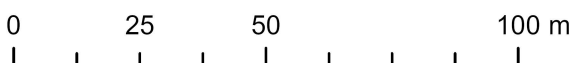
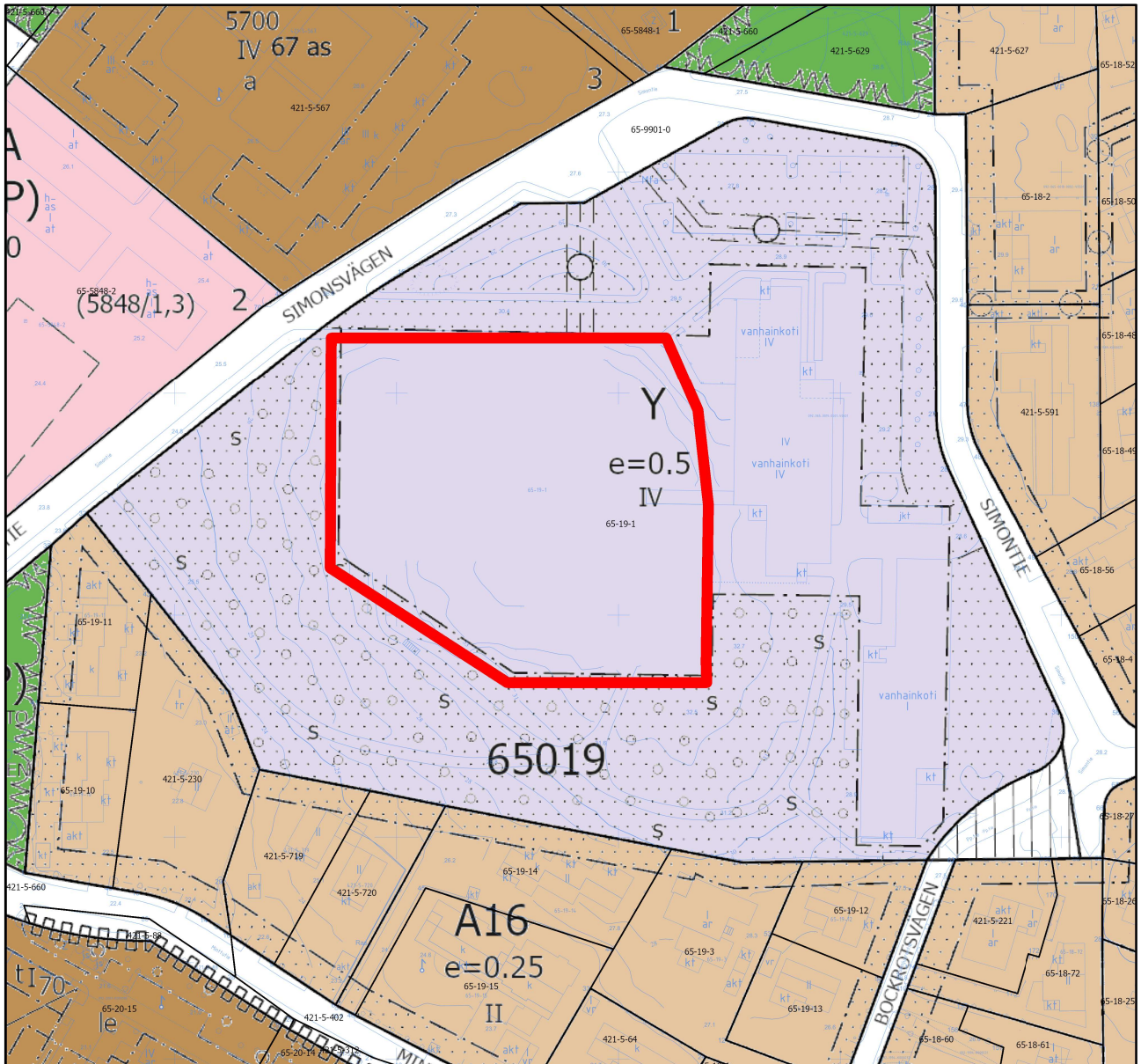
65 SIMONKYLÄ

Kiinteistö:

92-65-19-1

pinta-ala n. 5970 m²
rakennusoikeus 8 406 k-m²

Vantaan kaupunki





14 §

Kivistön Colosseumin korttelin 23196 Tontti 3302 / Asuinrakennuksen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy / AK

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK/EJ

Kivistön Colosseumin viimeisen neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 tontti 3002 on tarkoitus vuokrata SSA Rakennus Oy:lle ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten.

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 toteutussopimuksessa on määriteltävä rakentamisen aikataulu ja rakentamisen aikaiset ehdot. Kaupallinen avaus on tarkoitus toteutua 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 maanvuokrasopimuksiin, niin on hallinnollisesti perusteltua, että kaupunginhallitus päättää myös näistä maanvuokrasopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 10

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki hyväksyy asuinrakennuksen tonttien D, E ja F 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.

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 lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C."

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 27

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- kaupunki hyväksyy asuinrakennuksen tonttien D, E ja F maanvuokrasopimusten ehdot,
- 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.

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, 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.

SSA Rakennus Oy on sopinut Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:n kanssa Colosseumin asuinrakennuksen 7.–8. kerroksessa sijaitsevan tontin E myynnistä. Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy toivoo, että kauppakirja tehtäisiin suoraan joko sen kanssa tai sen perustaman yhtiön lukuun. Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy on hakenut, mutta ei ole vielä saanut ARA:n osapäätöstä rahoituksesta. Kaupunginhallituksen hyväksymän määräajan 31.12.2023 lähestyessä Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy on pyytänyt kauppakirjan allekirjoittamiselle puoli vuotta jatkoaikaa eli 30.6.2024 asti.

Asuinrakennukselle on myönnetty rakennuslupa 28.6.2023. Tontin E rakennusoikeus on 2664,5 k-m². Tonttien D ja F maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu 12.9.2023 samassa yhteydessä kuin Colosseumin liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimukset.

Kauppakirjaa on tarkistettu kolmiulotteisen tonttijaon tuoman rakentamisvelvoitteiden osalta niin, että rakentamisvelvoite alkaa, kun alempi kerros on rakennettu. Tämä tarkennus liittyy sopimussakon perimisen ajankohtaan, koska Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy ei voi vaikuttaa Colosseumin alempien kerrosten rakentamisaikatauluun.

Tontin hintaa myös tarkistetaan, koska ARA-tontin hinta on noussut, aiempi hinta oli 447,70 €/k-m², uusi hinta on 466,90 €/k-m². Uusi tontin hinta on tällöin 1 244 055 euroa.

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 22.11.2023 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että



- a) kaupunki myy tontin E Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:lle tai Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun luovutushetkellä ARA:n hyväksymään enimmäishintaan (tällä hetkellä 1 244 055 euroa),
- b) kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahinta, mikäli tontin kokonaisrakennusoikeus ylittää 2664,5 k-m², jolloin ylityksen hinnoittelu perustuu ARA:n hyväksymään enimmäishintaan
- c) tarkennetaan rakennusvelvoitetta siten, että se alkaa siitä, kun alempi kerros on valmistunut siihen valmiuteen, että asuin- ja liikekerrostalon rakentamista on mahdollista jatkaa ylöspäin,
- d) kauppakirjan allekirjoittamiselle annetaan jatkoaikaa siten, että tämä päätös raukeaa, mikäli kiinteistökauppaa tontista E ei ole allekirjoitettu 30.6.2024 mennessä.
- e) kaupunki antaa tontille E maksuaikaa kolme kuukautta kauppakirjan allekirjoittamisesta kuitenkin korkeintaan 30.9.2024 asti kauppahinnan suuruista omavelkaista takausta vastaan,
- f) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan kauppakirjan sekä tekemään niihin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- g) mikäli tontille E ei toteuteta ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, vaan yksi kerros vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros muuta asumista, niin tontista E tehdään maanvuokrasopimus SSA Rakennus Oy:n kanssa ja maanvuokra perustuu rakennusoikeuden arvoon 580 euroa/k-m².

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Yrjö ja Hanna Oy ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet korttelin 23196 tontin 3002 toteuttamisesta. Yrjö ja Hanna Oy ei ole valmis ostamaan eikä vuokraamaan tonttia ennen kuin tontti on rakennettu. Jotta asuinrakennus saadaan rakennettua SSA Rakennus Oy on valmis vuokraamaan tontin ja luovuttamaan vuokratontin Yrjö ja Hanna Oy:lle sen jälkeen, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt asuinrakennuksen lopputarkastuksessaan. Tämä on edellyttänyt SSA Rakennus Oy:ltä rakennusaikaisen väliaikaisrahoituksen järjestämistä.

Tontti säilyy rakennuksen valmistuttuakin vuokrattuna, mutta jos tontti halutaan ostaa, niin kaikkien kolmiulotteisten tonttien vuokralaisten pitää ostaa tonttinsa samanaikaisesti. Tonttien yhtäaikaisesta ostamisesta vuokralaiset ja SSA Rakennus Oy ovat tehneet keskinäisen sopimuksen. Tontille on tarkoitus rakentaa ARA-rahoitteista asumisoikeusasuntoja. Vuokran määrityksen perusteena on tällöin ARA-hinta + 15 % asemalisä eli 466,90 euroa/k-m².

Mikäli tontille ei toteuteta ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, vaan yksi kerros vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros muuta asumista, niin tontista E tehdään maanvuokrasopimus SSA Rakennus Oy:n kanssa ja maanvuokra perustuu rakennusoikeuden arvoon 580 euroa/k-m².



Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien 31.12.2026 saakka 3 %, ja tämän jälkeen ARA-rahoitteiselle kohteelle 4,0 % vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Muussa tapauksessa vuotuinen vuokra on 31.12.2026 jälkeen 4,5 % vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta

Colosseumin liike- ja asuinrakennushankkeelle on laadittu tonttijako, jossa tämän hankkeen tontille 3002 on määritelty rakennusoikeudeksi 2665 k-m². Aiemmin tonttijakoluonnoksessa rakennusoikeus oli 2664,5 k-m². Tonttijaon mukainen rakennusoikeus on tontin vuokran peruste. Se on myös tontin myynnin hinnoittelun peruste, tässä tapauksessa ARA-hintaisen tontin myyntihinta olisi 1 244 288,50 euroa. Myönnetyn rakennusluvan mukaan tontilla on käytetty rakennusoikeutta 2646 k-m².

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 15.5.2024 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki hyväksyy korttelin 23196 tontin 3002 asuinrakennuksen maanvuokrasopimuksen ehdot,
- b) kaupunki vuokraa korttelista 23196 tontin 3002 SSA Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun luovutushetkellä ARA:n hyväksymään enimmäishintaan (466,90 euroa/k-m²),
- c) kaupungilla on oikeus periä lisämaanvuokraa, mikäli tontin kokonaisrakennusoikeus ylittää 2665 k-m², jolloin ylityksen hinnoittelu perustuu ARA:n hyväksymään enimmäishintaan 466,90 euroa/k-m²,
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan kauppakirjan sekä tekemään niihin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- e) mikäli tontille ei toteuteta ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista, vaan yksi kerros vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros muuta asumista, niin tontista tehdään maanvuokrasopimus SSA Rakennus Oy:n kanssa ja maanvuokra perustuu rakennusoikeuden arvoon 580 euroa/k-m², ja
- f) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.10.2024 mennessä.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Tonttijako
- Maanvuokrasopimus 29.4.2024

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat



Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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

KOHTEEEN SIJAINTI



**Tontin E vuokraus /
Kortteli 23196, tontti 3002 / 3D-tontti E
SSA Rakennus Oy**

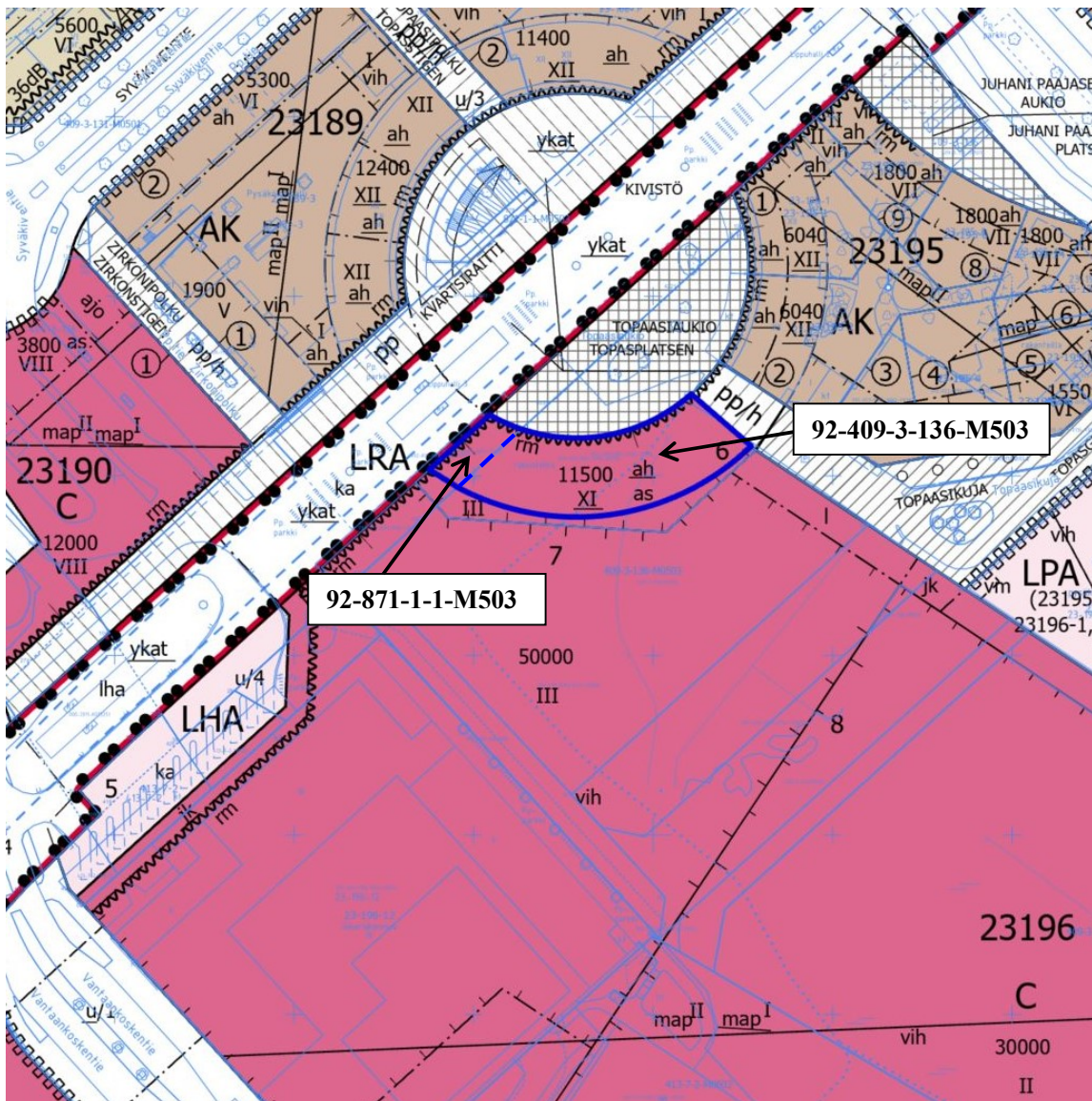
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

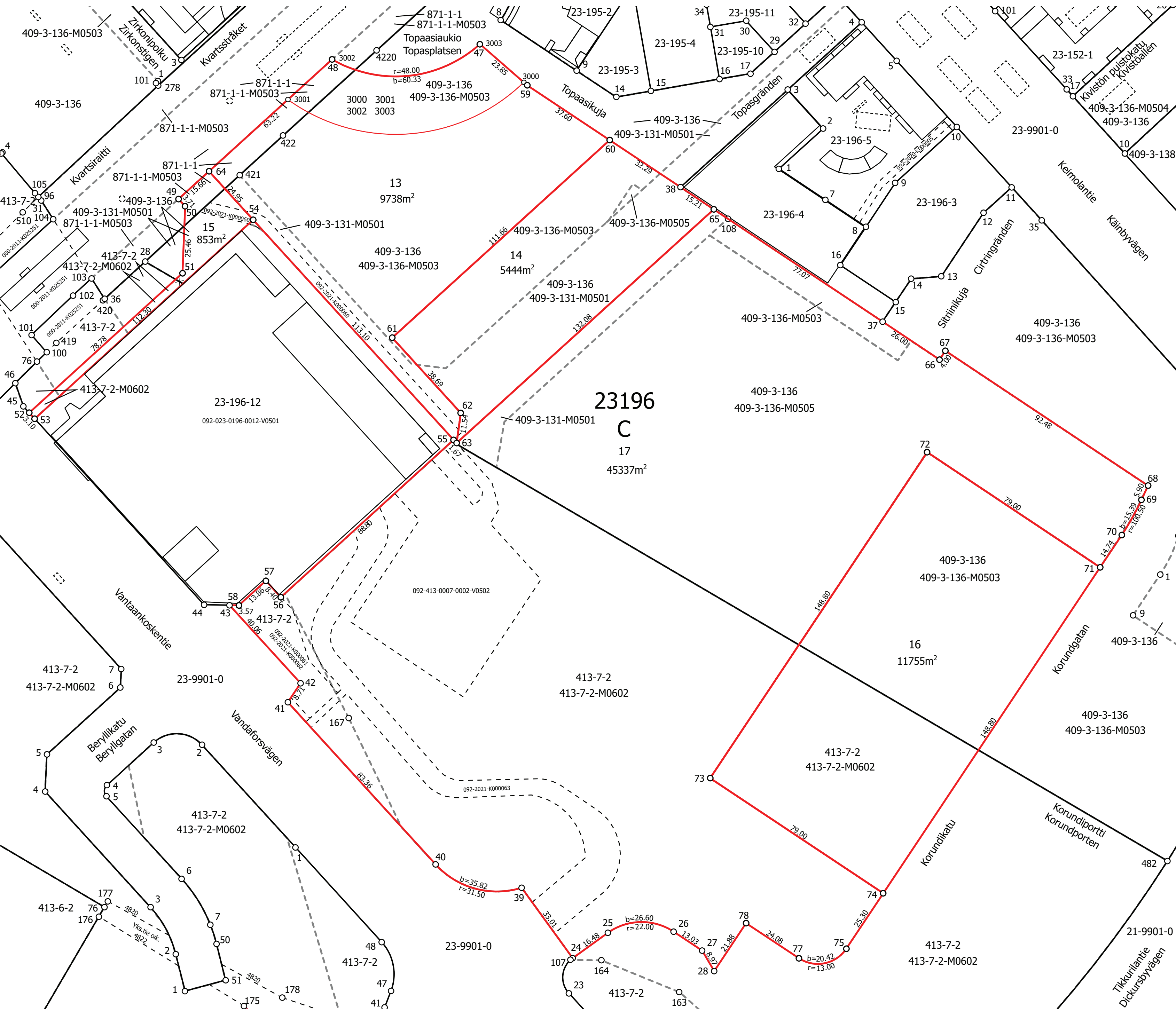
Kylä: LAPINKYLÄ (409)

**n. 1532 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503**

**n. 206 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-871-1-1-M503**

**yhteensä 1738 m²
(tontti 92-23-196-3002)**



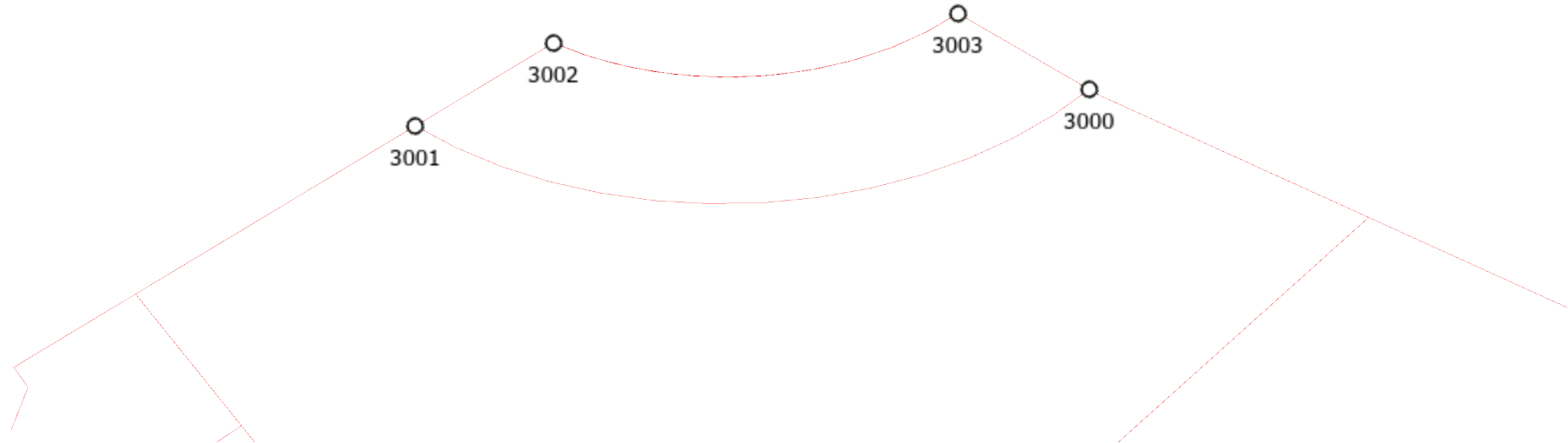
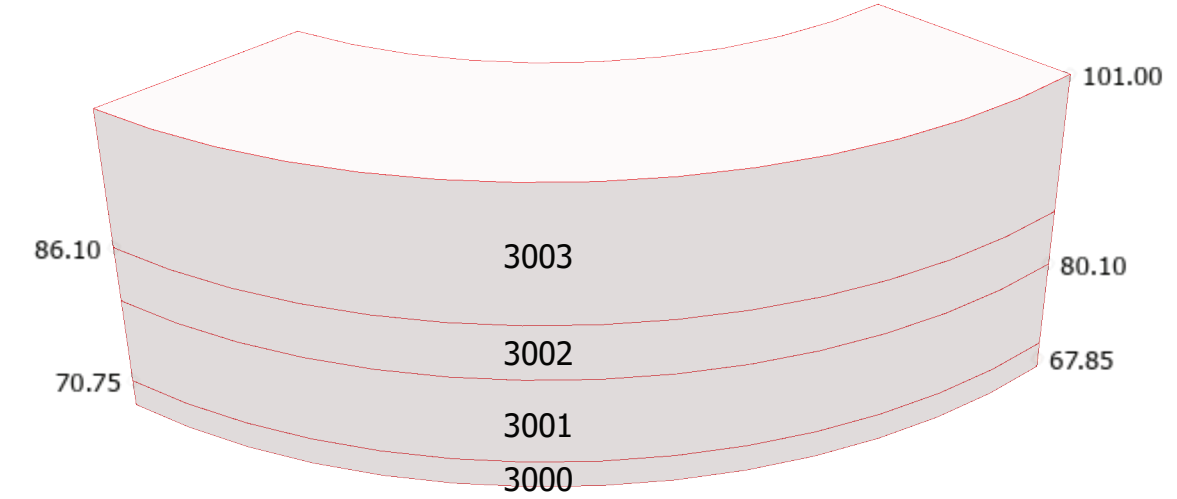


VANTAAN KAUPUNKI VANDA STAD	1:1 000 3D Tonttijako 3D Tomttindelning 11057
Kaupunginosa Stadsdel	23 KIVISTÖ
Kortteli Kvarter	23196
Tontit ja tonttien osoitteet Tomterna och tomternas adresser	13 / Topaasikuja 8 14 / Topaasikuja 6 15 / Vantaankoskentie 71 16 / Korundikatu 5 17 / Vantaankoskentie 63 3000 / Topaasikuja 10 3001 / Topaasikuja 10 3002 / Topaasikuja 10 3003 / Topaasikuja 10
Asemakaava Detaljplan	230800 / 24.8.2016
Tonttijaon laatinut Tomttindelningen uppgjordes av	Rantala Petri (Toimitusinsinööri)
Kaupungingeodeetti hyväksynyt Godkänd av stadsgeodeten	6.11.2023

Tonttien alin ja ylin korkeusasema N2000-järjestelmässä:

3000	67,85 - 70,75
3001	70,75 - 80,10
3002	80,10 - 86,10
3003	86,10 - 101,00

Poikkeamislupa LP-092-2022-03270



TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTBILDNING

Tontti Tomt	3D-asema 3D-plats	Pinta-ala m2 Area m2	Projisoitu ala m2 Projicered area m2	Rakennusoikeus Byggnadsrätt	Kiinteisto / Fastighet Määräala / Outbrutet område	Osat m2 Delarna m2
13	Peruskiinteistö	9738		12320 k-m2	92-409-3-131-M501	1077
					92-409-3-136	9161
					92-409-3-136-M503	8084
					92-871-1-1	577
14		5444		24401 k-m2	92-871-1-1-M503	577
					92-409-3-131-M501	2925
					92-409-3-136	5444
					92-409-3-136-M503	2484
					92-409-3-136-M505	35
15		853		150 k-m2	92-409-3-131-M501	463
					92-409-3-136	463
					92-413-7-2	235
					92-413-7-2-M602	125
					92-871-1-1	155
16		11755		10000 k-m2	92-871-1-1-M503	155
					92-409-3-136	6772
					92-409-3-136-M503	6772
					92-413-7-2	4983
					92-413-7-2-M602	4983
17		45337		30000 k-m2	92-409-3-131-M501	920
					92-409-3-136	19542
					92-409-3-136-M503	766
					92-409-3-136-M505	17856
					92-413-7-2	25795
					92-413-7-2-M602	24595
3000	Yläpuolinen		1738	1188 k-m2	92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3001	Yläpuolinen		1738	3644 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3002	Yläpuolinen		1738	2665 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3003	Yläpuolinen		1738	2132 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
					92-871-1-1-M0503	

KOORDINAATTILUETTELO / KOORDINATFORTECKNING		
Koordinaattijärjestelmä / Koordinatsystem ETRS-GK25		
Piste Punkt	I/Ö	P/N
24	25491645,859	6688775,453
25	25491659,254	6688785,055
26	25491684,261	6688785,489
27	25491695,109	6688778,269
28	25491699,663	6688770,541
37	25491763,643	6689017,315
38	25491686,823	6689068,448
39	25491626,530	6688802,211
40	25491593,777	6688811,050
41	25491537,658	6688872,689
42	25491542,483	6688879,941
43	25491515,512	6688909,565
47	25491610,622	6689122,783
48	25491554,480	6689117,015
49	25491496,113	6689063,947
50	25491498,611	6689061,203
51	25491497,631	6689035,760
52	25491439,375	6688982,720
53	25491441,462	6688980,427
54	25491524,500	6689056,031
55	25491600,642	6688972,401
56	25491534,981	6688912,618
57	25491529,325	6688918,830
58	25491519,080	6688909,502
59	25491628,649	6689107,171
60	25491659,947	6689086,338
61	25491577,329	6689011,219
62	25491603,354	6688982,596
63	25491601,766	6688971,167
64	25491507,700	6689074,483
65	25491699,488	6689060,018
66	25491785,287	6689002,908
67	25491787,503	6689006,238
68	25491864,490	6688954,994
69	25491862,008	6688949,639
70	25491854,493	6688936,228
71	25491846,327	6688923,960
72	25491780,564	6688967,734
73	25491698,113	6688843,866
74	25491763,877	6688800,092
75	25491749,858	6688779,030
77	25491731,833	6688775,411
78	25491711,786	6688788,754
3000	25491627,343	6689108,302
3001	25491537,667	6689101,728
3002	25491554,480	6689117,015
3003	25491610,622	6689122,783



MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Tämä sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Vuokranantaja/myyjä **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Vuokralainen/ostaja Tontti E, kerrokset 7-8
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen E**")

Vuokrauksen kohde

Vuokra-alue on kolmiulotteisesti määritelty määräala, joka muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (263 m²) ja 92-409-3-136-M503 (1931 m²), josta muodostetaan tonttijaon 11057 mukainen Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23196 tontti 3002.

Vuokrauksen kohteelle sijoittuu rakennuskokonaisuuden seitsemäs ja kahdeksas kerros. Vuokrauksen kohde (jäljempänä "**Vuokra-alue E**") on esitetty liitteessä 1C.

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 on laadittu rakennusluvan pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Peruskiinteistönä on liikekeskusta var-
ten erillisellä maanvuokrasopimuksella vuokrattu tonttijaon mukainen
tontti 13, joka käsittää kellarikerroksen sekä kerrokset 1-2. Tonttijako on
liitteenä 1C.

Vuokra-alue E on peruskiinteistön yläpuolella. Tarkka korkeustaso on mää-
ritelty tonttijaossa. Tontti on lohkaistavissa tonttijaon tultua voimaan.



Vuokra-alueen E käyttötarkoitus

Vuokra-alue E vuokrataan sille toteutettavaa asuinkerrostalon kerrosten 7-8 rakentamista varten. Vuokra-alueen E ylä- ja alapuolella on asuintiloja sekä niitä palvelevia tiloja, liiketiloja ja kellaripysäköintitiloja.

Vuokra-alue E vuokrataan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista (**"Käyttötarkoitus"**) varten.

Vuokra-alueen E suunnitelmien ja haettavan rakennusluvan mukainen käytettävän rakennusoikeuden määrä on 2.646 k-m². Laaditun tonttijaon mukainen Vuokra-alueen E rakennusoikeuden määrä on 2.665 k-m².

Vuokra-alueen E 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 kauppakäytäviä 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-merkinällä osoitetulla rakennusosalalla saa maantasokerrokseen rakentaa asumisen yhteyteen sopivia liike-, työ-, palvelu-, harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-alue E vuokrataan noin viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa xx.xx.xxxx ja päättyy 11.9.2073.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen E rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella arvon ollessa ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten eri kerrosten ja tilojen osalta 466,90



(neljäsataakuusikymmentäkuusi euroja ja yhdeksänkymmentä senttiä) euroa/k-m². Vuokra perustuu Vuokra-alueen E käyttötarkoitus -kappaleessa mainittuun tonttijaon mukaiseen rakennusoikeuden määrään.

- 2.2 Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien 31.12.2026 saakka 3 % (kolme prosenttia), ja tämän jälkeen ARA-rahoitteiselle kohteelle 4,0 % (neljä prosenttia) Vuokra-alueen E rakennusoikeuden arvosta.
- 2.3 Vuokra-alueen E vuokra vuokra-ajan alusta 31.12.2026 saakka on siten 37 328,66 € vuodessa (=2665 k-m² x 466,90 euroa/ k-m² x 3 %).
- 2.4 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.5 Mikäli Vuokralainen E ei täytä kohdan 4 mukaista rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen E 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 E 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 E ei ole voinut välttää taikka voittoa.
- 2.6 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien 20 (kahdenkymmenen) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen E hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen E ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen E 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 1.1.2044 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.
- 2.7 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta E lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan **Virhe. Viitteen lähde ei löytenyt.** mukaisiin yksikköhintoihin,



mikäli Vuokra-alueen E käyttötarkoitus -kappaleessa mainittu tonttijaon mukainen rakennusoikeuden määrä (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen E on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

3. Vuokranmaksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen E 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 E 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-alueelle E on myönnetty rakennuslupa (lupatunnus LP-092-2023-00465) 27.6.2023. Vuokralainen E:n on tarkoitus jättää muutoslupahakemus tontin 6 tonttijaon tultua sittemmin lainvoimaiseksi. Vuokralainen E sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle E rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen asuin-kerrostalon/kerrostalon osan, jonka kerrosala on vähintään 2.300 k-m².
- 4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue E 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 käyttöön otettavaksi.

5. Vuokra-alueen E lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

- 5.1 Vuokralaisella E tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Vuokra-alue E tässä kohdassa 5 määritetyin ehdoin, kun Vuokralainen E on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen E myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitettun asuinrakennuksen osan rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.



- 5.2 Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään 31.1.2029, tai Vuokralaisen E kohdan 5.1 mukainen oikeus raukeaa.
- 5.3 Vuokralaisella E on oikeus käyttää kohdan 5.1 mukaista oikeuttaan ainoastaan samanaikaisesti, kun tonttijaon 11057 mukaiset korttelin 23196 tontit 3000-3003 ostetaan. Korttelin 23196 tonttien 3000 – 3003 kiinteistökaupat tehdään kunkin vuokralaisen osalta erikseen.
- 5.4 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella E sijaitsevan asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen asuinkerrostalon tonttijaon mukaiseen rakennusoikeuden määrään, kohdissa 2.1 ja 2.2 määriteltuihin rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisiin kerrosneliömetrihintoihin maanvuokrasopimuksen kohtien 2.3 ja 2.6 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin. Mikäli Käyttötarkoitus muuttuu, niin muuttuu myös kerrosneliömetrihintaa, kuten kohdassa 11.3 on sovittu.
- 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 E on tutustunut Vuokra-alueella E koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset.
- 6.2 Vuokralainen E on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 Vuokralainen E on tarkastanut Vuokra-alueen E rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen E olosuhteisiin. Vuokralainen E on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta E esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella E ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

- 8.1 Vuokralainen E sitoutuu liittämään Vuokra-alueen E ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.
- 8.2 Vuokralainen E sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen E osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti yhdessä muiden kaavatontista 6 lohkoittujen kolmiulotteisten kiinteistöjen vuokralaisten kanssa.



- 8.3 Vuokralainen E sitoutuu yhdessä muiden tonttijaon 11057 mukaisten korttelin 23196 tonttien 3000-3003 vuokralaisten kanssa suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajan kohtana 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 E ja Vuokra-alueelle E rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Vuokralaiselle E korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella E ja Vuokra-alueelle E rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen E käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokra-alueella E harjoittavaa normaalia toimintaa.

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 Vuokra-alueen E käyttötarkoitus -kappaleessa mainittuun tonttijaon mukaiseen rakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliömetriä kohti merkitään yksi (1) putkiyhtiön B-osake. Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2024 on 65,91 euroa / k-m². Mikäli Kiinteistölle toteutetaan myöhemmässä vaiheessa lisärakentamista, Vuokralaisella E on velvollisuus merkitä lisää Kivistön Putkijäte Oy:n osakkeita edellä lausutuun periaattein. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä peritään putkiyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.
- 9.3 Vuokralaisen E tulee merkitä osakkeita ja liittyä putkikeräysjärjestelmän tulevaisuuteen 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 E tiedoksi kaikki edellä mainitut Kivistön Putkijäte Oy:n sopimukset. Vuokralainen E on ennen kaupantekoa vastaanottanut ja tutustunut kaikkiin sopimuksiin ja tarvittaessa selvittänyt putkikeräysjärjestelmän kaupallisia ja teknisiä lisätietoja Kivistön Putkijäte Oy:ltä.
- 9.5 Vuokralaisen E luovuttaessa Kiinteistön kolmannelle, sitoutuu Vuokralainen E 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 E vuokraoikeuden siirtäminen

- 11.1 Vuokra-alueen E tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyiden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen E luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen E rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta.
- 11.2 Vuokralaisella E on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella E 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 E osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen E vuokraoikeuden siirtämistä. Siirronsaajan tulee käyttää vuokraoikeutta kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen ja Kaupungilla on siirtotilanteessa oikeus kohdan 3 Vuokranmaksuehtojen rajoittamatta korjata siirronsaajalta perittävä vuokra vastaamaan kulloistakin käyttötarkoitusta ja sitä mikä samanveroisista vuokraoikeuksista, joiden sijainti vastaa vuokraoikeuden sijaintia, yleensä perittävä vuokra on.



11.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli käyttötarkoitus muuttuu Käyttötarkoituksesta vapaarahoitteiseksi kohteeksi:

- Kohdassa 2.1 määritelty rakennusoikeuden k-m² hinta nousee 580 euroon;
- Kohdassa 2.2 määritellyn vuokran sijaista vuokra lasketaan kaavalla ($=2665 \text{ k-m}^2 \times 580 \text{ euroa/ k-m}^2 \times 4,5 \%$) 31.12.2026 jälkeen. 31.12.2026 asti lasketaan kaavalla ($=2665 \text{ k-m}^2 \times 580 \text{ euroa/ k-m}^2 \times 3 \%$).

Yllä vapaarahoitteinen kohde tarkoittaa sitä, että toinen kerros toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asumisena ja toinen vapaarahoitteisena omistusasumisena tai molemmat kerrokset vapaarahoitteisena omistusasumisena.

11.4 Rakennusoikeuden kerrosneliömetrihinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä viimeksi julkaistu pisteluku vuokran tarkistushetkellä. Mikäli indeksiluku on pienempi, rakennusoikeuden kerrosneliömetrihintaa ei alenneta

11.5 Vuokralainen E voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kapaleen 4.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena. Edellä todettu vastike ei koske siirtoja saman konsernin sisällä tai SSA Rakennus Oy:lle.

11.6 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen E vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen E on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

13. Vakuus

13.1 Vuokralainen E luovuttaa 55 593,78 euron suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen E siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 15.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen E 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. Kaupunki voi erillisellä päätöksellä vapauttaa tämän vakuuden, kun rakentamisvelvollisuus on suoritettu kohdan 4.2 mukaisesti.



- 13.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue E 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 E ostaa Vuokra-alueen E.

14. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 14.1 Vuokralainen E valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen E lukuun ja kustannuksella.
- 14.2 Vuokralainen E valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen E lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen E vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle E kuuluviin Vuokra-alueella E oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista sen hetkistä vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen E 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 E jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista E kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

15. Vuokrasuhteen päättyminen

- 15.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen E lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 5 mukaisesti. Vuokralainen E hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 15.2 Mikäli Vuokra-alueen E kauppa ei toteudu kohdan 5 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päättyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.
- 15.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen E ostaessa Vuokra-alueen E, on Vuokralainen E velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella E olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen E tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajan kohtaa 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 E ostaessa Vuokra-alueen E), on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen E lukuun



viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella E olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue E 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 E on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen E käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue E on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 15.3 on edellytetty ja Vuokra-alue E on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 15.6 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue E 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 E ostaa Vuokra-alueen E.
- 15.7 Vuokralaisella E ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle E tekemistään parannuksista.

16. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 16.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.
- 16.2 Vuokralainen E on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle E rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen E muun osan hyvässä kunnossa ja noudatamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 16.3 Vuokra-aluetta E, 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.
- 16.4 Vuokralainen E vastaa Vuokra-alueella E vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen E toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 16.5 Vuokra-alueella E ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen E rakentamiseen liittyviä maatöitä.
- 16.6 Vuokralaisen E velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen E rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.



- 16.7 Kaupungilla tai sen määrämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella E katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle E hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen E tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue E 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 E luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen E tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen E velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 4,5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 17.2 Mikäli Vuokralainen E käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 16.3 vastaisesti, on Vuokralainen E velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohdan 16.3 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 E ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennuslupan 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 E kohdan 11.2 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle.
- 18.3 Jos tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa, Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle E kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta E sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 17.1, 17.3 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 xxxxxkuuta 2024

VANTAAN KAUPUNKI

Vuokralainen E

Kasper Hirvonen
lakimies
valtuutettuna

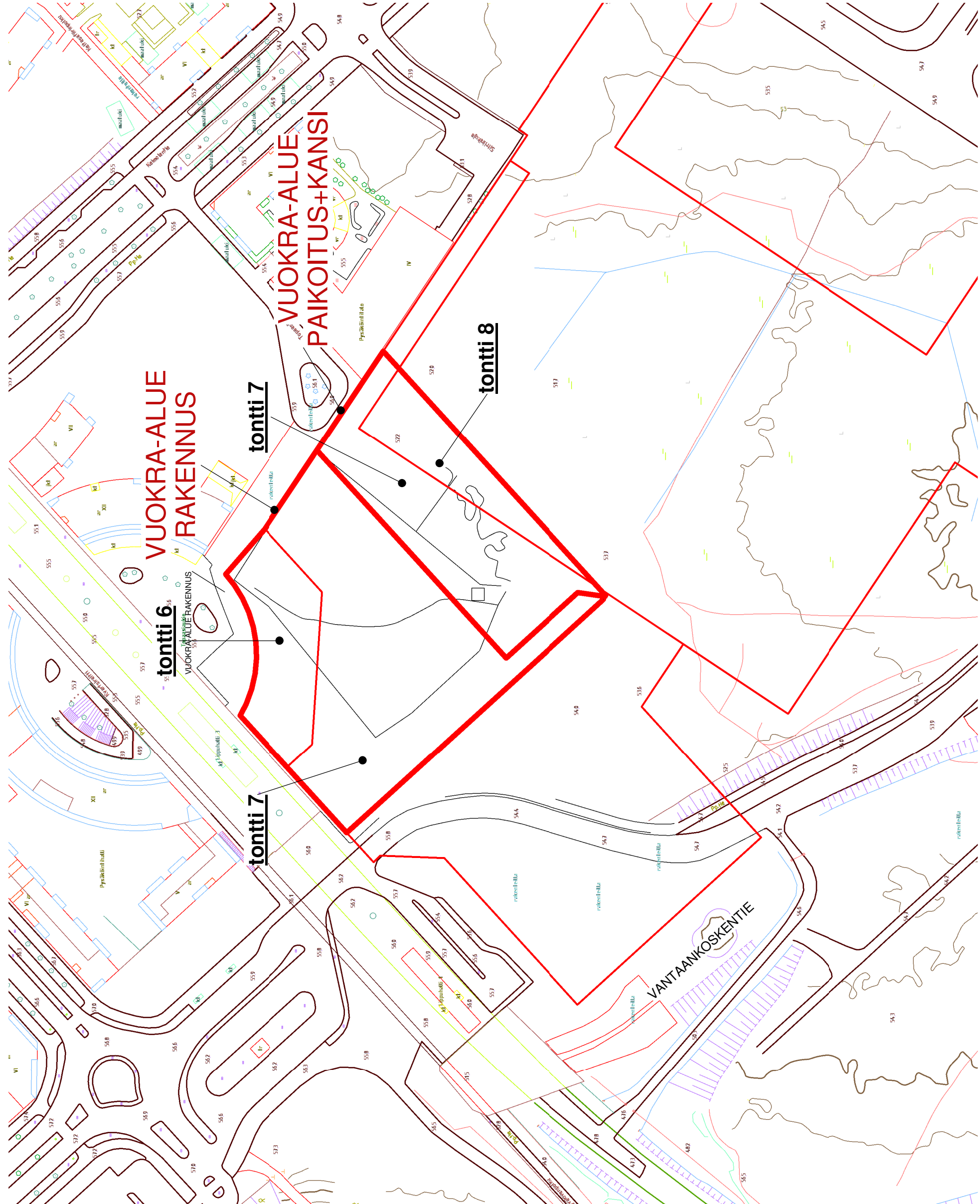
[Vuokralaisen E:n allekirjoittajan nimi]

Liitteet

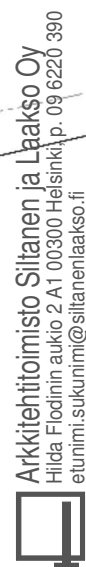
Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijako
Liite 2	Alustava hankeaikataulu, päivitetty 30.8.2023
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 6	Hankkeen rajapinnat katuverkkoon

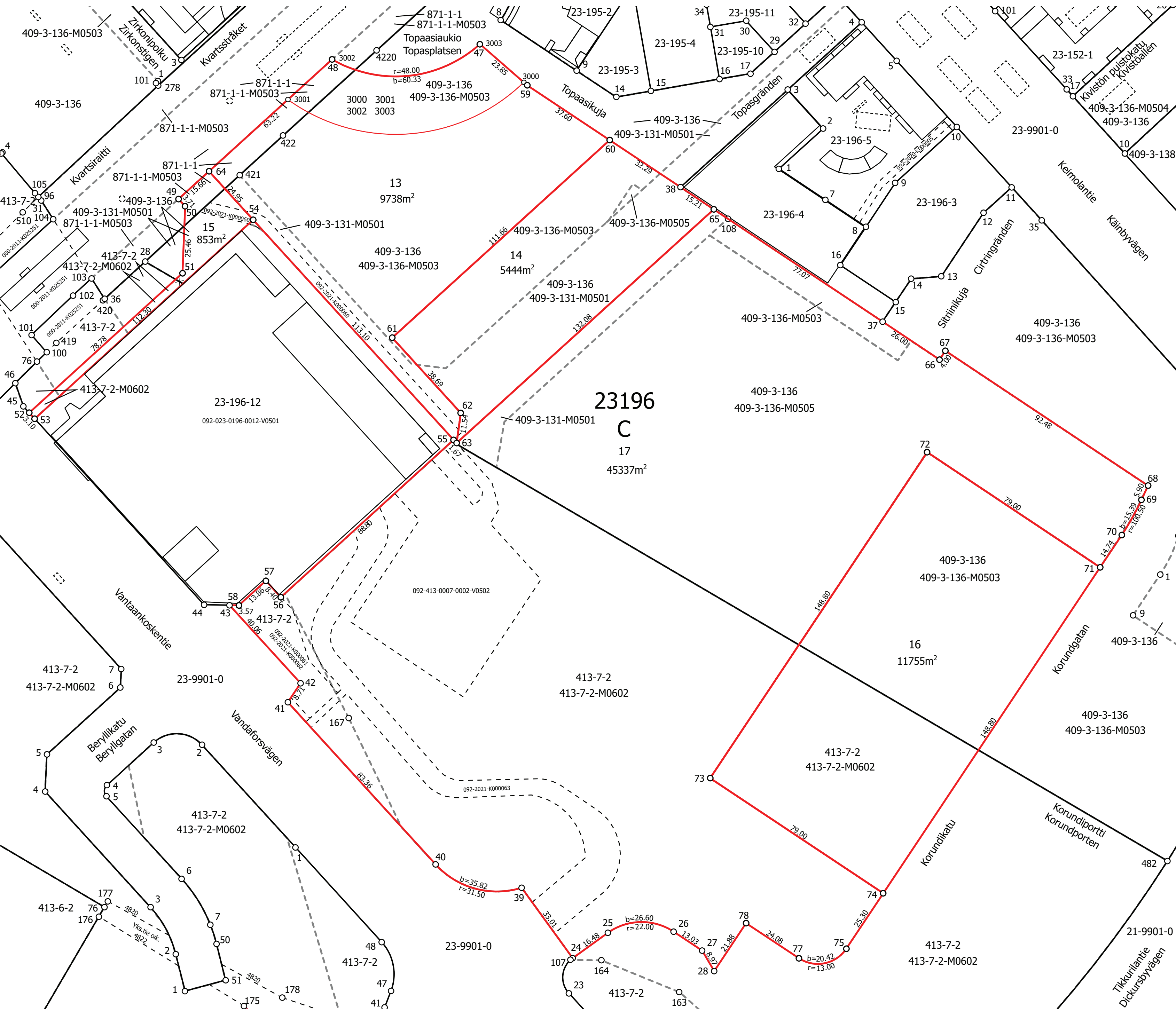
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Kasper Hirvonen valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana/myyjänä ja toimitusjohtaja Jorma Kilpeläinen SSA Rakennus Oy:n puolesta Vuokralaisena E/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.



ALUSTAVA
Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
vuokra-alue pohjakartalla 1:1500
7.10.2022



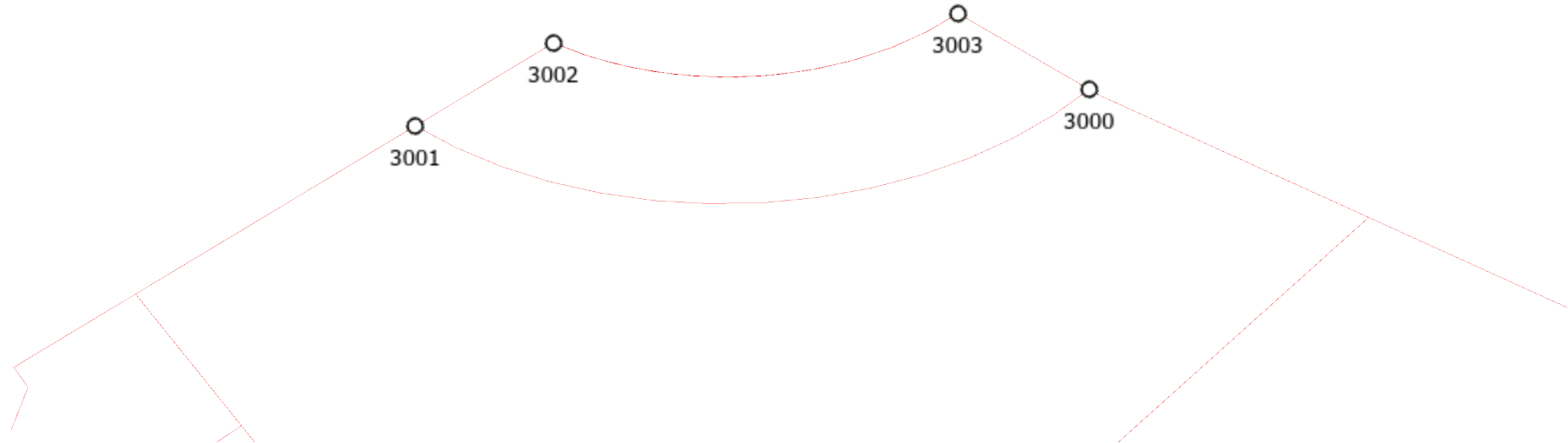
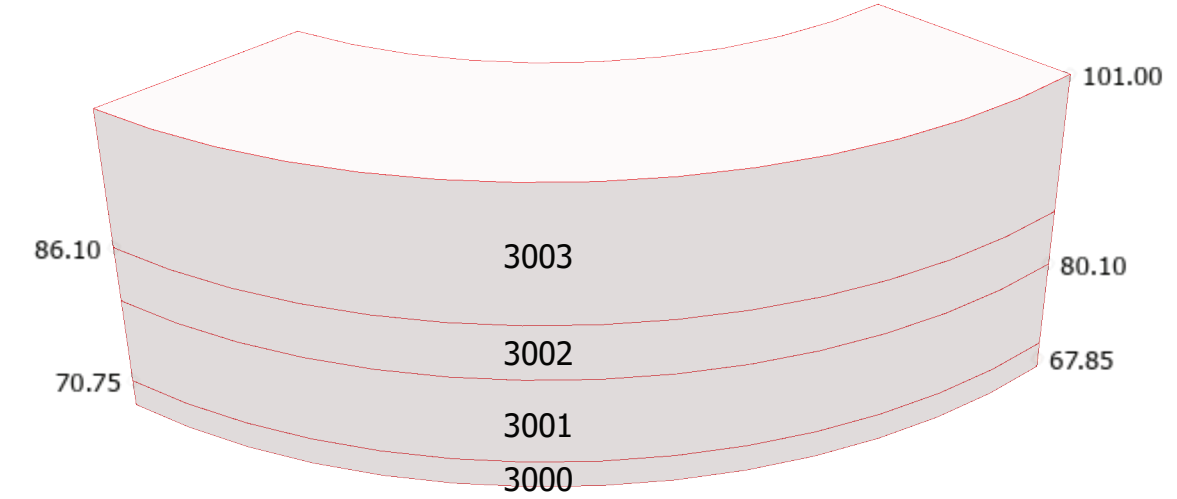


VANTAAN KAUPUNKI VANDA STAD	1:1 000 3D Tonttijako 3D Tomttindelning 11057
Kaupunginosa Stadsdel	23 KIVISTÖ
Kortteli Kvarter	23196
Tontit ja tonttien osoitteet Tomterna och tomternas adresser	13 / Topaasikuja 8 14 / Topaasikuja 6 15 / Vantaankoskentie 71 16 / Korundikatu 5 17 / Vantaankoskentie 63 3000 / Topaasikuja 10 3001 / Topaasikuja 10 3002 / Topaasikuja 10 3003 / Topaasikuja 10
Asemakaava Detaljplan	230800 / 24.8.2016
Tonttijaon laatinut Tomttindelningen uppgjordes av	Rantala Petri (Toimitusinsinööri)
Kaupungingeodeetti hyväksynyt Godkänd av stadsgeodeten	6.11.2023

Tonttien alin ja ylin korkeusasema N2000-järjestelmässä:

3000	67,85 - 70,75
3001	70,75 - 80,10
3002	80,10 - 86,10
3003	86,10 - 101,00

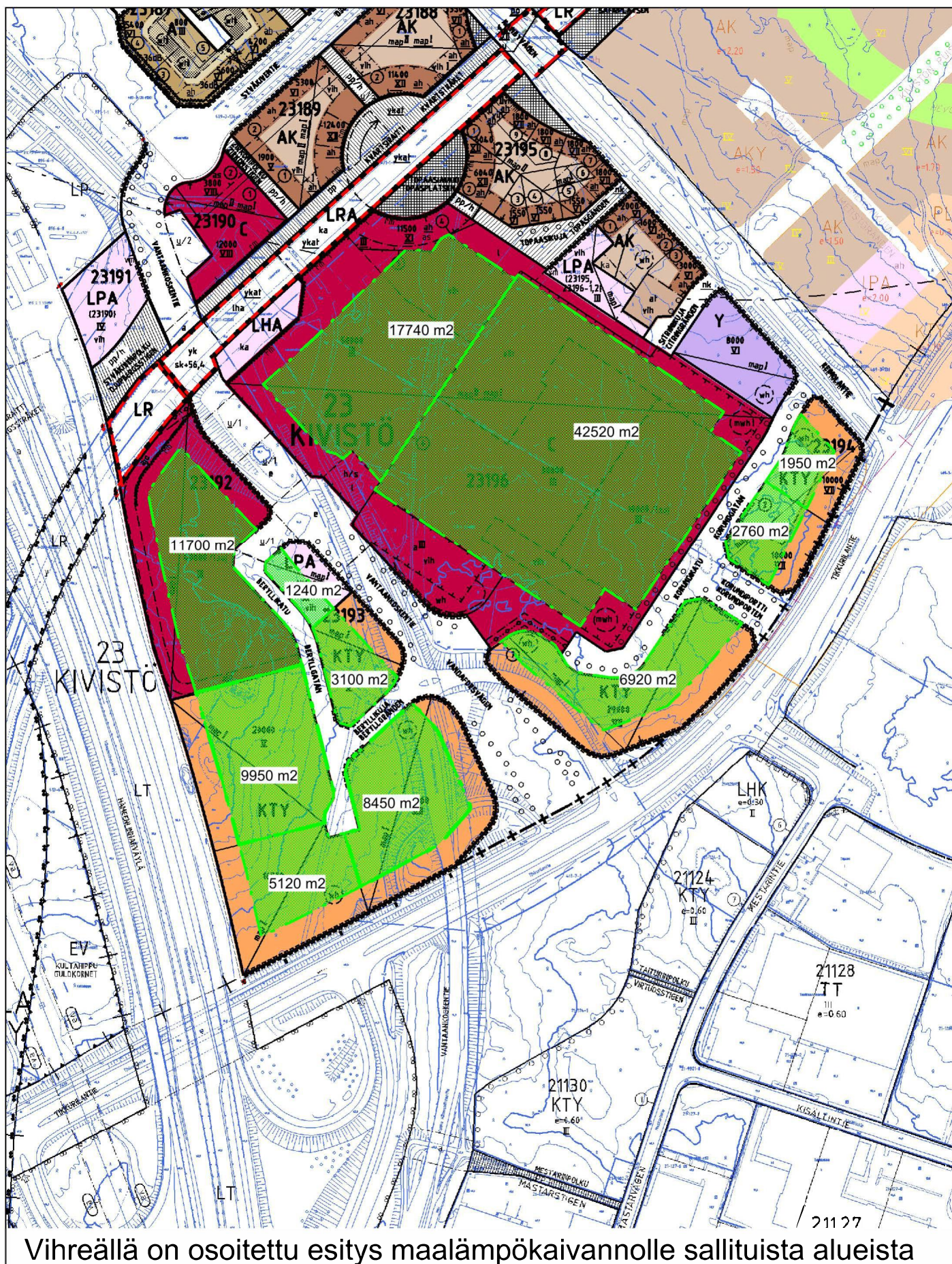
Poikkeamislupa LP-092-2022-03270



TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTBILDNING

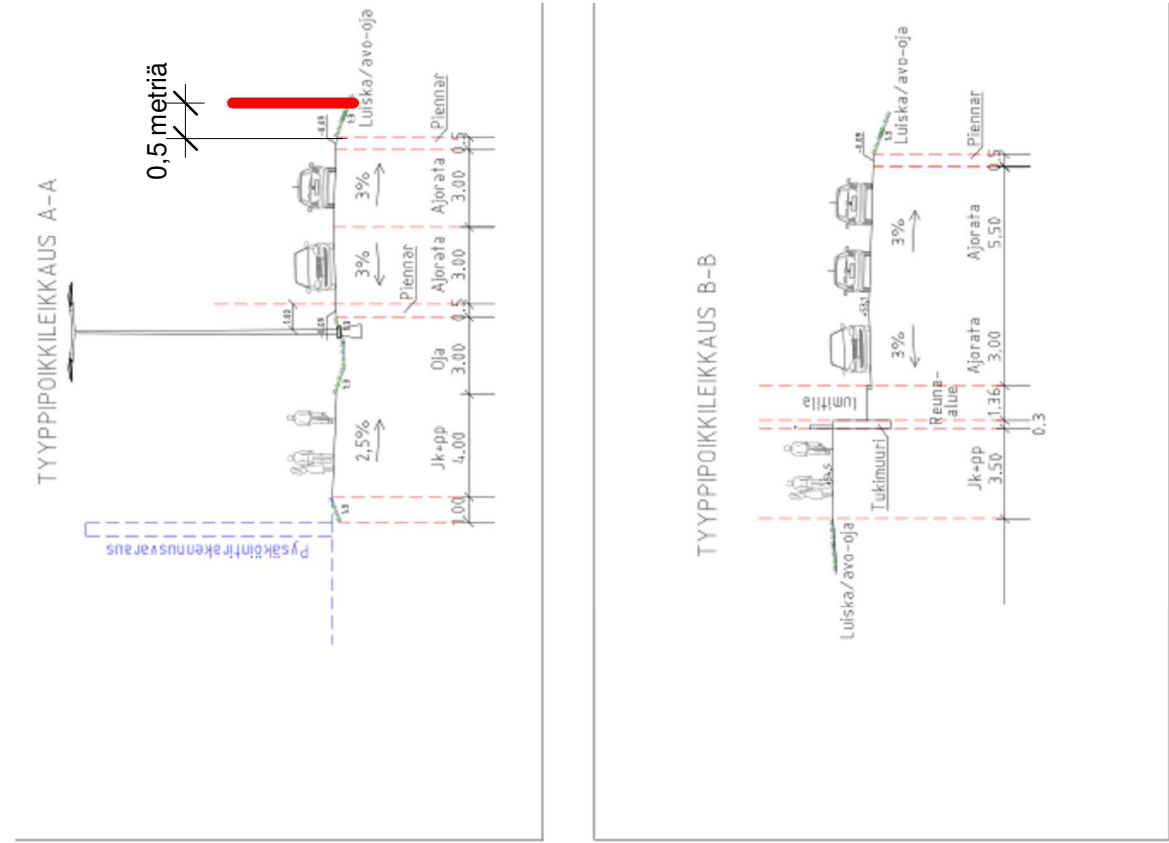
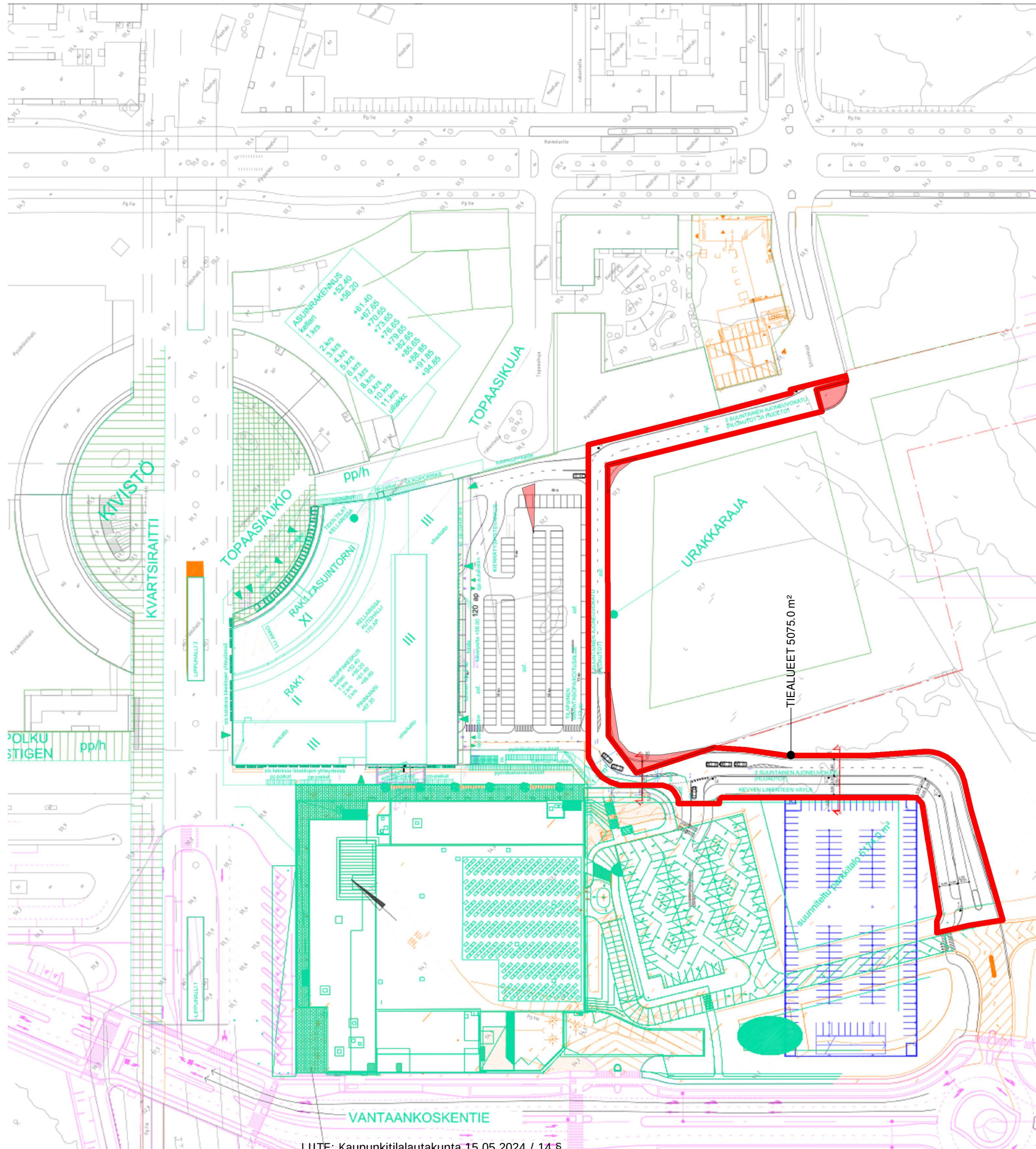
Tontti Tomt	3D-asema 3D-plats	Pinta-ala m2 Area m2	Projisoitu ala m2 Projicered area m2	Rakennusoikeus Byggnadsrätt	Kiinteisto / Fastighet Määräala / Outbrutet område	Osat m2 Delarna m2
13	Peruskiinteistö	9738		12320 k-m2	92-409-3-131-M501	1077
					92-409-3-136	9161
					92-409-3-136-M503	8084
					92-871-1-1	577
14		5444		24401 k-m2	92-871-1-1-M503	577
					92-409-3-131-M501	2925
					92-409-3-136	5444
					92-409-3-136-M503	2484
15		853		150 k-m2	92-409-3-136-M505	35
					92-409-3-131-M501	463
					92-409-3-136	463
					92-413-7-2	235
16		11755		10000 k-m2	92-413-7-2-M602	125
					92-871-1-1	155
					92-871-1-1-M503	155
					92-409-3-136	6772
					92-409-3-136-M503	6772
					92-413-7-2	4983
					92-413-7-2-M602	4983
17		45337		30000 k-m2	92-409-3-131-M501	920
					92-409-3-136	19542
					92-409-3-136-M503	766
					92-409-3-136-M505	17856
					92-413-7-2	25795
					92-413-7-2-M602	24595
3000	Yläpuolinen		1738	1188 k-m2	92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3001	Yläpuolinen		1738	3644 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3002	Yläpuolinen		1738	2665 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3003	Yläpuolinen		1738	2132 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
					92-871-1-1-M0503	

KOORDINAATTILUETTELO / KOORDINATFORTECKNING		
Koordinaattijärjestelmä / Koordinatsystem ETRS-GK25		
Piste Punkt	I/Ö	P/N
24	25491645,859	6688775,453
25	25491659,254	6688785,055
26	25491684,261	6688785,489
27	25491695,109	6688778,269
28	25491699,663	6688770,541
37	25491763,643	6689017,315
38	25491686,823	6689068,448
39	25491626,530	6688802,211
40	25491593,777	6688811,050
41	25491537,658	6688872,689
42	25491542,483	6688879,941
43	25491515,512	6688909,565
47	25491610,622	6689122,783
48	25491554,480	6689117,015
49	25491496,113	6689063,947
50	25491498,611	6689061,203
51	25491497,631	6689035,760
52	25491439,375	6688982,720
53	25491441,462	6688980,427
54	25491524,500	6689056,031
55	25491600,642	6688972,401
56	25491534,981	6688912,618
57	25491529,325	6688918,830
58	25491519,080	6688909,502
59	25491628,649	6689107,171
60	25491659,947	6689086,338
61	25491577,329	6689011,219
62	25491603,354	6688982,596
63	25491601,766	6688971,167
64	25491507,700	6689074,483
65	25491699,488	6689060,018
66	25491785,287	6689002,908
67	25491787,503	6689006,238
68	25491864,490	6688954,994
69	25491862,008	6688949,639
70	25491854,493	6688936,228
71	25491846,327	6688923,960
72	25491780,564	6688967,734
73	25491698,113	6688843,866
74	25491763,877	6688800,092
75	25491749,858	6688779,030
77	25491731,833	6688775,411
78	25491711,786	6688788,754
3000	25491627,343	6689108,302
3001	25491537,667	6689101,728
3002	25491554,480	6689117,015
3003	25491610,622	6689122,783



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo



ASEMAKAAVAN TONTILLA 6
RAKENNUSOIKEUS 11500 k-m²
RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 14000 k-m²
YLIYTTYS 2500 k-m²

ASEMAKAAVAN TONTILLA 7
RAKENNUSOIKEUS 50000 k-m²
MUUTOSALUEELLA RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 11800 k-m²
JALJELLA 38200 k-m²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1.
Rakennus liitetään kunnalliseen kaukolämpö-, jätevesi-, sadevesiviemäri- ja vesijohtoverkkoon sekä sähköverkkoon.

JÄTTEET
Jätteet jäteturiin ja suojattuihin jätetioihin

PIHA
Maanpinnan ja pihan kallistukset erillisen piha- ja pinnatasasuunnitelman mukaan
Pinnan ja pihakannen istutukset ja pintamateriaali erillisen pihasuunnitelman mukaan

HULEVEDET
Hulevedet käsitellään tontin sisällä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan

AUTOPAIKAT

Suunnitelmassa:
Autonhallissa 175
Kävelykannen alla pihalla 8
Autopaikat yhteensä 183 ap

Pihalla oleva ulavainen paikoitusalue 113 ap

POLKUYÖRÄPAIKAT

Suunnitelmassa:
Kellarissa sisällä
1.kerroksessa sisällä
Katutasolla
Katutasolla
Polkupyöräpaikat yhteensä:
97 (lukittava)
86 (lukittava)
158 (sääsuojassa)
139 (avopaikat)
460 pp

Tämä piirustus selventää Vantaan kaupungin ja toteuttajan vastuita liittyen rakennettavan hankkeen rajapintoihin.



15 § **Vapaalan asuinkerrostalotontin 92-13-82-2 vuokrauspäätöksen jatkaminen Asunto Oy Vantaa Krios -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / T2H Helsinki Oy / AK**

VD/1575/10.00.02.00/2021

AK/HR

Esitetään Vapaalan asuinkerrostalotontin 92-13-82-2 vuokrauspäätöksen jatkamista 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 **kaupunginhallituksen 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. Huoneistotyyppijakaumaehto tullaan kirjaamaan 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 päättämän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa,
- periä lisäkauppahinta 88 250 euroa tonttikaupan yhteydessä rakennusoikeuden ylittämisestä, 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 yksikkö hinnalla. 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.



Kaupunki on käynyt keskusteluja tontin 13082/2 rakentamisen aloittamisesta T2H Rakennus Oy:n kanssa. Tässä markkinatilanteessa kyseisen vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen rakentamista ei saada kannattavaksi, mikäli tontti myydään asunto-osakeyhtiölle. T2H on ehdottanut kaupungille, että myymisen sijaan kaupunki vuokraisi tontin. Koska tontista on tarjottu tarjouskilpailussa 706 €/k-m², niin T2H:lle on ehdotettu, että tontti voitaisiin tarjota vuokrattavaksi tarjouskilpailun lähtöhinnalla (550 e/k-m²) ja T2H maksaisi kaupungille vuokraoikeusmaksuna tarjouskilpailussa tontin lähtöhinnan ylittävän osuuden.

Tontin rakennusoikeudellinen kerrosala rakennusluvan mukaan on 1725 k-m². Näin ollen tontin vuosivuokra on 550 €/k-m² * 1725 k-m² * 4,5 % = 42 694 euroa. Vuokraoikeusmaksu on (706 – 550) €/k-m² * 1725 k-m² = 269 100 euroa. T2H on maksanut 20 000 euron varausmaksun, joka hyvitetään vuokraoikeusmaksussa.

T2H on myös pyytänyt kuuden kuukauden lisäaikaa tontinluovutuksen määräaikaan, mikä on tässä markkinatilanteessa kohtuullista. Tontinvuokraehdoissa tulee noudattaa kaupunginhallituksen päättämiä asuntotonttien luovutusehtoja sekä tonttikilpailun ehtoja ja määräyksiä.

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 25.10.2023 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3240774-5) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi,
- b) että tontin vuokra-aika on 40 vuotta,
- c) että tontin vuosivuokra on 42 694 euroa ja tontti vuokrataan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- d) että tontin vuokraoikeusmaksu on 269 100 euroa, että tontin 20 000 euron suuruinen varausmaksu hyvitetään vuokraoikeusmaksussa,
- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.4.2024 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vapaalassa sijaitsevan kerrostalotontin 92-13-82-2 vuokrauspäätös on vanhentunut 30.4.2024. T2H Helsinki Oy on pyytänyt vuokrauspäätöksen jatkamista. Hankkeelle on saatu rakennuslupapäätös 4.5.2022, mutta rakentamista ei ole päästy aloittamaan, koska kohteelle ei ole vielä saatu aloittamista varten tarvittavaa kysyntää. T2H Helsinki Oy:llä on kuitenkin edelleen halu saada hanke eteenpäin, kun markkinatilanne alueella paranee. Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu, ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke liikkeelle. Tämän takia esitetään, että



vuokrauspäätökselle myönnetään jatkoaika. Tontinvuokraehdoissa tulee noudattaa kaupunginhallituksen päättämiä asuntotonttien luovutusehtoja sekä tonttikilpailun ehtoja ja määräyksiä.

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 15.5.2024 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Vapaalan tontti 92-13-82-2 Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3240774-5) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi,
- b) että tontin vuokra-aika on 40 vuotta,
- c) että tontin vuosivuokra on 42 694 euroa ja tontti vuokrataan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- d) että tontin vuokraoikeusmaksu on 269 100 euroa, että tontin 20 000 euron suuruinen varausmaksu hyvitetään vuokraoikeusmaksussa,
- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2024 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 92-13-82-2

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIIJAINTI

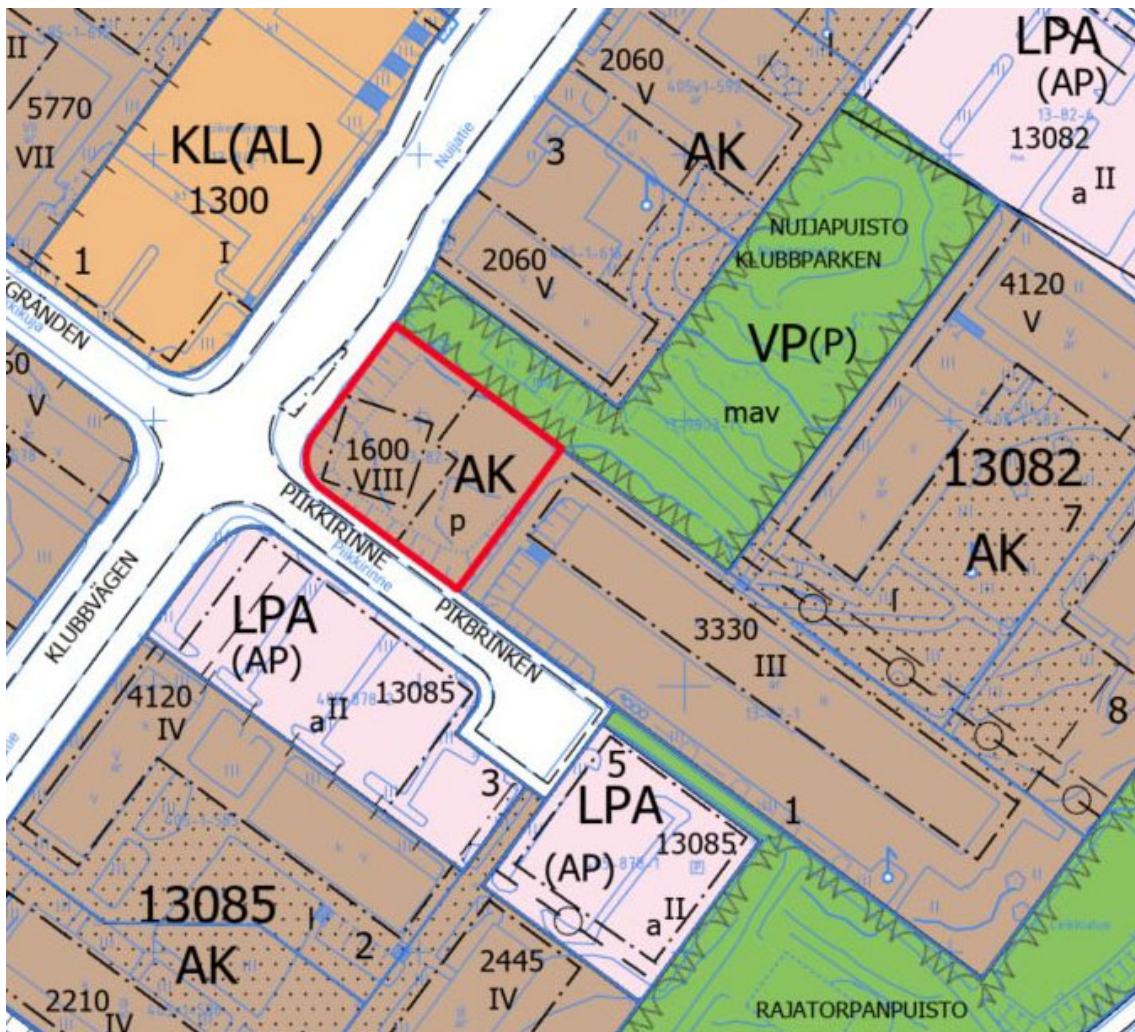


TONTIN VUOKRAUS /
T2H Helsinki Oy

Kaupunginosa: VAPAALA (13)

Kortteli: 13082

Tontti 2
Pinta-ala 1277 m²
Rakennusoikeus 1725 k-m²





16 §

Kivistön tontin 92-23-56-14 rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoiteaikojen jatkaminen / LähiTapiola Tontit II Ky ja Aura Rakennus Uusimaa Oy / AK

VD/3402/10.00.02.00/2023

HR/LT

Esitetään, että kaupunki myöntää Kivistössä sijaitsevan tontin 92-23-56-14 rakentamatta jääneen tontinosan 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 lohkotu 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 täyttämislle jatkoaikaa 31.3.2019 saakka. Lisääjasta ja uudesta yrityksestä huolimatta tontille ei pystytty suunnittelemaan toteuttamiskelpoista ARA-tuotantoa kauppakirjan mukaisesti.

Tämän jälkeen toimijan kanssa käytiin 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 $1194 \text{ k-m}^2 * (510 - 318) \text{ €/k-m}^2 = 229\,248 \text{ €}$. 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 $1194 \text{ k-m}^2 * 510 \text{ €/k-m}^2 = 608\,940 \text{ euroa}$.



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.

Aura Rakennus Uusimaa Oy on pyytänyt jatkoaikaa tontin 92-23-56-14 rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi. Rakentamisvelvoitetta on jäljellä 46 % vaaditusta rakentamisvelvoitteesta. Aura Rakennus Uusimaa Oy perustelee jatkoajan hakemista seuraavasti. Talouden kokonaiskuva on Suomessa heikentynyt ja kuluttajien epävarmuus omasta taloudesta lisääntynyt entisestään viimeisen vuoden aikana, mikä on heijastunut voimakkaasti asuntokauppaan, erityisesti inflaation ja lainankorkojen kautta. Uudisasuntokauppa on lähes pysähtynyt vuoden 2023 aikana pääkaupunkiseudulla, ollen edelleen hyvin alhaisella tasolla. Myymättömiä valmiita



uudisasuntoja on tullut markkinoille edelleen enemmän odottamaan talouden kohentumista ja markkinoiden piristymistä. Kiinteistön 92-23-56-14 asuinrakennushanketta ei ole saatu yrityksistä huolimatta liikkeelle tässä vaikeassa uudisasuntomarkkinassa ja kilpailutilanteessa. Aura Rakennus Uusimaa Oy on kuitenkin edelleen sitoutunut jatkamaan työskentelyä sen eteen, että kohde saataisiin sopivalla hetkellä ja sopivana tuotteena markkinoille. Aura Rakennus Uusimaa Oy:n hallitus on helmikuussa 2024 päättänyt lähteä edistämään hanketta uudelleensuunnittelun kautta. Uusi tontinkäyttösuunnitelma sisältää aiemmin suunnitellun kerrostalon sijaan rivitalohankkeen, minkä yritys uskoo olevan paremmin soveltuva Kivistön/Kanniston jo valmiiksi pientalovaltaiseen asuinympäristöön. Uusi suunnitteluratkaisu tuottaisi alueelle edullisia ja väljiä perheasuntoja pienten kerrostaloasuntojen sijaan, mikä osaltaan tukee myös Vantaan kaupungin tahtotilaa perheasuntojen määrän lisäämiseksi. Kohde voidaan alustavasti tuoda uusilla suunnitelmilla markkinoille loppukesällä 2024, mikäli lainakorot kääntyvät laskuun ja asuntokauppa alkaa elpyä. Edellä mainittujen syiden perusteella Aura Rakennus Uusimaa Oy hakee kiinteistön 92-23-56-14 rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa yhden vuoden niin, että rakentamisvelvoitteen jatkoajasta ei peritä toteuttajalta sopimussakkoa.

Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu. Kaupungin edun mukaista on, että hanke saataisiin liikkeelle ja alueelle saataisiin perheasuntoja omistusasuntotuotantona. Tämän takia esitetään tonttia 92-23-56-14 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoajan myöntämistä siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 8.6.2025 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 8.12.2026. 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 15.5.2024 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein LähiTapiola Tontit II Ky:lle ja Aura Rakennus Uusimaa Oy:lle tontin 92-23-56-14 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 8.6.2025 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 8.12.2026, ja
- b) että rakentamisvelvoitteen jatkoajalta ei peritä sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 92-23-56-14

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

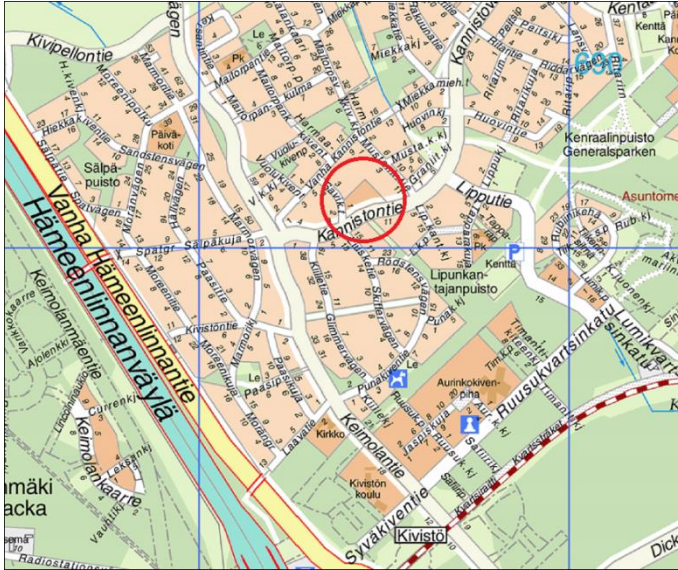


Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIJAINTI



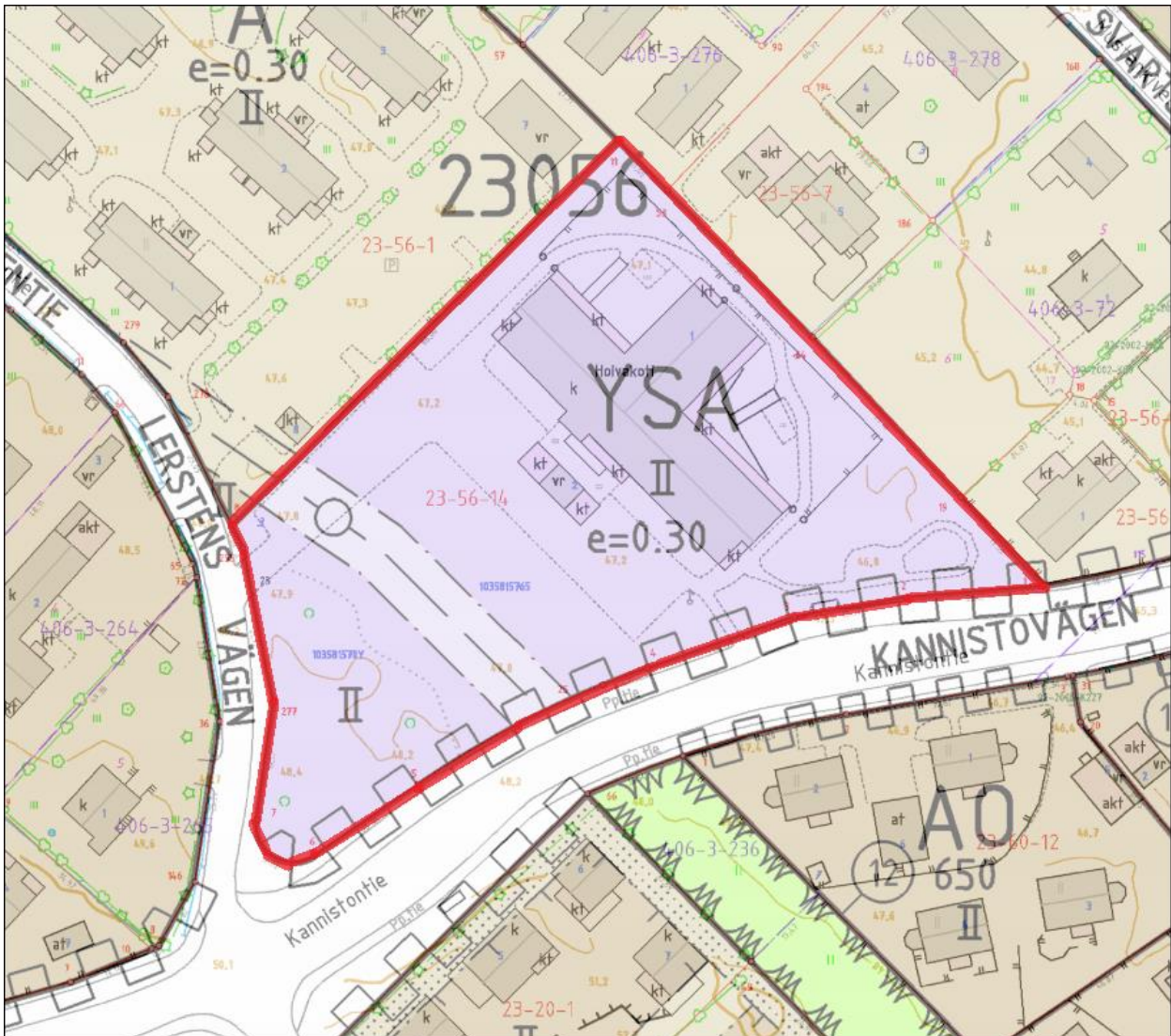
Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kortteli: 23056

Tontti: 14

Pinta-ala 7139 m²

Rakennusoikeus 2142 k-m²





17 § **Maankäyttösopimus / Asunto Oy Mesiniitty / Asemakaavan muutos nro 002505
Mesikukantie 5 / AK**

VD/1367/10.00.01.05/2024
AK/AVP/JK/MV

Mesikukantien varressa olevan asuinpienalojen (AP) korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkeuhkojen korttelialueeksi (AK). Kortteliin mahdollistetaan kolmen III–V-kerroksisen asuinkeuhkon rakentaminen. Alueella ovat yksikerroksiset rivitalot ja omakotitalo puretaan. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1 458 kerrosneliömetristä 5 500 kerrosneliömetriin.

Asunto Oy Mesiniitty maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 757 743 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan katualueiden luovutus kaupungille.

Asunto Oy Mesiniitty omistaa kaavamuutosalueella kiinteistöt 92-421-1-1139 Mesimaa ja 92-421-1-1140 Mesiniitty osoitteessa Mesikukantie 5. Kiinteistöt on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) tehokkuusluvulla $e = 0.25$ ja osittain Mesikukantien katualueeksi. Kiinteistöillä sijaitsee kaksi vuonna 1972 rakennettua rivitalorakennusta.

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu myös viereinen kiinteistö 92-421-1-1372 Ojanko II, jonka omistaa yksityishenkilö.

Asemakaavan muutoksen nro 002505 ehdotus on ollut kaupunginhallituksen päätöksen 26.2.2024 § 14 mukaisesti nähtävillä 13.3. – 11.4.2024.

Maankäyttösopimukseen liittyy A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Asunto Oy Mesiniityn omistamista kiinteistöistä 92-421-1-1139 Mesimaa ja 92-421-1-1140 Mesiniitty. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002505 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Mesiniitty ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Osapuolet toteavat, että Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.
- Asunto Oy Mesiniitty maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 757 743 euroa.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan tultua voimaan yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Asunto Oy Mesiniitty luovuttaa kaupungille 757 743 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä.

Asuntojen hallinta-, rahoitus- ja huoneistotyyppijakauma



Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja 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 (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyypin 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.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

Rakentamisen energiatehokkuus

Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan asemakaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli Mesikukantien katualueen luovutus kaupungille. Asunto Oy Mesiniitty luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-421-1-1139 noin 267 m² suuruisen määräalan ja kiinteistöstä 92-421-1-1140 noin 351 m² suuruisen määräalan. Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteeseen (Liite B1). Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002505 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistöjen 92-421-1-1139 ja 92-421-1-1140 omistajan Asunto Oy Mesiniityn kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002505 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



- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

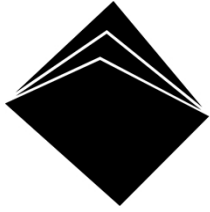
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavista määräaloista

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

[asemakaavan muutoksen pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002505, Mesikukantie 5 (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [pääöksentekoon] lainvoimaiseen päätökseen [pääötönumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

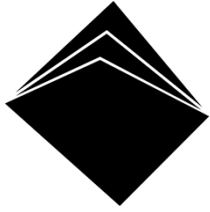
SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaava sijaitsee Koivuhaassa, Peltolantien ja Mesikukantien risteyksessä. Alue rajautuu lännessä Mesikukantiehen, pohjoisessa Mesikukantie 7 kiinteistöön, idässä Mesikukankuun ja etelässä Mesikukanpuistoon.

Asemakaavan tavoitteena on purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne asuinkerrostaloilla. Kerrosluku nousee nykyisestä yhdestä kerroksesta pääosin neljään ja viiteen kerrokseen.

Alue on nykyisin asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Asemakaavamuutoksessa alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Asemakaavaan liittyen Asunto Oy Mesiniitty sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Mesiniityn osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä "**Kaupunki**")

Asunto Oy Mesiniitty (Y-tunnus: 0124997-5)

c/o Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy

Itälahdenkatu 15-17, 00210 Helsinki

(jäljempänä "**Hakija**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu kiinteistöistä 92-421-1-1139, 92-421-1-1140 ja 92-421-1-1372 (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 Osapuolet toteavat, että Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.

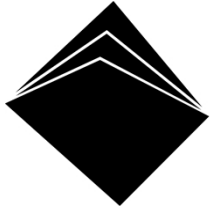
3.2 Hakijan on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

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.

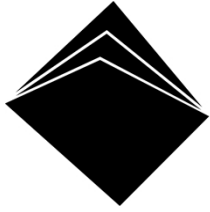
- 3.5 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä "**Korvaus**") yhteensä **757 743 euroa**.
- 4.2 Korvaus maksetaan Kaupungille yhdessä erässä välittömästi, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 4.3 Korvaus suoritetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).
- 4.4 Maksamattomille maksuerille maksetaan Asemakaavan voimaantulosta lukien vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

5. Korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden

- 5.1 Asemakaavassa Sopimusalueelle on osoitettu kaavakartanmukainen 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 35 % 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 35 % Kaupungille Korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti.



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 **757 743 euroa** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun Korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.

6.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2029 saakka.

6.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

7. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

7.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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**.

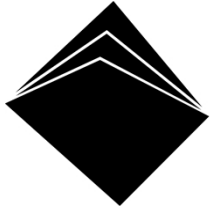
8. Asuntojen huoneistotyyppijakauma ja sopimussakko

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 asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energiatohokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.

- 9.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatohokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatohokkuusvaatimuksen **50 euroa/k-m²**.

10. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite sekä sopimussakko

- 10.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

11. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

- 11.1 Hakija vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- 11.2 Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamillaan alueilla ja jäljempänä soveltavien esisopimuksien mukaisesti luovuttamiensa alueiden osalta.

12. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen

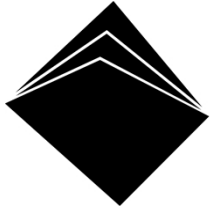
- 12.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon ja yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Hakija on tutustunut liittymisehtoihin itsenäisesti.

13. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 13.1 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.
- 13.2 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.

14. Sopimuksen voimaantulo

- 14.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.



- 14.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä.
- 14.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2026 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 14.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

15. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 15.1 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.
- 15.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 15.3 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.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN 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 31.12.2026 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2026 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan milteään 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 [päättöksetekoelein] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeraalein] päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja Asunto Oy Mesiniitty (Y-tunnus: 0124997-5)
c/o Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy
Itälahdenkatu 15-17, 00210 Helsinki
(jäljempänä "Luovuttaja")

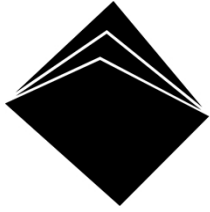
Luovutuksensaaja Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Luovutuksen kohde Noin 351 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Koivuhaan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-421-1-1140

ja

Noin 267 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Koivuhaan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-421-1-1139

(jäljempänä yhdessä "Määräala").



Määräalan asemakaavamerkintä on katualue.

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 rasiukset

4.1 Määräalan kiinteistöön 92-421-1-1139 kohdistuu 6.2.2024 päivätyn rasiustodistuksen mukaan seuraavat kiinnitykset, joista on annettu sähköiset panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty Danske Bank A/S, Suomen sivuliike, 1078693-2:

1. Kiinnitys 21.3.2007, asianumero 766/21.3.2007/1229, määrältään 20 000 €

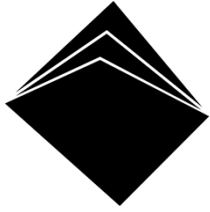
4.2 Luovuttaja on toimittanut pantinhaltijoiden suostumukset kiinnitysten poistamisesta Määräalaa koskien ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta. Luovuttaja luovuttaa Kaupungille ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

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, rasiustodistus, 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.

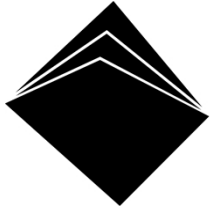
9. Maaperä ja jätteet

- 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 ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Luonnos 9.4.2024

[asian VD-numero]

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

VANTAAN KAUPUNKI

ASUNTO OY MESINIITTY

[lakimiehen nimi]
lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1

Sopimusalue

Liite B1

Kartta luovutettavasta määräalasta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] Asunto Oy Mesiniityn 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]

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km

Asemakaavan muutos
Mesikukantie nro 002505

SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

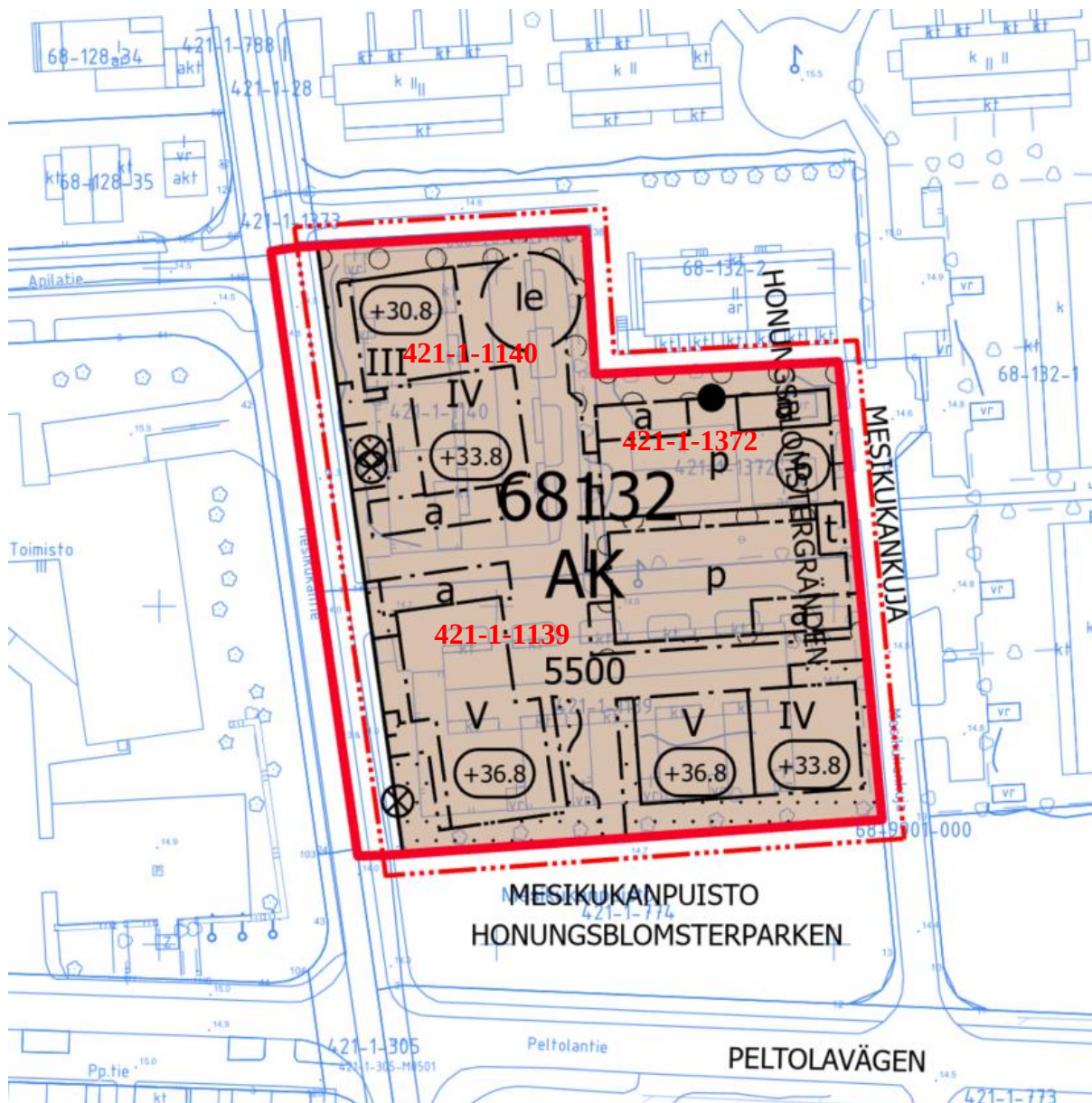
Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kylä: TIKKURILA (421)

Kiinteistöt: 92-421-1-1139 ja
92-421-1-1140

omistus: Asunto Oy Mesiniitty

Kiinteistö: 92-421-1-1372
omistus: Yksityinen



KOHTEEN SIJAINTI

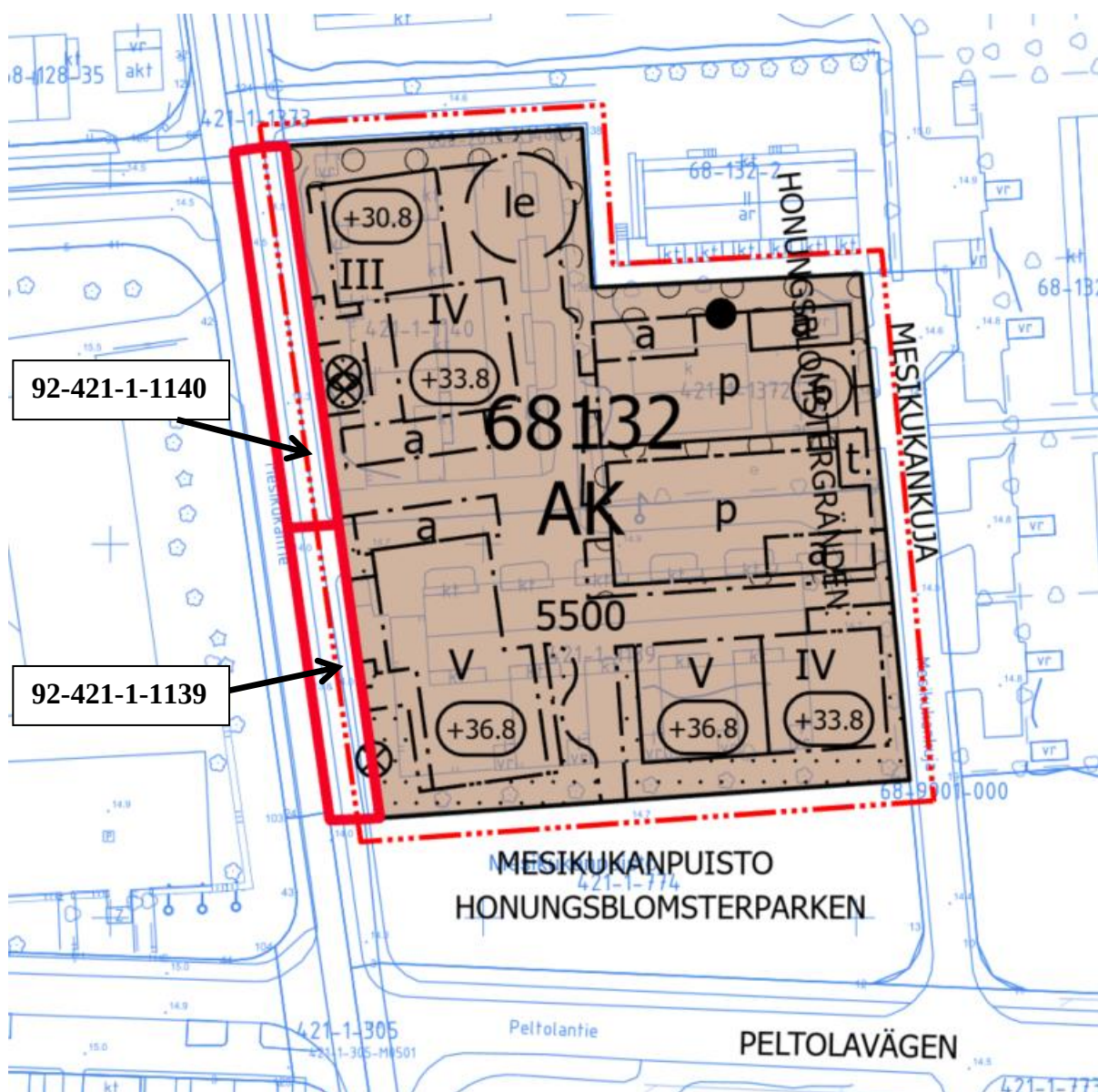


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (Katua) / Asunto Oy Mesiniitty

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kylä: TIKKURILA (421)

n. 351 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-421-1-1140
n. 267 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-421-1-1139
yhteensä n. 618 m²





18 §

Maankäyttösopimus / Yksityishenkilö / Asemakaavan muutos nro 002505 Mesikukantie 5 / AK

VD/1368/10.00.01.05/2024

AK/AVP/JK/MV

Mesikukantien varressa olevan asuinpientalojen (AP) korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkeuhkotalojen korttelialueeksi (AK). Kortteliin mahdollistetaan kolmen III–V-kerroksisen asuinkeuhkotalon rakentaminen. Alueella ovat yksikerroksiset rivitalot ja omakotitalo puretaan. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1 458 kerrosneliömetristä 5 500 kerrosneliömetriin.

Kiinteistön 92-421-1-1372 omistaja (yksityishenkilö) maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 166 334 euroa.

Yksityishenkilö omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-421-1-1372 Ojanko II osoitteessa Mesikukankuja 6. Kiinteistö on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) tehokkuusluvulla $e = 0.25$. Kiinteistöillä sijaitsee vuonna 1976 rakennettu omakotitalorakennus.

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu myös viereiset kiinteistöt 92-421-1-1139 Mesimaa ja 92-421-1-1140 Mesiniitty, jotka omistaa Asunto Oy Mesiniitty.

Asemakaavan muutoksen nro 002505 ehdotus on ollut kaupunginhallituksen päätöksen 26.2.2024 § 14 mukaisesti nähtävillä 13.3. – 11.4.2024.

Maankäyttösopimus koostuu kunnallistekniikan rakentamissopimuksesta. Maankäyttösopimukseen ei liity kiinteistöluovutuksia.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu yksityishenkilön omistamasta kiinteistöstä 92-421-1-1372 Ojanko II. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002505 liittyen Vantaan kaupunki ja maanomistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Osapuolet toteavat, että Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.
- Kiinteistön 92-421-1-1372 maanomistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 166 334 euroa.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan tultua voimaan yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi maanomistaja luovuttaa kaupungille 166 334 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä.

Asuntojen hallinta-, rahoitus- ja huoneistotyyppijakauma



Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Mikäli maanomistaja ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja 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 (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyypin 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.

Mikäli maanomistaja 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.

Rakentamisen energiatehokkuus

Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-421-1-1372 omistajan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002505 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 lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- 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

[asemakaavan muutoksen pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002505, Mesikukantie 5 (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoon] lainvoimaiseen päätökseen [päättönumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

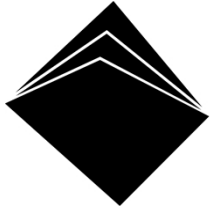
SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaava sijaitsee Koivuhaassa, Peltolantien ja Mesikukantien risteyksessä. Alue rajautuu lännessä Mesikukantiehen, pohjoisessa Mesikukantie 7 kiinteistöön, idässä Mesikukankujaan ja etelässä Mesikukanpuistoon.

Asemakaavan tavoitteena on purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne asuinkerrostaloilla. Kerrosluku nousee nykyisestä yhdestä kerroksesta pääosin neljään ja viiteen kerrokseen.

Alue on nykyisin asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Asemakaavamuutoksessa alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Asemakaavaan liittyen Asunto Oy Mesiniitty sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Mesiniityn osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

maanomistajan nimi (henkilötunnus (xxxxxx-xxxx))

maanomistajan nimi (henkilötunnus (xxxxxx-xxxx))

[hakijan osoite]

(jäljempänä "Hakija")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu kiinteistöistä 92-421-1-1139, 92-421-1-1140 ja 92-421-1-1372 (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 Osapuolet toteavat, että Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.

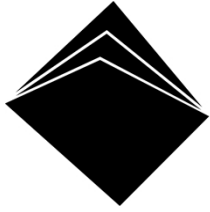
3.2 Hakijan on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

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.

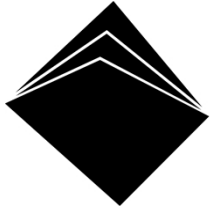
- 3.5 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä "**Korvaus**") yhteensä **166 334 euroa**.
- 4.2 Korvaus maksetaan Kaupungille yhdessä erässä välittömästi, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 4.3 Korvaus suoritetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).
- 4.4 Maksamattomille maksuerille maksetaan Asemakaavan voimaantulosta lukien vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

5. Korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden

- 5.1 Asemakaavassa Sopimusalueelle on osoitettu kaavakartanmukainen 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 35 % 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 35 % Kaupungille Korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti.



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 **166 334 euroa** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun Korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.

6.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2029 saakka.

6.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

7. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

7.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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 asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 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. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite sekä sopimussakko

- 10.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

11. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

- 11.1 Hakija vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- 11.2 Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamillaan alueilla.

12. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen

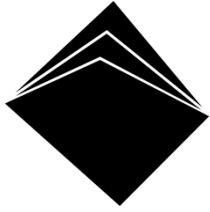
- 12.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon ja yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Hakija on tutustunut liittymisehtoihin itsenäisesti.

13. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 13.1 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.
- 13.2 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.

14. Sopimuksen voimaantulo

- 14.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 14.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt



Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä.

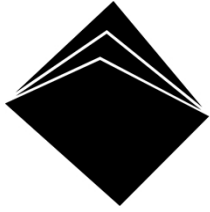
- 14.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2026 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 14.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

15. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 15.1 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.
- 15.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 15.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytöntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyYTEEN. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytöntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

[9.4.2024]
[asian VD-numero]

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [sopimuspvm numeralein]

VANTAAN KAUPUNKI

[HAKIJAN NIMI]

[lakimiehen nimi]
lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

[TOTEUTTAJAN NIMI]

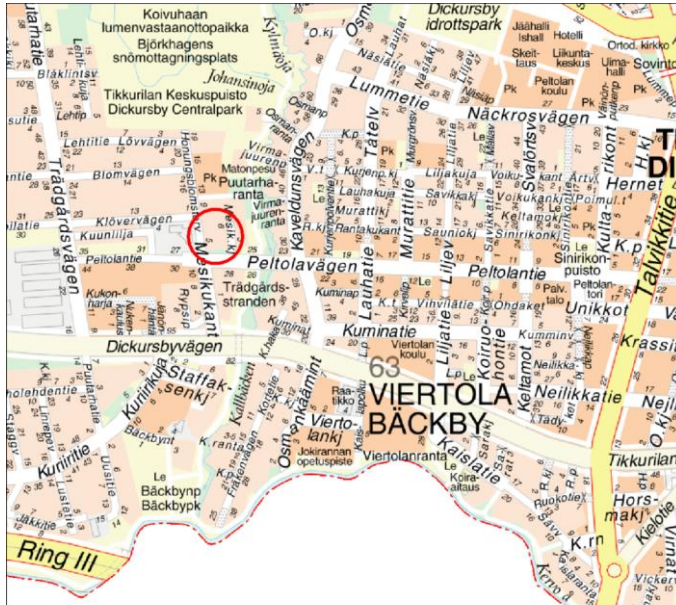
[toteuttajan allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1

Sopimusalue

KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos
Mesikukantie nro 002505

SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

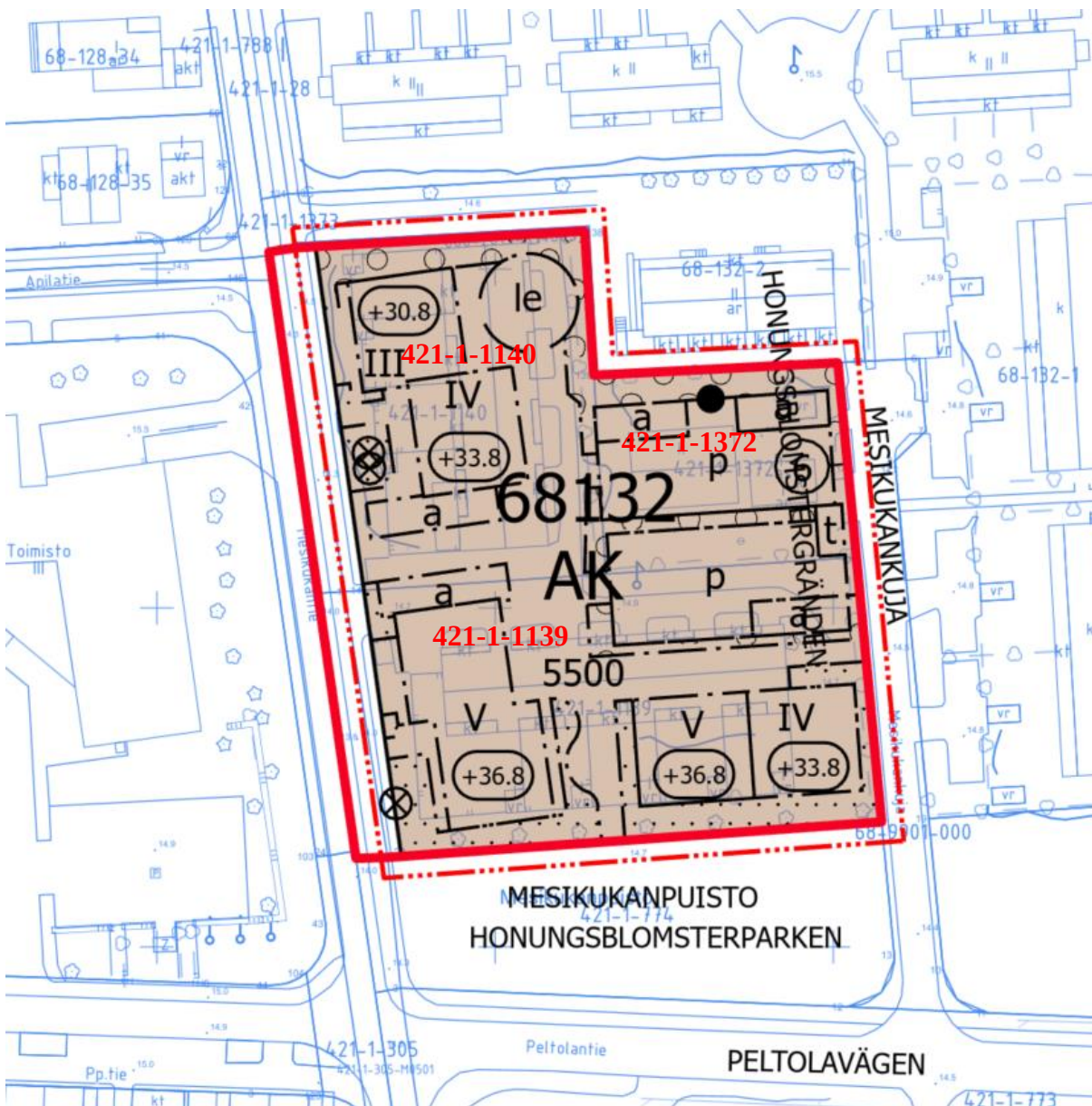
Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kylä: TIKKURILA (421)

Kiinteistöt: 92-421-1-1139 ja
92-421-1-1140

omistus: Asunto Oy Mesiniitty

Kiinteistö: 92-421-1-1372
omistus: Yksityinen



Kiinteistö 092-421-0001-1372

Anna-Mari Tuulikki Talonen (Omistus)

Jere-Mikko Tapio Talonen (Omistus)



19 §

Maankäyttösopimus / Asemakaava nro 232600 Onnenkivi / Yksityishenkilö / AK

VD/7173/10.00.01.05/2023

AK/AVP/JK/MV

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tehokasta keskustarakentamista Kivistön keskusta-alueella. Alue on nykyisin asemakaavoittamatonta sekametsää. Asemakaavassa alue kaavoitetaan asuinrakennusten korttelialueiksi (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi (AR) sekä keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Alueelle tulee näiden lisäksi myös liikerakennusten rakennusoikeutta. Asemakaava-alue on noin puoliksi yksityishenkilön omistuksessa ja noin puoliksi Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kiinteistön 92-409-3-138 omistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 5 331 376 euroa, josta maaomaisuuden luovutuksella maksetaan 5 171 730 euroa ja rahana 159 646 euroa. Esisopimuksilla varmistetaan katualueiden ja tonttien osien luovutus kaupungille.

Yksityishenkilö omistaa asemakaava-alueella kiinteistön 92-409-3-138 Kivistön metsä. Alueella ei ole ennestään asemakaavaa eikä siellä ole rakennuksia. Yleiskaavassa alue on osoitettu kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC). Kaava-alueen maapinta-ala on noin 3,11 hehtaaria, josta yksityishenkilön osuus on noin 48 % ja kaupungin noin 52 %. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on määritelty maapinta-alojen suhteessa.

Kaava-alueelle osoitetaan asuinrakentamisen kerrosalaa 40 350 k-m² ja liikerakennusten kerrosalaa 2380 k-m². Alueelle on tulossa asumisen keskitetty pysäköintilaitos.

Onnenkiven asemakaavaehdotus on ollut kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2023 § 21 mukaisesti nähtävillä 4.10. – 2.11.2023.

Maankäyttösopimukseen liittyy A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu yksityishenkilön omistamasta kiinteistöstä 92-409-3-138 Kivistön metsä. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavaan 232600 Onnenkivi liittyen Vantaan kaupunki ja yksityishenkilö 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 uusien Onnenkivenkadun, Onnekivenrinteen, Kalsedonikujan, Aventuriinipihan ja Aventuriinikujan katualueiden ja niihin liittyvien vesihuoltoverkostojen sekä putkijätejärjestelmän rakentamista.
- 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 vesihuoltoverkosto rakennetaan yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa.



- Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 5 331 376 euroa.
- Maanomistaja suorittaa osan Korvauksesta luovuttamalla Kaupungille 5 171 730 euron arvoisen määräalan.
- Loppuosa korvauksesta 159 646 euroa erääntyy maksettavaksi asemakaavan tultua voimaan yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi maanomistaja luovuttaa kaupungille 159 646 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä.

Asuntojen hallinta-, rahoitus- ja huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Mikäli maanomistaja ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja 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 (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.

Mikäli maanomistaja 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.

Rakentamisen energiatehokkuus

Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.

Keskitetty pysäköintiratkaisu

Vantaan kaupungin konsernijaosto on 27.9.2023 päättänyt pysäköintikonsernin perustamisesta ja 13.12.2023 pysäköintikonsernin emoyhtiölle Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy:lle annettavasta ennakosuostumuksesta perustaa ns. Aluepysäköintiyhtiöitä.

Onnenkiven kaava-alueen pysäköintilaitoksen rakentamisesta vastaa myöhemmin perustettava Aluepysäköintiyhtiö Onnenkiven Pysäköinti Oy (jäljempänä "Pysäköintiyhtiö"). Paikkojaan pysäköintilaitokseen sijoittavat AsOyt ja muut kiinteistöyhtiöt merkitsevät Pysäköintiyhtiön B-osakkeita merkintähintaan, joka vastaa paikkojen osuutta pysäköintilaitoksen Rakentamiskustannuksista. Pysäköintilaitoksen Toiminta-alueella olevien tonttien luovutuksen ehtona on Pysäköintiyhtiön B-osakkeiden merkitseminen ja merkintähinnan maksaminen.



Rakentamisajankohdasta päättää Pysäköintiyhtiön hallitus. Lähtökohtaisesti pysäköintilaitosta aletaan rakentamaan, kun noin 60–70 %:a Rakentamiskustannuksista on saatu merkintähintoina kerättyä. Pysäköintiyhtiö vuokraa pysäköintilaitoksen maa-alueen kaupungilta. Pysäköintiyhtiö järjestää ennen pysäköintilaitoksen valmistumista valmistuvien asuinrakennusten väliaikaisen maantasopysäköinnin ja perii järjestämisestä aiheutuvat kustannukset osakkailtaan.

Keskitetyn osakeomistukseen perustuvan pysäköintipaikkojen toteutus- ja hallintamallin soveltuvuus ARA:n rahoitusehtoihin on ARA:n nykyisen tulkintakäytännön mukaan epäselvää. Tämä on otettu maankäyttösopimuksen ehdoissa huomioon.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksilla määräalojen luovutuksista varmistetaan asemakaavan 232600 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-409-3-138 noin 3493 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen (Liite B1).
- Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-409-3-138 noin 6138 m² suuruisen määräalan. Määräala on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) ja keskustatoimintojen (C) korttelialueeksi. Määräalalla on rakennusoikeutta yhteensä 10 309 k-m². Määräala muodostaa kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (5 171 730 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa luovutuskirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava 232600 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-409-3-138 omistajan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavaehdotus nro 232600 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Käsittely:

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



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Mikko Viilo jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vihreiden lautakuntaryhmä, sosialidemokraattinen lautakuntaryhmä, vasemmistoliiton lautakuntaryhmä, perussuomalainen lautakuntaryhmä, keskustan lautakuntaryhmä ja kaupunkitilalautakunnan jäsen Topi Liutu yhtyivät:

"Maa- ja asuntopoliittisten linjaustemme mukaisesti *"varmistamme maankäyttösopimuksissa sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman sekä riittävän suurempien kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen tarjonnan"*. Tässä sopimusluonnoksessa näin ei tehdä, ei edes pientalojen (AR) osalta. Toivomme, että kaavatyön loppuunsaattamisen puitteissa varmistetaan, että edes pientaloihin syntyy suurempia asuntoja."

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta
- Liite C1: kartta luovutettavasta määräalasta
- Pysäköintiyhtiön tarkempi kuvaus
- 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

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[asemakaavan pvm] päivätty asemakaava nro 232600, Kivistön Onnenkivi (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

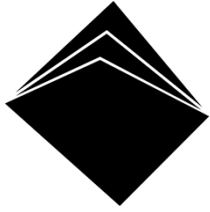
Asemakaava sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella. Alue rajautuu luoteessa rakenteilla olevaan Kivistön keskusta-asuminen 5-asemakaava-alueeseen, koillisessa asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen, kaakossa Tikkurilantiehen ja lounaassa Keimolantiehen.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tehokasta keskustarakentamista Kivistön keskustaan sekä mahdollistaa Lapinkylän ja Kivistön asemaan tukeutuvia monimuotoisia ja resurssiviisaita keskustakorttelikoteja noin 800 asukkaalle. Alueelle on tulossa asumisen keskitetty pysäköintilaitos.

Alue on nykyisin asemakaavoittamatonta sekametsää. Asemakaavassa alue kaavoitetaan asuinrakennusten korttelialueiksi (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi (AR) sekä keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Alueelle tulee näiden lisäksi myös liikerakennusten rakennusoikeutta.

Asemakaavaan liittyen [maanomistajan nimi] sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja [maanomistajan nimi] osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.

Vantaan kaupunki ja [maanomistajan nimi] kuolinpesät ovat 31.5.2007 allekirjoittaneet yhteistoimintasopimuksen sekä 31.8.2012 yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimuksen. Sopimuksia on jatkettu xx.xx.2017 allekirjoitetulla jatkosopimuksella. Em. sopimuksilla on sovittu laajemmin maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

[maanomistajan nimi] (henkilötunnus (xxxxxx-xxxx))

[hakijan osoite]

(jäljempänä "Hakija")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Hakijan omistamasta kiinteistöstä 92-409-3-138 (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 uusien Onnenkivenkadun, Onnekivenrinteen, Kalsedonikujan, Aventuriinipihan ja Aventuriinikujan katualueiden ja niihin liittyvien vesihuoltoverkostojen sekä putkijätejärjestelmän rakentamista.

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 vesihuoltoverkosto rakennetaan yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY:n 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.

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

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

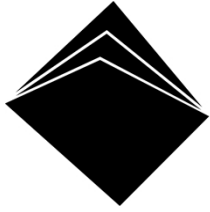
- 3.3 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.
- 3.4 Hakija myöntää kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, 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 **5.331.376 euroa**.
- 4.2 Hakija suorittaa osan Korvauksesta luovuttamalla kaupungille **5.171.730 euron** arvoisen määräalan. Tästä luovutuksesta sovitaan jäljempänä Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- 4.3 Loppuosa Korvauksesta **159.646 euroa** erääntyy maksettavaksi kaupungille yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan välittömästi Asemakaavan voimaantulosta (maksuehto 14 pv netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).
- 4.4 Maksamattomille maksuerille maksetaan Asemakaavan voimaantulosta lukien vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

5. Korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden

- 5.1 Asemakaavassa Sopimusalueelle on osoitettu kaavakartan 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



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

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 käyttötarkoitusten mukaisesti.
- 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 **159.646 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.
- 6.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

7. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

- 7.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 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.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Luonnos 24.4.2024**VD/7173/10.00.01.05/2023**

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 yksöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

9. Rakentamisen energiatehokkuus ja sopimussakko

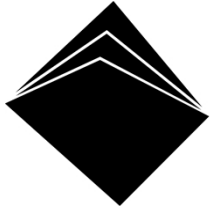
- 9.1 Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.
- 9.2 Mikäli Hakija 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 Vantaan kaupungin konsernijaosto on 27.9.2023 päättänyt pysäköintikonsernin perustamisesta ja 13.12.2023 pysäköintikonsernin emoyhtiölle Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy:lle ("Emoyhtiö") annettavasta ennakkosuostumuksesta perustaa ns. Aluepysäköintiyhtiöitä. Järjestelyssä Vantaan kaupungin kokonaan omistamasta Tikkuparkki Oy:stä tehdään pysäköintikonsernin Emoyhtiö Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy, joka perustaa aluekehityksen mukaisessa aikataulussa pääsääntöisesti yhden pysäköintilaitoksen Aluepysäköintiyhtiöitä, jotka vastaavat keskitettyjen pysäköintilaitosten rakentamisesta alueilla, joissa kaupunki on merkittävä maanomistaja. Tikkuparkki Oy:n yhtiöjärjestys muutetaan pysäköintikonsernin emoyhtiön toimintaa vastaavaksi kevään varsinaisessa yhtiökokouksessa arviolta toukokuussa 2024.

Onnenkiven kaava-alueen pysäköintilaitoksen rakentamisesta vastaa myöhemmin perustettava Aluepysäköintiyhtiö Onnenkiven Pysäköinti Oy (jäljempänä "Pysäköintiyhtiö"). Paikkojaan pysäköintilaitokseen sijoittavat AsOyt ja muut kiinteistöyhtiöt merkitsevät Pysäköintiyhtiön B-osakkeita merkintähintaan, joka vastaa paikkojen osuutta pysäköintilaitoksen Rakentamiskustannuksista. ARA-kohteiden pysäköintipaikkojen hallinta- ja rahoitusmuoto voidaan tarvittaessa liitteen 1 mukaisesti järjestää muullakin tavalla, mikäli ARA:n rahoitusehdot tätä edellyttävät. Pysäköintilaitoksen Toiminta-alueella olevien tonttien luovutuksen ehtona on Pysäköintiyhtiön B-osakkeiden merkitseminen ja merkintähinnan maksaminen. Pysäköintilaitosta aletaan rakentamaan, kun

1. Kaikki Hakijan omistamat tontit on luovutettu rakennuttajille ja



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta**
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta**

2. Kun Pysäköintiyhtiön hallitus katsoo, että riittävä määrä rakentamiseen tarvittavasta pääomasta on osakkeiden merkintähintoina (ja mahdollisina Rakentamismaksuina) kerätty.

Rakentamisajankohdasta päättää Pysäköintiyhtiön hallitus. Lähtökohtaisesti pysäköintilaitosta aletaan rakentamaan, kun noin 60–70 %:a Rakentamiskustannuksista on saatu merkintähintoina kerättyä. Pysäköintilaitoksen rakentamisaikatauluun vaikuttaa muun muassa rahoitusmarkkinoiden tilanne sekä se, kuinka pitkään väliaikainen maantasopysäköinti alueella on järjestettävissä. Pysäköintilaitoksen rahoitusmallista johtuen laitos on valmis viimeistään silloin, kun kaikki muut Onnenkiven kaava-alueen rakennukset ovat valmistuneet, ellei pysäköintilaitoksen valmistuminen viivästy kaupungista tai Pysäköintiyhtiöstä riippumattomasta ja ennakoimattomasta syystä.

Pysäköintiyhtiö vuokraa pysäköintilaitoksen maa-alueen kaupungilta. Pysäköintiyhtiö järjestää ennen pysäköintilaitoksen valmistumista valmistuvien asuinrakennusten väliaikaisen maantasopysäköinnin ja perii järjestämisestä aiheutuvat kustannukset osakkailtaan. Pysäköintiyhtiön ja sen rahoituksen ehtojen tarkempi kuvaus on tämän sopimuksen liitteenä 1.

Tällä maankäyttösopimuksella sovitaan Onnenkiven kaava-alueen pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintilaitoksen rakentamisesta seuraavaa:

1. Kaava-alueen pysäköintilaitoksen rakentamisesta vastaa kaupungin pysäköintikonserniin myöhemmin perustettava Onnenkiven Pysäköinti Oy liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.
2. Hakija luovuttaa Onnenkiven kaava-alueen tontin 23218/1 kaupungille ja kaupunki sitoutuu vuokramaan tontin Onnenkiven Pysäköinti Oy:lle pitkäaikaisella sopimuksella.
3. Hakija sitoutuu käyttämään Onnenkiven kaava-alueelta omistamiensa tonttien luovutuksissa pysäköinnin osalta samoja ehtoja kuin kaupunki käyttää omien tonttiensa luovutuksissa.

11. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

- 11.1 Hakija vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- 11.2 Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamillaan alueilla ja jäljempänä soveltavien esisopimuksien mukaisesti luovuttamiensa alueiden osalta.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

12. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen

- 12.1 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.

13. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

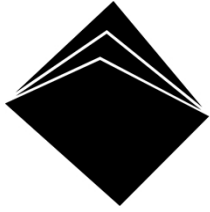
- 13.1 Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 13.2 Hakija vastaa 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.

14. Sopimuksen voimaantulo

- 14.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 14.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä.
- 14.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2026 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 14.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

15. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 15.1 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.
- 15.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 15.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

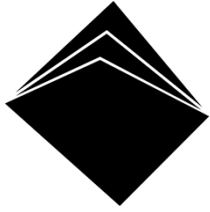
Luonnos 24.4.2024

VD/7173/10.00.01.05/2023

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.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaa nro 232600 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa nro 232600 31.12.2026 mennessä, tai
- asemakaavaa nro 232600 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

II LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen (pvm ja nro) ja osapuolten välillä tehtyyn (pvm) päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja [maanomistajan nimi] (hetu)
(osoitetiedot)
(jäljempänä "Luovuttaja")

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

Luovutuksen kohde Noin 3 493 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-409-3-138 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on osoitettu asemakaavassa katualueeksi.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

3.1.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan.

5.1.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

6.1.1 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

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

7.1.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

- 8.1.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

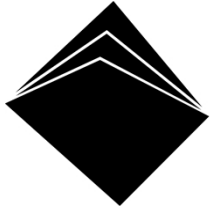
9. Maaperä ja jätteet

- 9.1.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.
- 9.1.2 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. Tällöin 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.
- 9.1.3 Luovuttaja vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan luovutuskirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 9.1.4 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 ja kaupanvahvistus]



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaa nro 232600 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa nro 232600 31.12.2026 mennessä, tai
- asemakaavaa nro 232600 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin genetiivissä] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten välillä (pvm) laadittuun esisopimukseen.

Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

[maanomistajan nimi] (hetu)

[osoitetiedot]

(jäljempänä "Luovuttaja")

Luovutuksen kohde

Noin 6 138 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-409-3-0138 (jäljempänä "Luovutuksen Kohde"). Luovutuksen Kohteen arvo on 5 171 730 euroa.

Luovutuksen kohde on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Hinta

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

1.1 Hinta on **5 171 730 euroa**. Hinta kuitataan Luovuttajan maankäytösopimuksen perusteella Kaupungille suorittaman kunnallistekniikan rakentamisen korvauksen osana.

1.2 Luovutuksen kohteen arvo on vähennetty osaltaan Maanomistajan maksettavaksi koituvasta sopimuksen A-kohdan mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Luovutuksen kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

3.1 Luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki, kun taas ne verot ja maksut, joiden perusteena on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika, kuuluvat Luovuttajalle.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Luovutuksen kohde luovutetaan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Luovutuksen kohteeseen kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

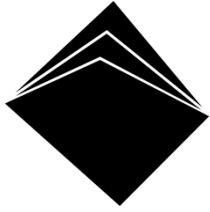
7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

8. Irtaimisto

8.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

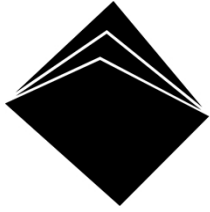


- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta**
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta**

- 9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla 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. Tällöin 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.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Luonnos 24.4.2024

VD/7173/10.00.01.05/2023

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kaksi esisopimusta määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, (pvm)

VANTAAN KAUPUNKI

Kasper Hirvonen

lakimies

[maanomistajan nimi]

varatuomari

LIITTEET

Liite A1: Sopimusalue

Liite B1: Kartta luovutuksen kohteesta

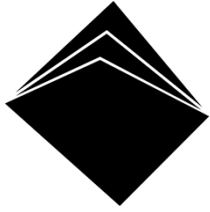
Liite C1: Kartta luovutuksen kohteesta

Pysäköintiyhtiön tarkempi kuvaus

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että varatuomari [maanomistajan nimi] luovuttajana ja lakimies Kasper Hirvonen Vantaan kaupungin puolesta luovutuksensaajana 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.

Vantaalla, (pvm)



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Luonnos 24.4.2024

VD/7173/10.00.01.05/2023

KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 232600

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA /

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

n. 3493 m²:n suuruinen
määräala tilasta 92-409-3-138



Määritelmät

A-osake	Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy on Pysäköintiyhtiön perustamisen yhteydessä merkinnyt Pysäköintiyhtiön A-osakkeen. A-osake tuottaa yhden äänen ja se on Pysäköintiyhtiön ainoa äänivaltainen osake. A-osakkeeseen ei liity oikeuksia tai velvoitteita velvoitepaikkoihin liittyen.
B-osakkeet	Pysäköintiyhtiöllä voi olla enintään Velvoitepaikkojen määrää vastaava määrä B-osakkeita. Yksi B-osake tuottaa oikeuden käyttää yhtä nimeämätöntä pysäköintipaikkaa yhtiön pysäköintilaitoksessa pysäköintimaksua vastaan. B-osakkeet eivät tuota Pysäköintiyhtiössä äänioikeutta. Osakkaat merkitsevät B-osakkeita velvoitepaikkojensa mukaisesti.
Hallinnan luovutus	Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy luovuttaa Pysäköintiyhtiön hallinnan B-osakkeiden omistajille pysäköintilaitoksen valmistuttua ja Toiminta-alueen kaikkien tonttien tultua luovutetuksi. Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy luovuttaa A-osakkeen hallinnon luovutuksen yhteydessä korvauksetta Pysäköintiyhtiölle ja se mitätöidään tai mahdollisuus vaikuttaa yhtiössä A-osakkeella poistetaan muulla vastaavalla tarkoituksenmukaisella tavalla.
Käyttökustannukset	Pysäköintiyhtiön muut kustannukset kuin Investointikustannukset. Käyttökustannuksia ovat mm. kunnossapito- ja puhtaanapitokustannukset, hallinnon kustannukset, tontinvuokrat, vuokrat, vakuutukset sekä mahdollisten väliaikaisten pysäköintipaikkojen ylläpitokustannukset. Käyttökustannukset katetaan B-osakkeiden omistajilta perittävillä Pysäköintimaksuilla.

Käyttökustannuksia voidaan kattaa myös muilla pysäköintipalveluista perittävillä maksuilla.

Merkintäsopimus	Pysäköintiyhtiön ja sen osakkeita merkitsevän välillä tehtävä vakiomuotoinen merkintä- ja velvoitepaikkasopimus.
Osakas/Osakkaat	Osakas on Pysäköintiyhtiön B-osakkeen omistaja. Osakkaat ovat kaikki edellä mainitut yhdessä.
Osakassopimus	Pysäköintiyhtiön ja kunkin B-osakkeenomistajan välillä yhtäläisen ehdoin tehtävä sopimus, jossa määritetään Pysäköintiyhtiön ja Osakkaan keskinäiset oikeudet ja velvollisuudet sekä Pysäköintiyhtiön toimintaperiaatteet.
Pysäköintimaksu	Maksu, jonka Pysäköintiyhtiön B-osakkeen omistaja on velvollinen maksamaan Pysäköintiyhtiölle käyttääkseen osakeomistukseen perustuvaa Pysäköintioikeuttaan.
Pysäköintioikeus	Oikeus käyttää nimeämätöntä pysäköintipaikkaa tavanomaiseen ajoneuvopysäköintiin ilman oikeutta muuten hallita tai käyttää pysäköintipaikkaa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta.
Pysäköintiyhtiö	Onnenkiven Pysäköinti Oy.
Rakentamiskustannukset	Pysäköintilaitoksen ja -paikkojen uudisrakentamisesta aiheutuvat kustannukset sekä mahdollisten väliaikaispysäköintipaikkojen rakentamiskustannukset. Rakentamiskustannukset katetaan ensisijaisesti B-osakkeiden merkintähinnoilla.
Rakentamismaksut	Mikäli Rakentamiskustannuksia ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla, katetaan loput Rakentamiskustannukset Rakentamismaksuilla.

Toiminta-alue	Pysäköintiyhtiön Toiminta-alueena on Vantaan Kivistössä sijaitseva asemakaava-alue (ns. Onnenkivi), johon kuuluu korttelit XX–XX .
Velvoitepaikka	Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätty pysäköintipaikat, jotka voidaan osoittaa Pysäköintiyhtiön toteuttamaan laitokseen.
Velvoitepaikkasopimus	Pysäköintiyhtiön ja Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy:ltä osakkeita ostavan alueen rakennuttajan välillä tehtävä vakiomuotoinen velvoitepaikkasopimus. Velvoitepaikkasopimus vastaa sisällöltään Merkintäsopimuksen velvoitepaikkaoikeutta koskevia osia.

Pysäköintiyhtiö ja sen perustaminen

Vantaan kaupungin kokonaan omistama pysäköintikonsernin emoyhtiö Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy (jäljempänä "Emoyhtiö") perustaa Onnenkiven Pysäköinti Oy -nimisen pysäköintiyhtiön (jäljempänä "Pysäköintiyhtiö"), jonka tarkoituksena on rakennuttaa Onnenkiven kaava-alueelle (jäljempänä "Toiminta-alue") kaavamääräysten edellyttämä pysäköintilaitos.

Pysäköintiyhtiö on Toiminta-alueen rakentamisajan Vantaan kaupunkikonsernin määräysvallassa siten, että Emoyhtiö merkitsee perustamisvaiheessa Pysäköintiyhtiön ainoan äänivaltaisen A-osakkeen. Emoyhtiö luovuttaa Pysäköintiyhtiön hallinnan muille osakkaille pysäköintilaitoksen valmistuttua ja Toiminta-alueen kaikkien tonttien tultua luovutetuksi. Emoyhtiö luovuttaa A-osakkeen hallinnon luovutuksen yhteydessä korvauksetta Pysäköintiyhtiölle ja se mitätöidään tai mahdollisuus vaikuttaa Pysäköintiyhtiössä A-osakkeella poistetaan muulla vastaavalla tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kaupunkikonsernin määräysvalta Pysäköintiyhtiössä rakentamisaikana ja kaikkien Toiminta-alueen tonttien luovutukseen saakka perustuu siihen, että Vantaan kaupunkikonsernin määräysvallassa Pysäköintiyhtiö voi toteuttaa alueen kaavamääräysten edellyttämät pysäköintiratkaisut tehokkaammin ja tarkoituksenmukaisemmin kuin alueen tonttien tulevat omistajat ja/tai vuokralaiset.

Pysäköintiyhtiön osakkaiksi tulevat ensivaiheessa asunto-osakeyhtiöt ja muut kiinteistöyhtiöt tai muut alueelle rakennushankkeita toteuttavat. Nämä merkitsevät omistamiensa/hallitsemiensa tonttien Velvoitepaikkoja vastaavan määrän Pysäköintiyhtiön äänivallattomia B-osakkeita tai ostavat Emoyhtiöltä sen merkitsemiä, luovuttamattomien tonttien Velvoitepaikkoja koskevia B-osakkeita. Laitokseen sijoitettavien ARA-kohteiden Velvoitepaikkojen hallintamuoto voi edellä mainitusta

poiketen perustua muuhunkin kuin osakeomistukseen (esim. hallinnanjakosopimus), mikäli ARA:n rahoitusehdot niin edellyttävät. Tällaisessa tapauksessa ARA-kohteen toteuttaja vastaa täysimääräisesti näiden paikkojen rakentamiskustannuksista arvonlisäveroineen.

B-osakkeiden luovuttamiselle ei aseteta rajoituksia. Emoyhtiö ei kuitenkaan voi luovuttaa väliaikaisesti merkitsemiään B-osakkeita muille kuin Toiminta-alueen tonttien luovutuksensaajille. Tämä luovutusrajoitus ei kuitenkaan koske sellaisia osakkeita, jotka koskevat mahdollisia alueen kaavamääräysten ylittäviä pysäköintipaikkoja, jotka pysäköintilaitokseen on esimerkiksi suunnitteluteknisistä syistä jouduttu toteuttamaan, ja jotka eivät liity alueen tonttien velvoitepaikkoihin. Luovutusrajoitus saatetaan kuitenkin ARA:n vaatimuksesta joutua asettamaan ARA-kohteiden velvoitepaikkoja koskeviin osakkeisiin. ARA:n vaatimuksesta asetettavan luovutusrajoituksen asettamisen ehtona on, ettei se vaikuta Rakentamiskustannusten arvonlisäverokohteluun muiden B-osakkeiden osalta. ARA-kohteen toteuttaja vastaa mahdollisista arvonlisäverovaikutuksista kohteensa velvoitepaikkoja koskevien rakentamiskustannusten osalta. Arvonlisäverotuskohtelu on tarvittaessa varmistettava ennakkoratkaisulla Verohallinnolta.

B-osakkeet muutetaan Pysäköintiyhtiön hallinnan luovutuksen jälkeen äänivaltaisiksi.

Pysäköintiyhtiön B-osakkeita merkitsevien tai B-osakkeita Emoyhtiöltä ostavien osakkaiden velvoitepaikat osoitetaan Pysäköintiyhtiön pysäköintilaitoksesta ja jokainen B-osake tuottaa osakkaalle oikeuden Pysäköintimaksua vastaan käyttää yhtä nimeämätöntä pysäköintipaikkaa pysäköintilaitoksessa tavanomaiseen ajoneuvopysäköintiin ilman oikeutta muuten hallita tai käyttää pysäköintipaikkaa tai muuta osaa Pysäköintiyhtiön rakennuksesta. ARA-kohteiden velvoitepaikkoja koskevien osakkeiden tuottama pysäköintioikeus saattaa määräytyä pääsäännöstä poikkeavalla tavalla, mikäli ARA tätä edellyttää.

Pysäköintiyhtiön hallinnasta sekä pysäköintilaitoksen käytöstä ja ylläpidosta erillisessä Osakassopimuksessa.

Pysäköintiyhtiö voi tuottaa lyhyt- ja pitkäaikaisia pysäköintipalveluja maksua vastaan myös muille kuin B-osakkeiden omistajille edellyttäen, että B-osakkeiden omistajien pysäköintioikeus ei vaarannu. Pysäköintiyhtiö sitoutuu tarvittaessa irtisanomaan Pysäköintiyhtiön ja ulkopuolisten asiakkaiden välisiä pysäköintisopimuksia, mikäli pysäköintilaitoksen kapasiteetin hallinta sitä edellyttää.

Pysäköintiyhtiön tarkoituksena ei ole jakaa omistajilleen varoja osinkona tai muutoin. Mahdollinen voitto käytetään yhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Pysäköintiyhtiö tulee omistamaan pysäköintilaitosrakennuksesta ainoastaan pysäköintiin liittyvät tilat eikä se tule omistamaan mitään asuin- tai muita tiloja. Pysäköintilaitosrakennukseen asemakaavassa edellytetyt muut tilat, kuten yhteisoleskelu- ja liikuntatilat sekä liiketilat eivät tule Pysäköintiyhtiön omistukseen, vaan niitä hallitsee hallinnanjakosopimuksen nojalla jokin muu taho.

Laitoksen rakentamisen aloittaminen ja väliaikaisten autopaikkojen järjestäminen

Pysäköintilaitoksen rakentaminen aloitetaan, kun

1. kaikki Hakijan omistamat tontit on luovutettu rakennuttajille ja
2. kun Pysäköintiyhtiön hallitus katsoo, että riittävä määrä rakentamiseen tarvittavasta pääomasta on osakkeiden merkintähintoina (ja mahdollisina Rakentamismaksuina) kerätty.

Lähtökohtaisesti laitosta aletaan rakentamaan, kun noin 60–70 prosenttia Rakentamiskustannuksista on B-osakkeiden merkintähintoina kerätty. Rakentamisaikatauluun vaikuttaa muun muassa rahoitusmarkkinoiden tilanne sekä se, kuinka pitkään väliaikainen maantasopysäköinti alueella on järjestettävissä.

Pysäköintilaitos on valmis viimeistään silloin, kun viimeiset Toiminta-alueen muista rakennuksista valmistuvat, ellei pysäköintilaitoksen valmistuminen viivästy kaupungista tai Pysäköintiyhtiöstä riippumattomasta ja ennakoimattomasta syystä.

Pysäköintiyhtiö järjestää väliaikaisia pysäköintipaikkoja ennen laitoksen rakentumisen valmistumista Toiminta-alueelle rakennettujen ja käyttöönotettujen asuin-, toimitila- ja muiden rakennusten tarpeen mukaan. Väliaikaisten paikkojen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset katsotaan osaksi pysäköintilaitoksen Rakentamiskustannuksia, joten ne katetaan B-osakkeiden merkintähinnoilla ja mahdollisilla Rakentamismaksuilla.

Väliaikaisten paikkojen ylläpitokustannukset luetaan Käyttökustannuksiin. Kukaan muu kuin Emoyhtiön hallussa oleva B-osake tuottaa oikeuden käyttää yhtä nimeämätöntä väliaikaista pysäköintipaikkaa.

Laitoksen rakentamiskustannusten rahoittaminen

Pysäköintilaitoksen Rakentamiskustannukset katetaan ensisijaisesti tontinomistajilta/-haltijoilta perittävillä uusien B-osakkeiden merkintähinnoilla ja toissijaisesti myöhemmin perittävillä Rakentamismaksuilla, mikäli Rakentamiskustannuksia ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla. B-osakkeen merkintähinta pyritään määrittämään siten, että merkintähinta vastaa osakkeen osuutta pysäköintilaitoksen Rakentamiskustannuksista.

Toiminta-alueen tonttien luovutuksen ehtona on, että luovutuksensaaja tekee Pysäköintiyhtiön kanssa ennen tontin luovutusta Merkintasopimuksen velvoitepaikkojaan vastaavasta määrästä Pysäköintiyhtiön äänivallattomia B-osakkeita ja maksaa osakkeiden merkintähinnan Pysäköintiyhtiölle.

Merkintähinnalle ennen pysäköintilaitoksen rakentamista mahdollisesti kertyviä korkotuottoja käytetään Pysäköintiyhtiön Käyttökustannusten kattamiseen.

Korkotuotoilla ei kateta Rakentamiskustannuksia tai Pysäköintiyhtiön rahoituskustannuksia.

Mikäli pysäköintilaitoksen rakentaminen aloitetaan ennen kuin kaikkia Toiminta-alueen kaupungin omistamia tontteja on luovutettu rakennuttajille, Emoyhtiö merkitsee luovuttamatta olevien kaupungin omistamien tonttien velvoitepaikkoja koskevat B-osakkeet merkintähintaan 1,00 euroa/osake. Näiden B-osakkeiden osuus pysäköintilaitoksen Rakentamiskustannuksista rahoitetaan ensisijaisesti Pysäköintiyhtiön ottamalla pankkilainalla, jota käsitellään Emoyhtiön osakslainana. Tämä tarkoittaa, että Emoyhtiö maksaa yhtiöjärjestyksen mukaisesti rahoitusmaksuja Pysäköintiyhtiölle sille pankkilainasta aiheutuvien korkokustannusten sekä lainanlyhennysten kattamiseksi.

Emoyhtiö voi myös maksaa kaupungin omistamien luovuttamattomien tonttien velvoitepaikkoja koskevat osuudet laitoksen rakentamiskustannuksista osakkeiden merkintähintana. Pysäköintilaitoksen rakentamisen alkaessa Toiminta-alueen luovuttamatta olevien kaupungin omistamien tonttien luovutuksen ehtona on, että luovutuksensaaja ostaa Emoyhtiöltä tontin velvoitepaikkoja vastaavan määrän Pysäköintiyhtiön osakkeita.

Pysäköintiyhtiön hallitus määrittää merkintähinnat ja Rakentamismaksujen määrän sekä maksutavan.

Pysäköintilaitoksen käyttö ja autopaikkojen hallinta

Pysäköintiyhtiö hallinnoi pysäköintilaitoksen käyttöä ja päättää sinne myönnettävistä ajo- ja kulkuoikeuksista, oikeuksien käyttämiseksi tarvittavien avainten tai muiden tunnisteen jakamisesta sekä niiden voimassaolosta.

Jokainen Pysäköintiyhtiön B-osake tuottaa oikeuden käyttää yhtä nimeämätöntä pysäköintipaikkaa pysäköintilaitoksessa. ARA-kohteiden velvoitepaikkoja koskevien osakkeiden tuottama pysäköintioikeus saattaa määräytyä tästä poikkeavalla tavalla, mikäli ARA tätä edellyttää. Pysäköintioikeus oikeuttaa käyttämään pysäköintipaikkaa ainoastaan tavanomaiseen ajoneuvopysäköintiin. Pysäköintioikeus edellyttää Pysäköintimaksujen maksamista. Pysäköintiyhtiön hallitus voi antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita pysäköintilaitoksen sekä pysäköintioikeuden käyttämisestä. Hallituksella on myös oikeus kieltää pysäköintipaikan käyttö, mikäli B-osakkeenomistaja laiminlyö pysäköintimaksuvelvollisuutensa.

B-osakkeiden omistajilla on oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa osakeomistustaan vastaava määrä pysäköintioikeuksia. B-osakkeen omistaja sitoutuu noudattamaan Pysäköintiyhtiön kulloinkin antamia ohjeita pysäköintilaitoksen käytöstä sekä liittämään tai muutoin sisällyttämään kulloinkin voimassa olevat ohjeet sellaisenaan käyttäjien kanssa tekemiinsä autopaikkoja koskeviin vuokrasopimuksiin tai muihin pysäköintioikeuksien luovuttamista koskeviin sopimuksiin.

Pysäköintioikeuden luovuttanut B-osakkeen omistaja vastaa Pysäköintiyhtiölle siitä, että pysäköintioikeuden loppukäyttäjä noudattaa Pysäköintiyhtiön hallituksen antamia pysäköintiä ja pysäköintioikeuden käyttämisestä koskevia ohjeita ja määräyksiä.

Toistuvan tai olennaisen väärinkäytön perusteella Pysäköintiyhtiöllä on oikeus kieltää Laitoksen käyttö kyseiseltä käyttäjältä ja estää hänen pääsynsä pysäköintilaitoksen tiloihin.

Pysäköintilaitoksessa olevien pysäköintipaikkojen käyttöoikeus alkaa, kun pysäköintipaikat ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Pysäköintilaitoksen rakentamisen jälkeiset kustannukset ja maksut

Käyttökustannukset ja Pysäköintimaksut

Käyttökustannuksilla tarkoitetaan Yhtiön muita kustannuksia kuin Investointikustannuksia. Käyttökustannuksia ovat muun muassa kunnossapito-, puhtaanapito-, ja ylläpitokustannukset, hallinnon kustannukset, tontinvuokrat, vuokrat ja vakuutukset. Käyttökustannuksiin luetaan myös väliaikaisten pysäköintipaikkojen ylläpitokustannukset.

Käyttökustannukset, ja niitä koskevat rahoituskustannukset, katetaan osakkeenomistajilta perittävillä pysäköintimaksuilla, muille kuin osakkeenomistajille myydyistä pysäköintipalveluista perittävillä maksuilla ja/tai yhtiön kassavaroilla.

Osakkailta perittävien Pysäköintimaksujen suuruudesta päättää yhtiökokous. Muista pysäköintipalveluista perittävistä maksuista päättää Pysäköintiyhtiön hallitus.

Investointikustannukset ja Investointimaksut

Investointikustannuksia ovat pysäköintilaitoksen korjaus-, perusparannus- ja ylläpitoinvestoinneista johtuvat kustannukset.

Investointikustannusten kattamiseksi yhtiö perii B-osakkeiden omistajilta Investointimaksua. A-Osakkeeseen ei liity velvollisuutta maksaa Investointimaksua.

Pysäköintiyhtiö voi myös järjestää Investointikustannusten kattamiseksi rahoitusta rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla normaalein ehdoin ilman vakuutta tai Pysäköintiyhtiön omin vakuuksin. Lainojen maksuun tarvittavat varat kerätään Investointimaksuina B-osakkeiden omistajilta yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

B-osakkeiden omistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle omistamiensa B-osakkeiden mukaan laskettavan osuuden Investointikustannuksia varten otetuista pitkäaikaisista lainoista yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti.

Pysäköintiyhtiön hallitus määrittää merkintähinnat ja Investointimaksujen määrän sekä maksutavan.

Kiinteistö 092-409-0003-0138

Carl-Gustaf Sandell (Omistus)



20 § Vantaa liikenne 2023 / HW

VD/2515/08.00.00.05/2024

HW/VA/SR/JT

Vantaan liikenne 2023-raporttiin on koottu tietoja ja tunnuslukuja kaupungin liikenteestä vuodelta 2023 sekä vertailtu niitä aiempien vuosien tilanteeseen. Raporttia esitetään merkittäväksi tiedoksi.

Vantaan liikenne 2023-raportissa on lyhyesti kerrottu Helsingin seudun liikenteen teettämästä liikkumistutkimuksesta, joka seuraa pääkaupunkiseudun asukkaiden liikkumistottumuksia. Raportissa on esitetty myös HSL:n asiakastytyväisyyss tutkimusten tulokset vuodelta 2023. Asiakastytyväisyyskyselyjen tulokset on aiemmin esitetty omina raportteinaan kaupunkitilalautakunnalle.

Vuonna 2023 merkittäviä muutoksia Vantaan liikenteessä olivat muun muassa Asematien muuttaminen kävelykaduksi Tikkurilan keskustassa ja Luhtitien avaaminen henkilöautoliikenteelle Myyrmäessä. Merkittävänä liikenneturvallisuustoimenpiteenä Vantaan katuverkolla otettiin käyttöön liikenteen automaattivalvonta. Uusia liikennevaloja rakennettiin neljään kohteeseen. Pääradan parannustyöt vaikuttivat lähijunaliikenteen palvelutarjontaan touko-lokakuussa. Pyöräliikennettä sujuvoitettiin uusimalla opastus Vantaan pyöräilyn pääreiteille.

Vaikuttaa siltä, että vuoden 2019 liikennemääriä ei tulla saavuttamaan ainakaan tieverkolla lähitulevaisuudessa. Pyöräliikenteen määrä ei ole noussut viimeiseen kolmeen vuoteen. Joukkoliikenteessä sen sijaan oli enemmän nousuja kuin edellisinä vuosina. Myös autoliikenteen pysäköintimäärät kasvoivat sekä liityntäpysäköintialueilla että maksullisilla kadunvarsipaikoilla.

Raportti on laadittu Vantaan kaupungin Liikennejärjestelmäsuunnittelussa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta vastaa liikenteen ja yhdyskuntatekniikan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä sekä julkisen kaupunkitilan hallinnasta ja hoidosta.

Kaupunkitilalautakunta 10.4.2024 § 11

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi raportti Vantaa liikenne 2023.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan jäsen Topi Liutu esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.



Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 20

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi raportti Vantaa liikenne 2023.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaa liikenne 2023-raportti

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3.1. oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

liikennetietoasiantuntija Suvi Rytönen, puh 050 314 5598
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Vantaa liikenne 2023



Vantaa liikenne 2023



Tähän raporttiin on koottu tietoa liikenteestä Vantaalla vuonna 2023. Raportin tiedot on koottu useista eri lähteistä ja tuloksia on mahdollisuuksien mukaan verrattu edellisiin vuosiin.

Vuonna 2023 merkittäviä muutoksia Vantaan liikenteessä olivat muun muassa Asematien muuttaminen kävelykaduksi Tikkurilan keskustassa ja Luhtitien avaaminen henkilöautoliikenteelle Myyrmäessä. Merkittävänä liikenneturvallisustoimenpiteenä Vantaan katuverkolla otettiin käyttöön liikenteen automaattivalvonta. Uusia liikennevaloja rakennettiin neljään kohteeseen. Pääradan parannustyöt vaikuttivat lähijunaliikenteen palvelutarjontaan touko-lokakuussa. Pyöräliikennettä sujuvoitettiin uusimalla opastus Vantaan pyöräilyn pääreiteille.

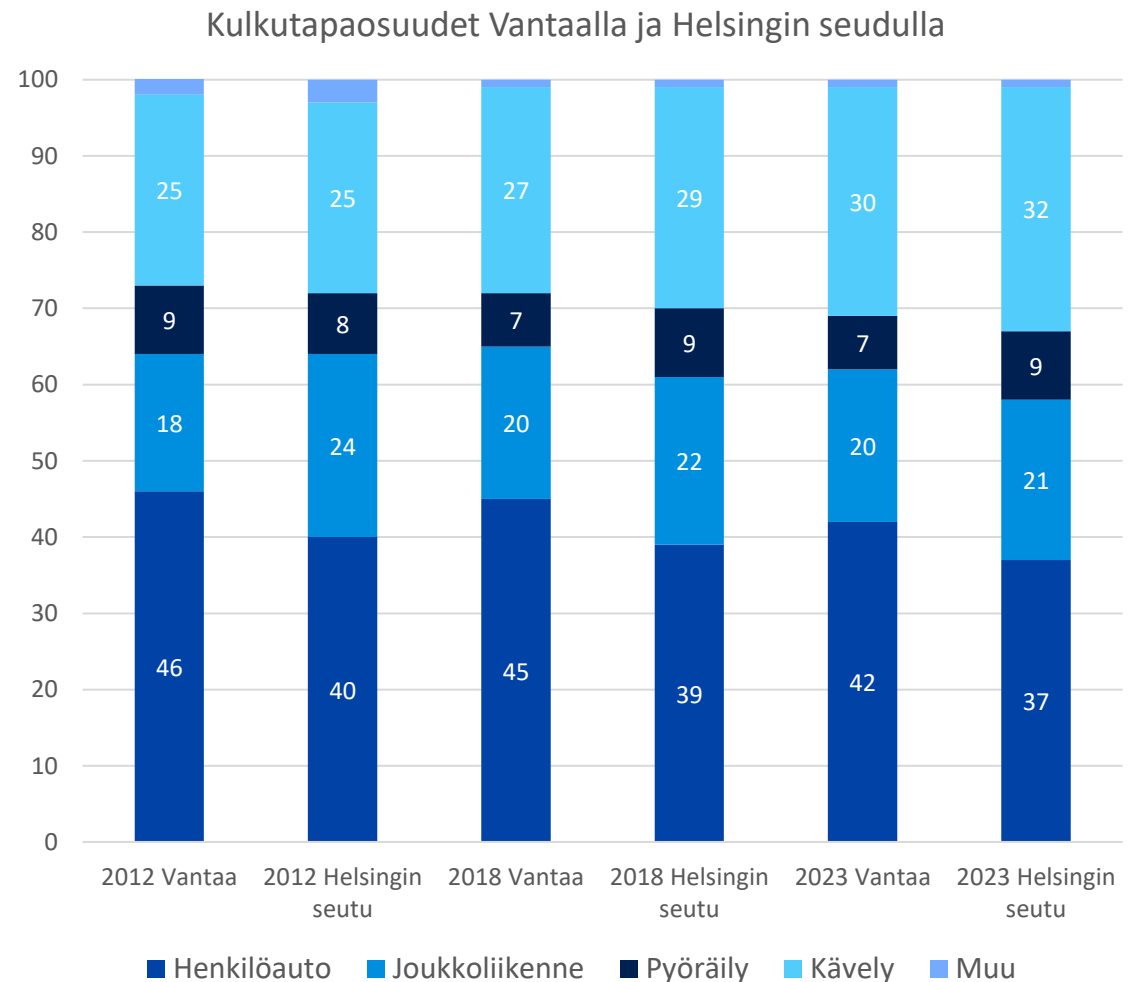
Näyttää siltä, että vuoden 2019 liikennemääriä ei tulla saavuttamaan ainakaan tieverkolla lähitulevaisuudessa. Pyöräliikenteen määrä ei ole noussut viimeiseen kolmeen vuoteen. Joukkoliikenteessä sen sijaan oli enemmän nousuja kuin edellisinä vuosina. Myös autoliikenteen pysäköintimäärät kasvoivat sekä liityntäpysäköintialueilla että maksullisilla kadunvarsipaikoilla.

Raportti on laadittu Vantaan kaupungin Liikennejärjestelmäsuunnittelussa, ja sen tekemiseen ovat osallistuneet Veijo Aalto, Suvi Rytönen ja Jenni Tyynilä.

HSL liikkumistutkimus 2023



- HSL:n liikkumistutkimus on pääkaupunkiseudun asukkaiden liikkumistottumuksia kartoittava seurantatutkimus
- Vantaan henkilöautoliikenteen kulkutapaosuus on laskenut 3 prosenttiyksikköä ja vastaavasti kävelyn osuus kasvanut saman verran vuodesta 2018
 - Helsingin seudulla autoilun kulkutapaosuus on laskenut 2 prosenttiyksikön ja kävelyn kasvanut 3
- Pyöräilyn ja joukkoliikenteen osuus kulkutavoista on säilynyt ennallaan verrattuna vuoteen 2018
- Tutkimuksen mukaan vantaalaisten päivittäin tekemien matkojen määrä on vähentynyt 3,3 matkasta 2,9 matkaan
 - Helsingin seudulla matkamäärä väheni 3,4 matkasta 3,1 matkaan
- Ensimmäistä kertaa selvitettiin myös asukkaiden viikonloppuna tekemiä matkoja
- Lisätietoja tutkimuksen tuloksista löytyy HSL:n nettisivuilta



Lähde: HSL liikkumistutkimus 2023

Pyöräliikenne ja sähkötukaudat



Pyöräliikenne ja sähköpotkulaudat

- Kesän 2023 aikana uusittiin opastus Vantaan pyöräilyn pääreiteille
 - Opasteet ohjaavat Vantaan seitsemään aluekeskukseen sekä moniin vapaa-ajankohteisiin kuten urheilupuistoihin ja Tiedekeskus Heurekaan
 - Laadukas viitoitusjärjestelmä helpottaa ihmisiä ajamaan pyörällä myös kauempana oleviin kohteisiin, jonne ei välttämättä ole tottunut ajamaan
- Syksyllä 2023 alkoi Lahdentien suuntaisen jalankulun ja pyöräilyn yhteyden parantaminen
 - Hankkeessa levennetään nykyistä yhteyttä sekä rakennetta parannetaan Kyytien ja Kulomäentien välisellä osuudella
 - Lahdentien parannuksen on tarkoitus olla valmis marraskuuhun 2024 mennessä
- Vantaalla toimi edellisen vuoden tapaan kaksi sähköpotkulautaoperaattoria, yhteensä noin 1000 sähköpotkulautaa ja noin 150 vuokrattavaa sähköpyörää
 - Maalattuja sähköpotkulautojen pysäköintiruutuja on Tikkurilan, Hiekkaharjun, Myyrmäen ja Martinlaakson alueilla yhteensä 200 kappaletta

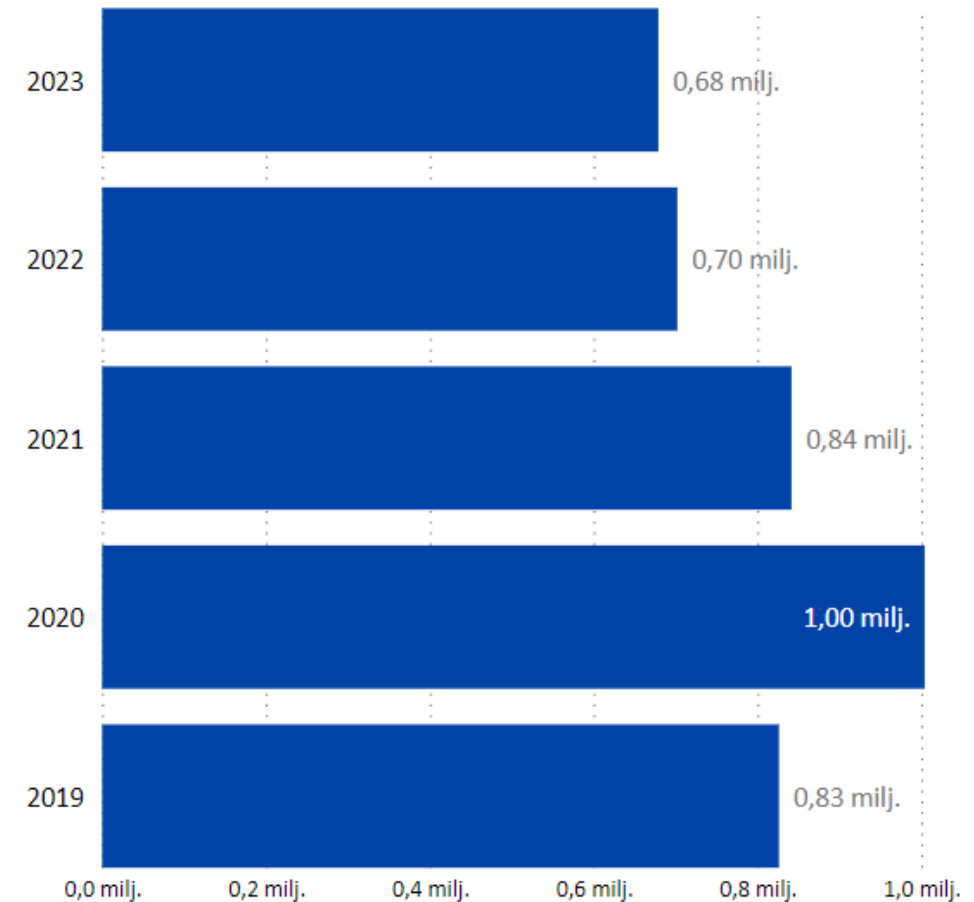


Pyöräliikenne



- Pyöräilijämäärät vähenivät laskentapisteissä 3 % vuoteen 2022 verrattuna
- Toukokuuhun saakka vuoden 2023 pyöräilijämäärät olivat korkeampia kuin vuotta aiemmin
- HSL:n liikkumistutkimuksen mukaan vantaalaiset tekivät pyöräillen 7 % Helsingin seudun sisäisistä matkoistaan
- Tikkurilan alueella oli käynnissä useita pitkäkestoisia katutöitä laskentapisteiden läheisyydessä
 - Katutyöt ovat voineet vaikuttaa pyöräilijöiden reittivalintoihin, jolloin reitti on kiertänyt laskentapisteen
- Seuraavalla sivulla on esitetty pyöräilijämäärien kuukausivaihtelut vuosina 2018 - 2023

Pyöräilijämäärät laskentapisteissä



Lähde: Eco-Counter laskentapisteet 7 kpl: Kielotie itä, Kielotie länsi, Kuusijärvi, Kytöpuisto, Kyytitie, Talvikkitie, Urpiaisentie, Ylästöntie

The chart displays monthly average temperatures in Helsinki for the years 2022 and 2023. The y-axis represents temperature in degrees Celsius, with major gridlines at 0, 5, 10, and 15. The x-axis lists the months from January to December. For each month, there are two bars: a teal bar representing 2022 and an orange bar representing 2023. The data shows that 2023 was generally warmer than 2022 from January to May, with the highest difference in June (approx. 1.5°C). From October to November, 2022 was warmer than 2023. The difference was smallest in March and April.

Kuukausi	2022 (C)	2023 (C)
tammikuu	1.5	2.5
helmikuu	1.5	2.5
maaliskuu	2.5	2.5
huhtikuu	3.5	4.0
toukokuu	10.5	11.5
kesäkuu	12.5	14.0
heinäkuu	12.5	11.5
elokuu	12.5	14.0
syyskuu	8.5	10.0
lokakuu	6.0	5.0
marraskuu	4.0	3.5
joulukuu	2.5	2.0

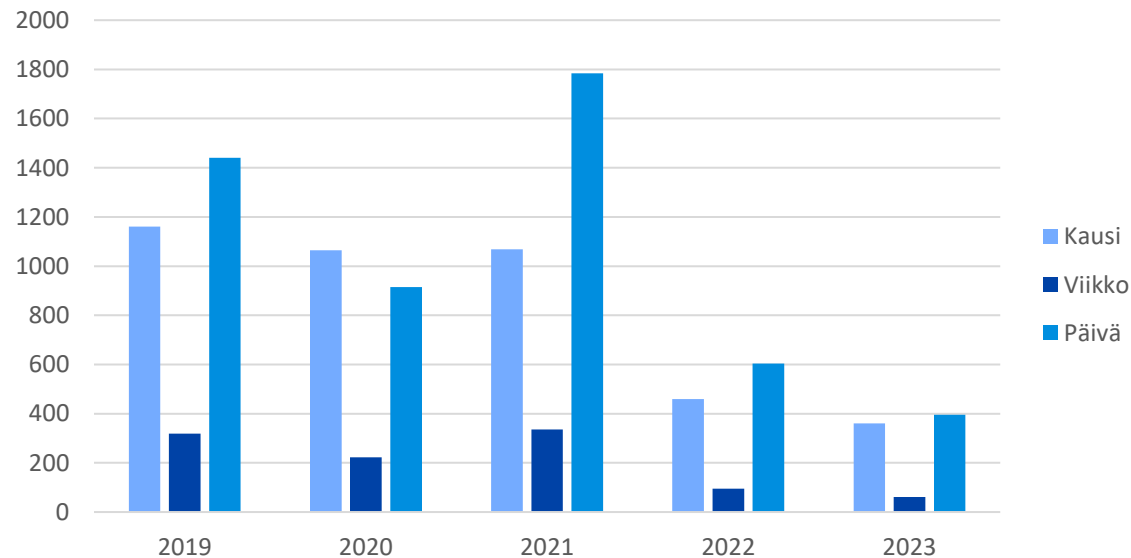
Lähde: Eco-Counter laskentapisteet 7 kpl: Kielotie itä, Kellokallio, Kulaääniakustiikka, Kytö 15.10.2024, Tolvakkitie, Urpiaisentie, Ylästöntie

Kaupunkipyörät

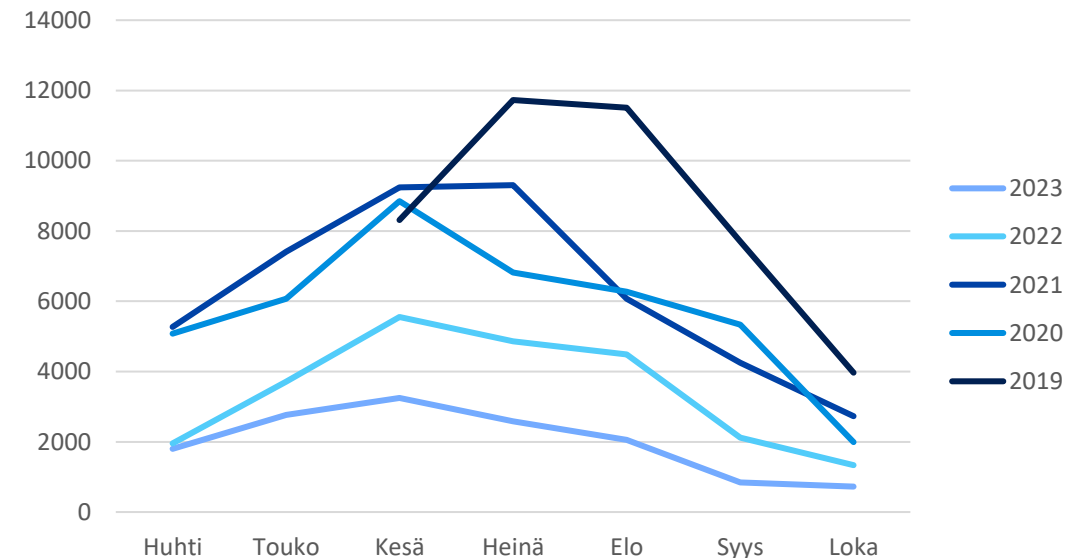


- Kaupunkipyörien käyttöoikeuksia myytiin yhteensä noin 300 vähemmän ja matkoja tehtiin vastaavasti 10 000 vähemmän kuin vuonna 2022
- HSL:n teettämän asiakastyytyväisyyskyselyn vastausten mukaan palvelua on käytetty enimmäkseen hyvin satunnaisesti, vain 15 % ilmoitti käyttävänsä palvelua viikoittain
 - Tyytyväisimpiä ollaan palvelun käyttömaksuihin, vähiten tyytyväisiä sovellukseen toimintaan
 - Kyselyyn vastasi 150 Vantaan kaupunkipyörien käyttäjäksi rekisteröitynyttä käyttäjää

Käyttäjämäärät käyttöoikeustyyppin mukaan



Tehtyjen matkojen määrä kuukausittain



Joukkoliikenne



Muutoksia joukkoliikenteessä



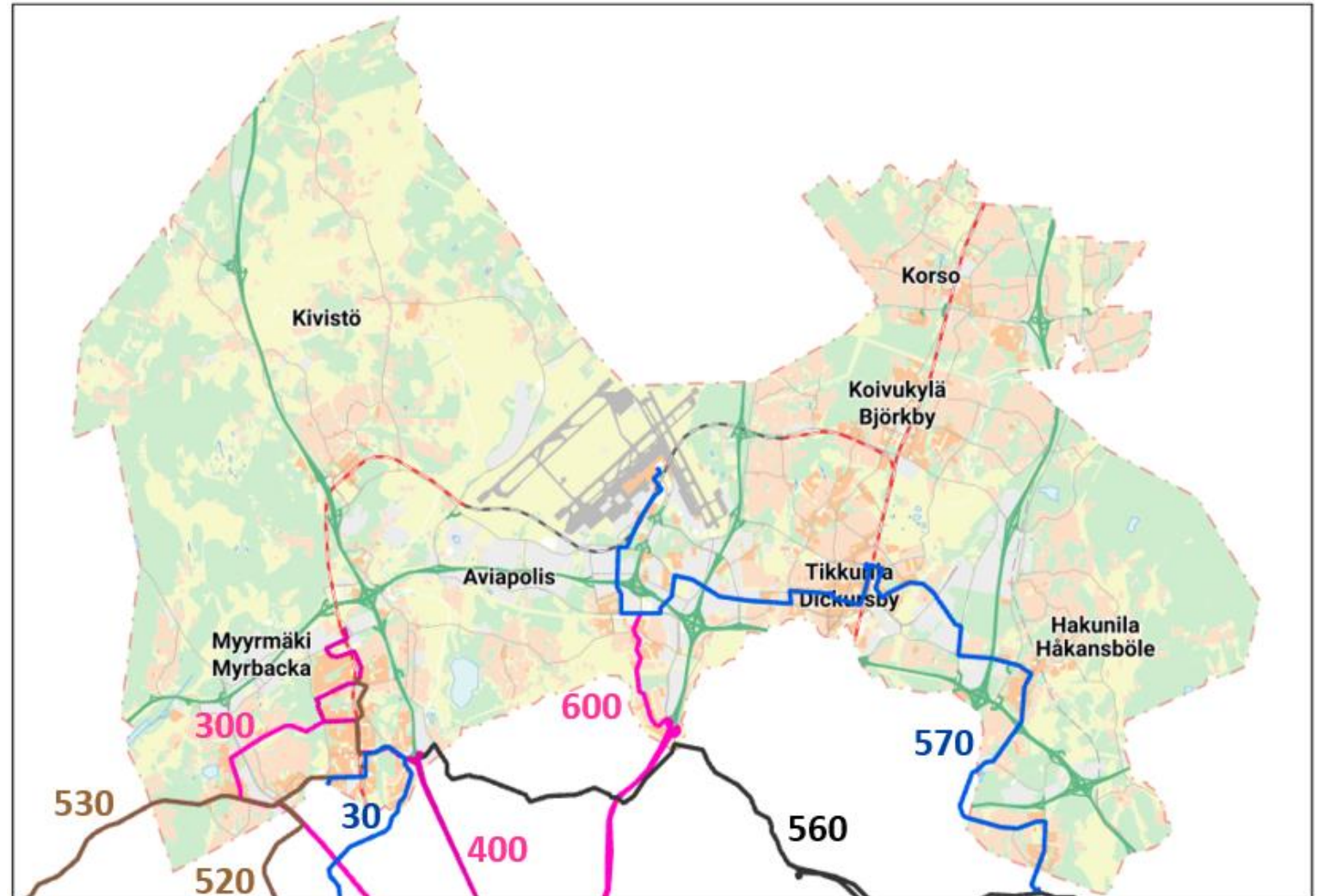
- Vuoden 2023 alussa HSL laski ABCD-lippujen hintoja n. 20 % ja nosti AB- ja BC-vyöhykkeiden hintoja n. 10 %
- HSL:n bussilinjastoon tuli muutoksia vuonna 2023
 - Elokuussa 2023 aloitti kaksi uutta runkolinjaa 520 ja 530 Myyrmäen alueelta Matinkylään aiheuttaen bussilinjojen muutoksia Hämevaarassa ja viimeistellen Vantaan suuremmat linjastomuutokset
 - Uusi bussilinja 712 aloitti viikonloppuliikenteen Tikkurilasta Kuusijärvelle ja liikennöi kesäkuusta lokakuuhun
 - Runkolinjan 570 reitti muuttui Jokiniemessä
- Kivistön uusi bussiterminaali otettiin käyttöön marraskuussa 2023 Kiviksen kauppakeskuksen valmistuttua
- Pääradalla tehtiin parannustöitä, jotka vaikuttivat lähijunaliikenteen palvelutasoon 2.5.-23.10.2023
 - I-, P- ja K-junat kulkivat harvennetulla vuorovälillä ja matka-aika piteni muutaman minuutin
 - Joka toinen I- ja P-juna kulki vain osuudella Helsinki – Myyrmäki – Lentoasema jättäen lisäksi Vehkalan aseman väliin
- Sähköbussit yleistyivät HSL-alueella
 - HSL:n bussiliikenteestä sähköbusseja vuonna 2023 oli 24 %, yhteensä 316 ajoneuvoa
 - Sähköbussien osuus HSL:n bussiliikenteessä on kasvanut vuodesta 2021 lähtien n. 10 prosenttiyksikköä vuodessa

Runkolinjat Vantaalla



Vantaan runkobussilinjat liikennöinnin aloittamisajankohdan mukaan

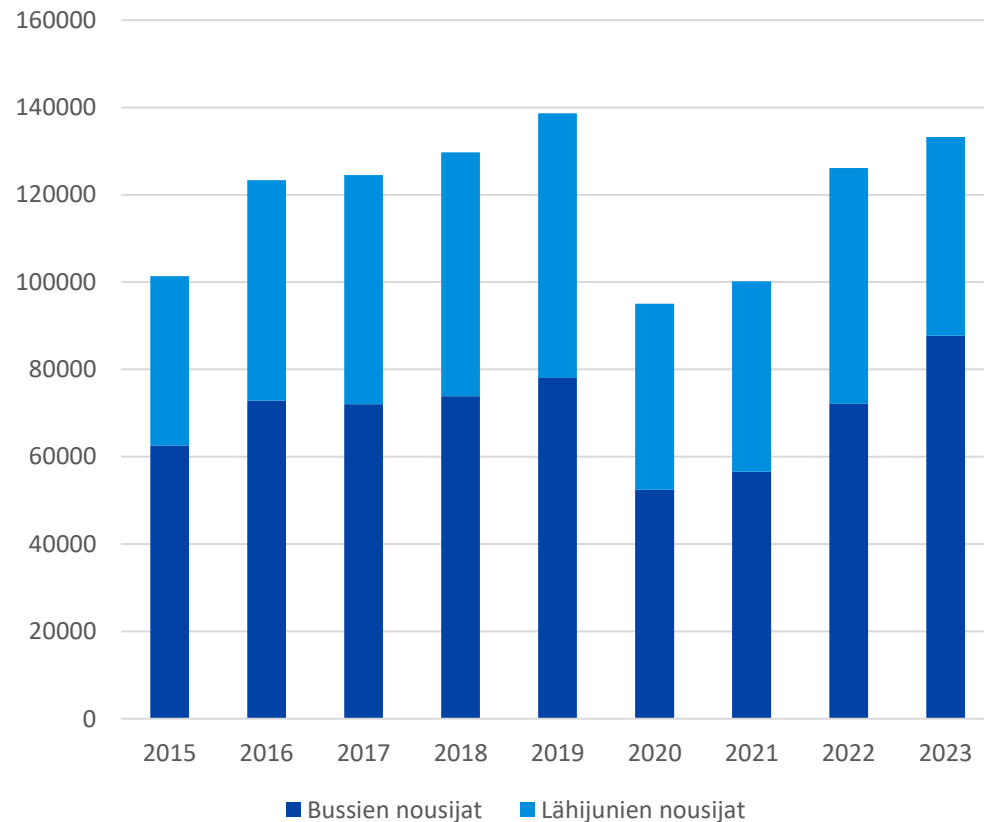
- **Syksy 2015:**
 - 560 (Myyrmäki – Rastila)
- **Syksy 2021:**
 - 570 (Lentoasema – Mellunmäki)
 - 30 (Myyrmäki – Elielinaukio)
- **Syksy 2022:**
 - 300 (Myyrmäki – Elielinaukio)
 - 400 (Vantaankoski – Elielinaukio)
 - 600 (Lentoasema – Rautatientori)
- **Syksy 2023:**
 - 520 (Martinlaakso – Matinkylä)
 - 530 (Myyrmäki – Matinkylä)



Joukkoliikenteen nousijamäärät



Lähijuna- ja bussiliikenteen nousijamäärät syksyn
arkivuorokautena Vantaalla 2015-2023



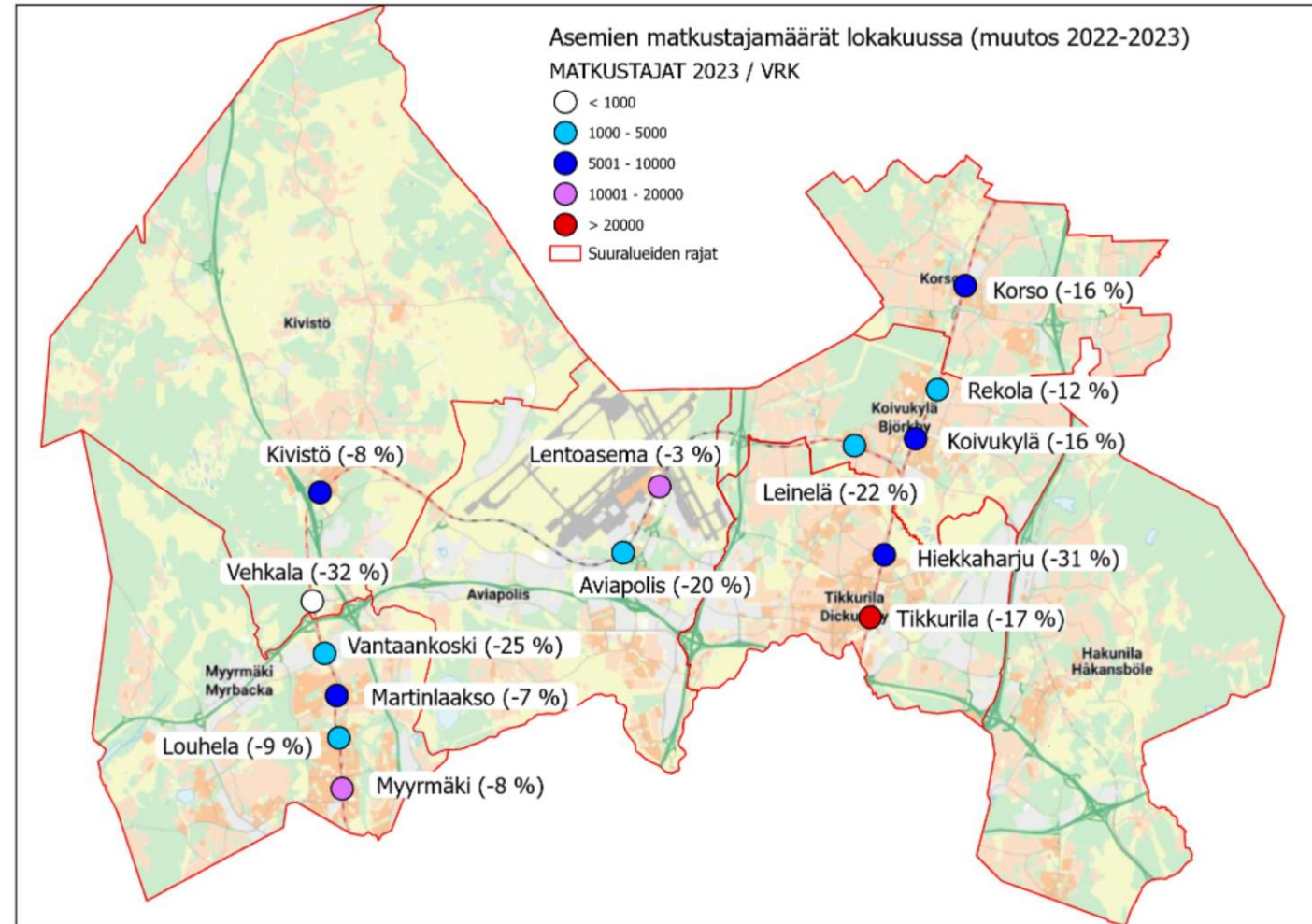
Lähde: HSL ja VR

- Bussien ja lähijunien syksyn nousijamäärät kasvoivat yhteensä 6 % edellisestä vuodesta
- Bussien nousijamäärät kasvoivat jopa 22 % vuodesta 2022 ja ohittivat myös huippuvuoden 2019 nousijamäärät
- Lähijunien syksyn nousijamäärät vähenivät 16 % vuodesta 2022 luultavasti pääradan parannustöistä ja harvennetusta junaliikenteestä johtuen
 - Koko vuoden osalta lähijunien nousijamäärät pysyivät kuitenkin suunnilleen samalla tasolla kuin vuonna 2022
- Bussien nousijamäärätiedot ovat pääradan parannustöiden jälkeiseltä ajalta toisin kuin lähijunien tiedot
- Busseissa mobiililippua käyttävistä ei vielä toistaiseksi saada tarkkoja tietoja
 - Laskentalaitteet busseissa tulevat yleistymään lähivuosina, jolloin nousijamäärätiedot tarkentuvat

Muutokset juna-asemien matkustajamäärissä



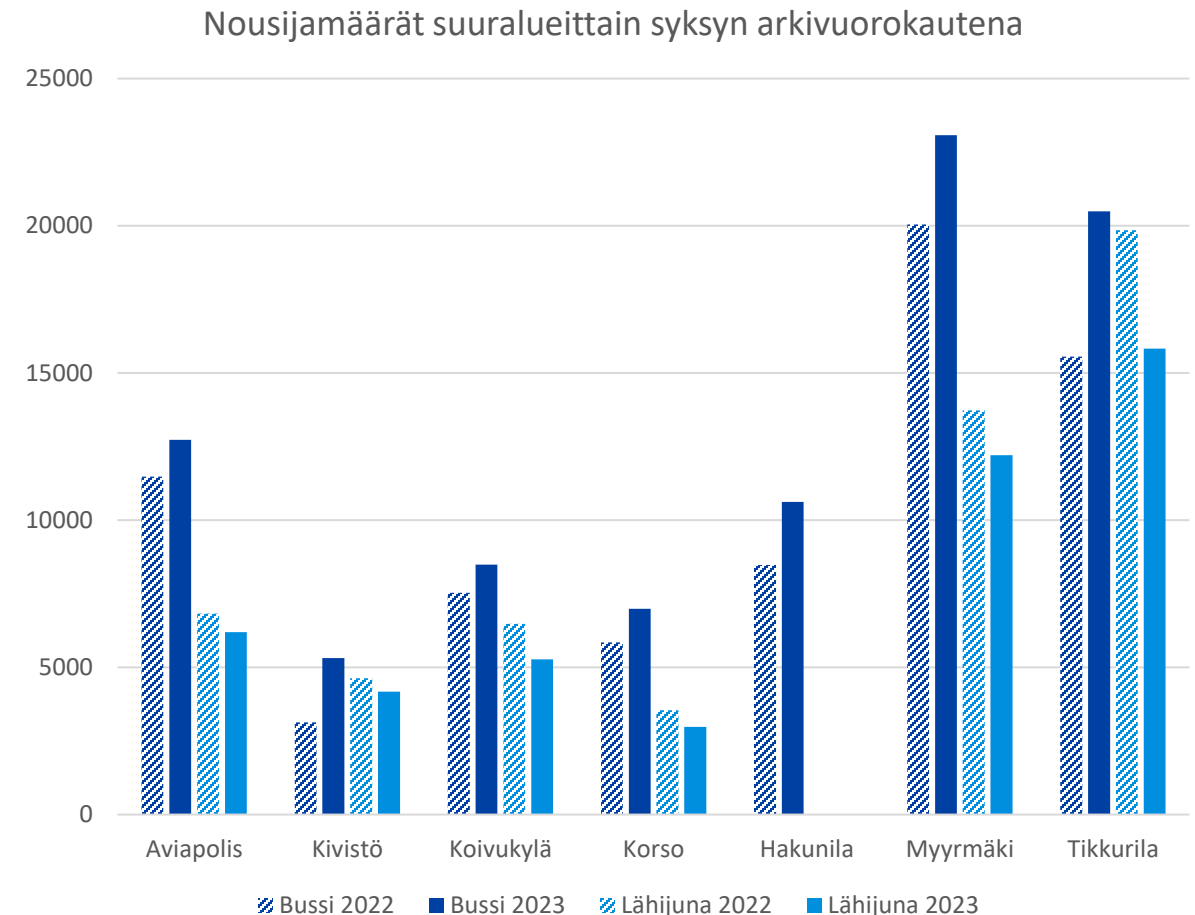
- Kaikilla Vantaan juna-asemilla matkustajamäärät vähenivät vuodesta 2022, vähiten Lentoasemalla (-3 %) ja eniten Vehkalassa ja Hiekkaharjussa (yli -30 %)
 - Vehkalassa ja Hiekkaharjussa junaliikenteen poikkeukset vaikuttivat eniten suhteessa viereisiin asemiin
- Kaukoliikenteen matkustajamäärät Tikkurilassa lisääntyivät 9 % vuodesta 2022
 - Kaukoliikenteen osuus Tikkurilan matkustajamäärästä on noin kuudesosa
 - Matkustajamäärät sisältävät asemien nousijat, poistujat ja kaukoliikenteessä myös vaihtajat



Bussien ja junien nousijamäärät suuralueittain



- Suuralueittain junien nousijamäärät pienenivät vähiten Aviapoliksen (-9 %) suuralueella ja eniten pääradalla Tikkurilan (-20 %) ja Koivukylän (-20 %) suuralueella
- Bussien nousijamäärät vuorostaan kasvoivat kaikilla suuralueilla, eniten Kivistön (+70 %) ja vähiten Aviapoliksen (+11 %) suuralueella
- Suuralueiden väestömäärässä, pinta-alassa ja joukkoliikenteen tarjonnassa on isoja eroja, mikä vaikuttaa alueellisiin nousijamääriin
 - Myyrmäen ja Tikkurilan suuralueet ovat väestömääriltään suurimmat (yli 45 000 asukasta vuonna 2022)
 - Aviapoliksen ja Kivistön pienimmät (alle 25 000 asukasta vuonna 2022)

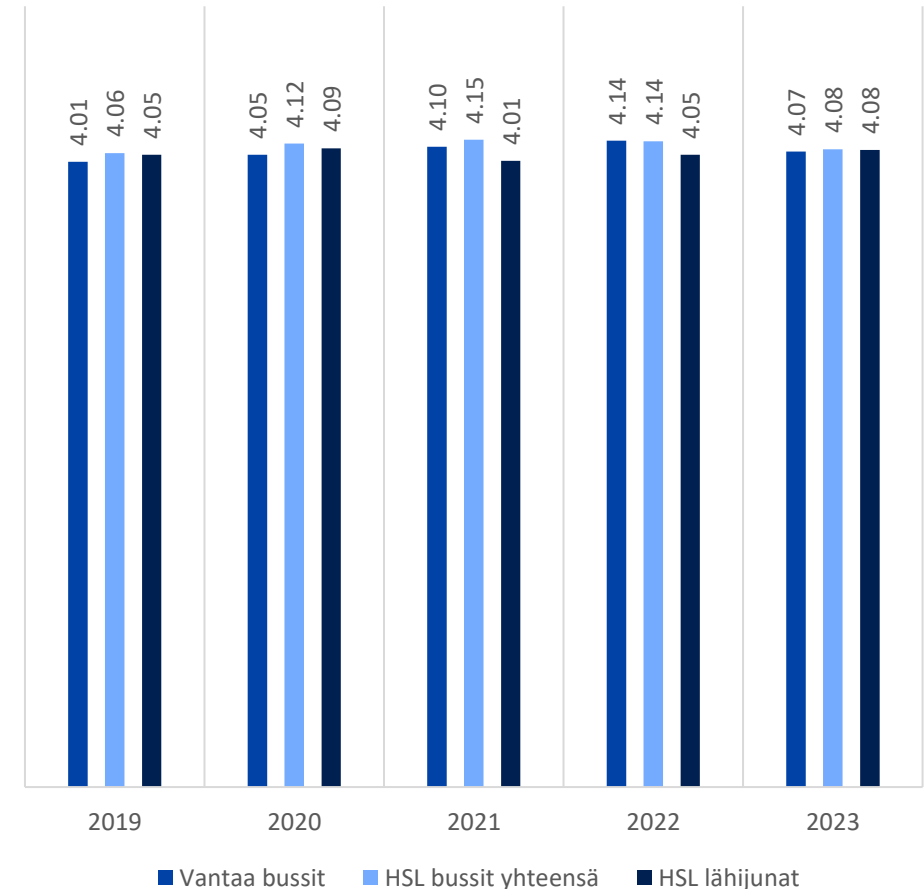


HSL:n asiakastyytyväisyys



- HSL tekee keväisin ja syksyisin kulkuvälineissään asiakastyytyväisyystutkimuksen, jossa kysytään arvosanoja kyseiselle linjalle yleisesti ja osatekijöittäin asteikoilla 0-5
- Bussilinjat on jaettu karkeasti eri kaupunkien linjoihin ja seutulinjoihin se mukaan, missä ne pääsääntöisesti kulkevat
- Vantaan sisäisen bussiliikenteen yleisarvosana laski vuonna 2023 hieman edeltävästä vuodesta, samoin kuin koko HSL:n bussiliikenteen arvosana
- Lähijunien yleisarvosana nousi vuonna 2023 bussiliikenteen arvosanan tasolle HSL-alueella
- Vantaan bussiliikenteen arvosanat ovat perinteisesti hieman matalammat verrattuna koko HSL:n bussiliikenteen arvosanoihin

Yleisarvosana Vantaalla ja koko HSL-alueella

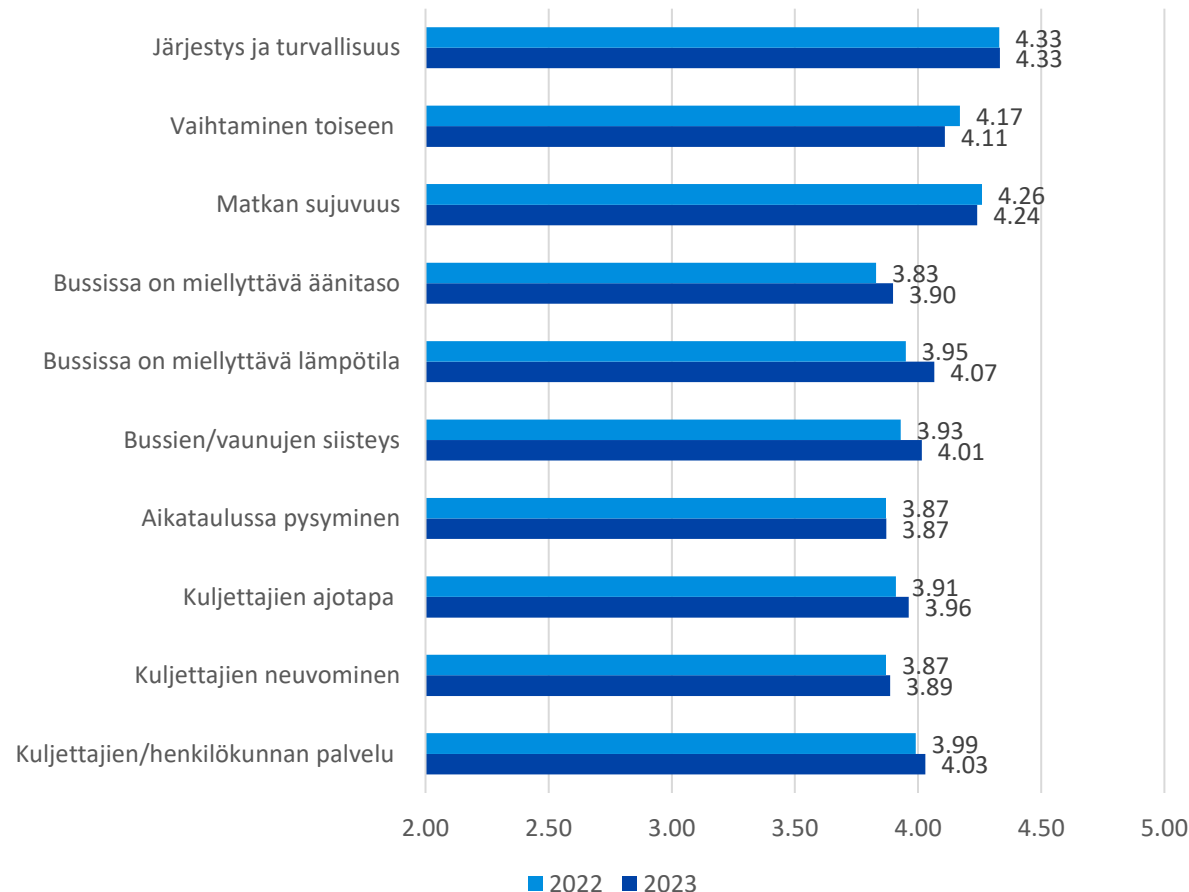


Lähde: HSL Louhin-palvelu

Asiakastyytyväisyyden osatekijät



Vantaan bussiliikenteen arvosanat eri osatekijöille



- Parhaimmat arvosanat HSL:n asiakastyytyväisyystutkimuksessa saavat osatekijät järjestys ja turvallisuus sekä matkan sujuvuus
- Vantaan bussiliikenteessä kuljettajaan ja bussimatkan olosuhteisiin liittyvien osatekijöiden arvosana nousi vuodesta 2022
- Vaihtamisen ja matkan sujuvuuden arvosanat laskivat Vantaalla vuonna 2023
- Vuoden 2023 10 heikoimman yleisarvosanan saaneiden bussilinjojen joukossa oli Vantaan bussilinja 734 Korso-Jokivarsi (arvosana 3,83)
- 10 parhaimman arvosanan saaneen bussilinjan joukkoon lukeutuivat Vantaan linjat 445 Kivistö-Lammintie (arvosana 4,33) ja 434 Kivistö-Keimolanmäki (arvosana 4,41)

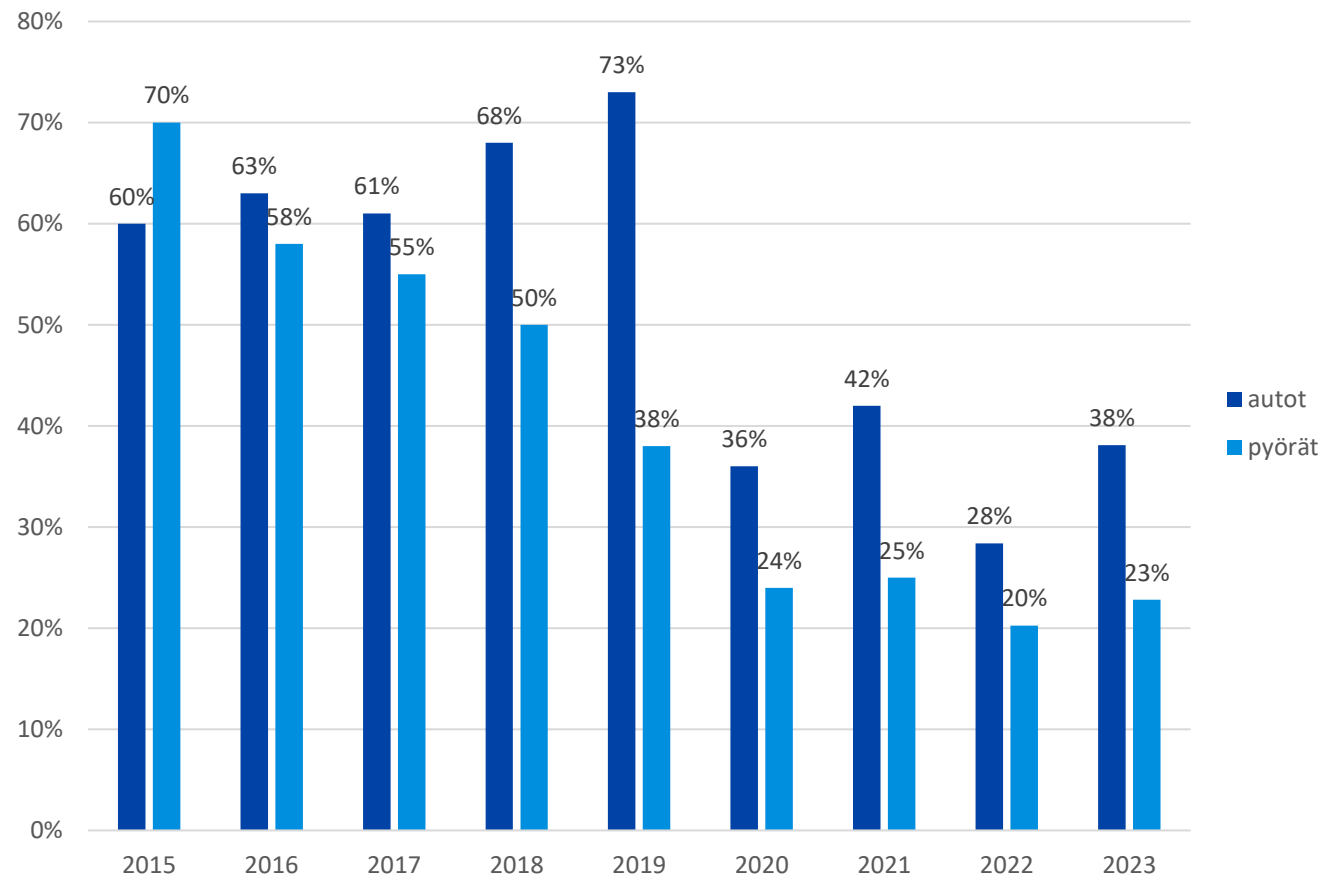
Juna-asemien liityntäpysäköinti



Liityntäpysäköinti



Autojen ja pyörien liityntäpysäköintialueiden täyttöasteet 2015-2023



Lähde: Vantaan käsinlaskennat

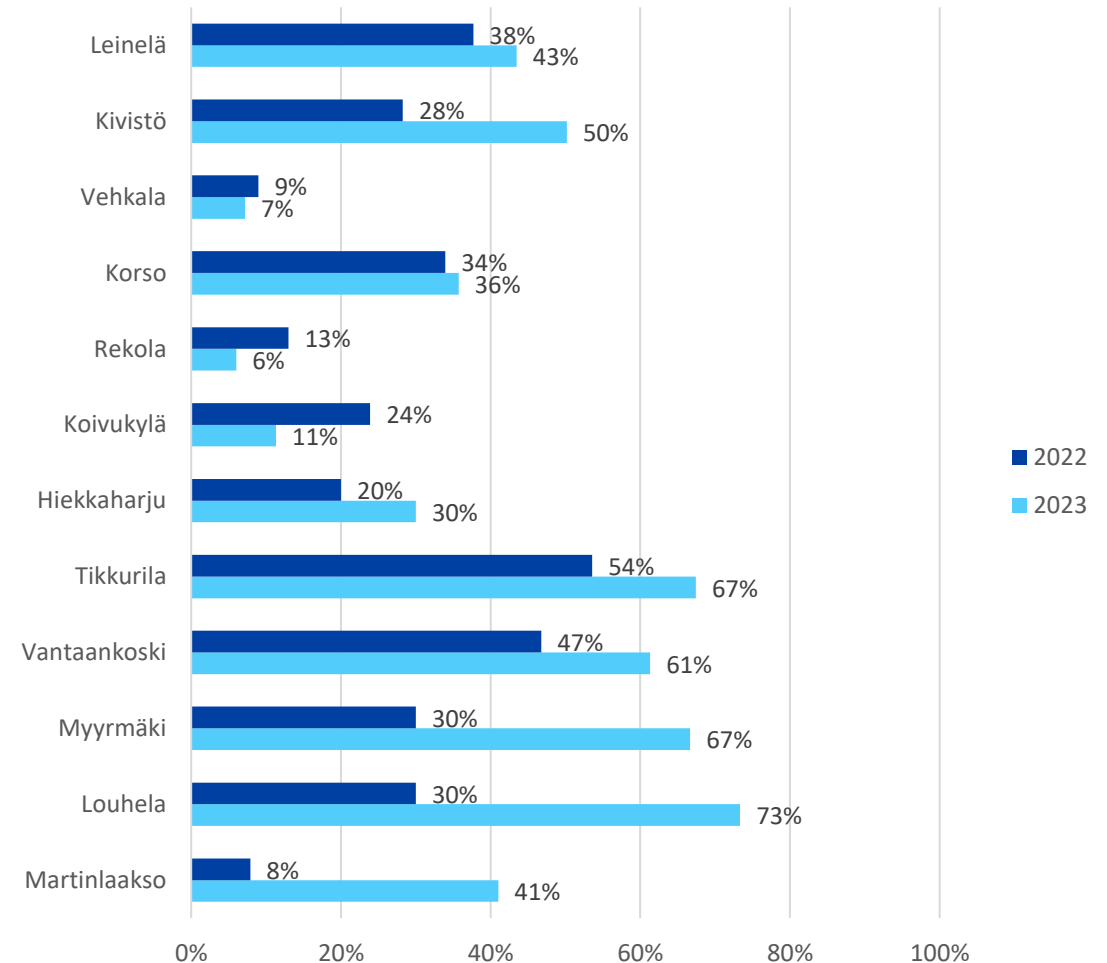
- Autojen liityntäpysäköintipaikkojen täyttöaste kasvoi 11 prosenttiyksikköä vuodesta 2022 vuoteen 2023
- Pyöräpysäköintipaikkojen täyttöaste kasvoi 3 prosenttiyksikköä
- Pyöräpaikkojen määrä juna-asemilla on ollut yli 2600 paikkaa vuodesta 2018 lähtien
- Liityntäpysäköintilaskennat suoritetaan käsinlaskentana syksyisin

Autojen liityntäpysäköintialueiden käyttö



- Autojen liityntäpysäköintialueiden täyttöasteet kasvoivat huomattavasti Louhelassa, Myyrmäessä ja Martinlaaksossa, kun ne olivat 2022 pienentyneet todennäköisesti liityntäpysäköinnin maksullisuuden myötä
- Kivistöstä poistui keväällä 2023 n. 170 pysäköintipaikkaa liityntäpysäköintikäytöstä raskaan liikenteen pysäköintialueen tieltä, mikä nosti täyttöastetta vuonna 2023
- Vehkalassa, Rekolassa ja Koivukylässä liityntäpysäköintialueiden täyttöaste pieneni muista alueista poiketen
 - Täyttöasteeseen näillä asemilla saattoivat vaikuttaa pääradan parannustyöt, jotka olivat laskenta-aikana käynnissä

Liityntäpysäköintialueiden täyttöaste 2022 ja 2023



Lähde: Vantaan ja HSL:n laskennat

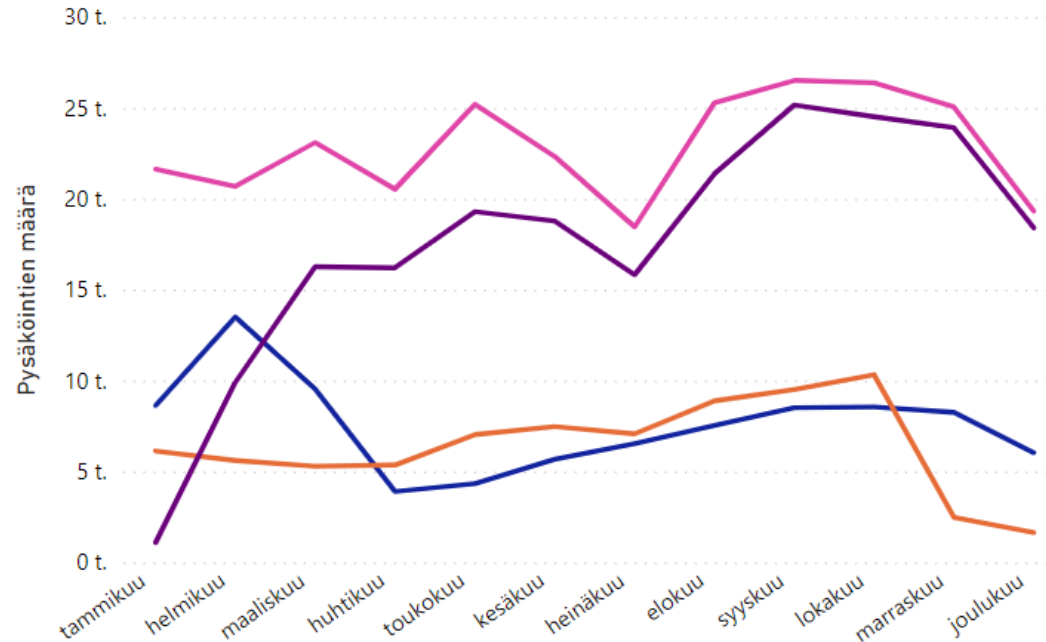
Liityntäpysäköintimaksut ja -määrät



- Autojen liityntäpysäköinti on ollut maksullista tai vaatinut HSL:n tai VR:n lipun vuodesta 2020 alkaen Tikkurilassa, Myyrmäessä, Leinelässä ja Rekolassa, ja kevästä 2022 alkaen loppuillakin Vantaan juna-asemilla. Tilastotiedot perustuvat pysäköinnin maksutapahtumiin.
- Pysäköintimaksuja suoritettiin liityntäpysäköinnissä vuonna 2023 yhteensä n. 462 000 €, joka on 67 000 € enemmän kuin vuonna 2022

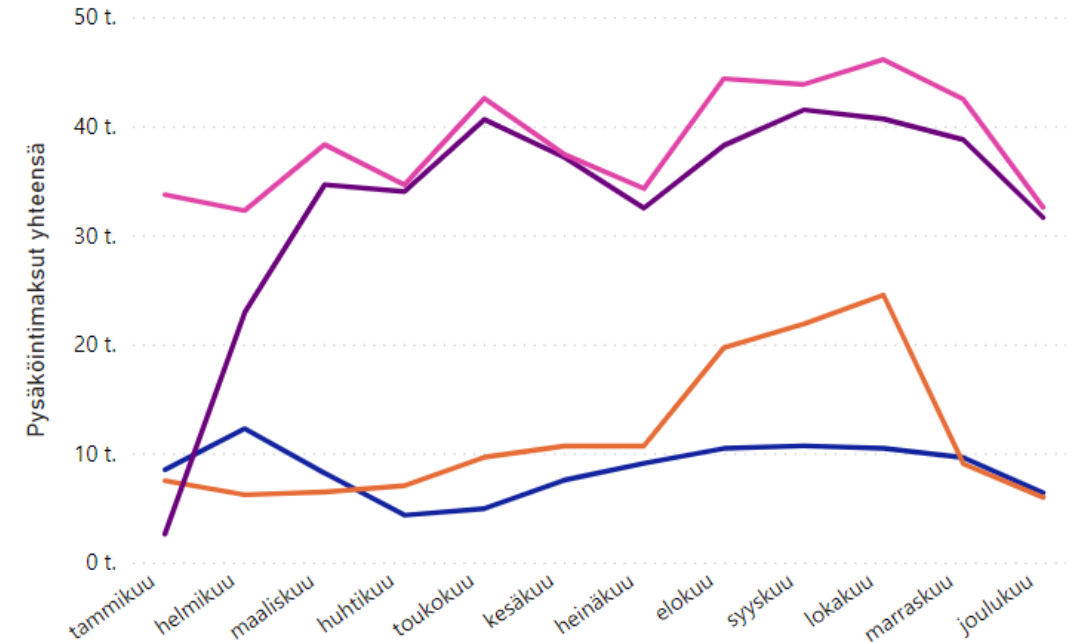
Pysäköintimäärien kehitys

Vuosi ● 2020 ● 2021 ● 2022 ● 2023



Pysäköintimaksujen kehitys (EUR)

Vuosi ● 2020 ● 2021 ● 2022 ● 2023



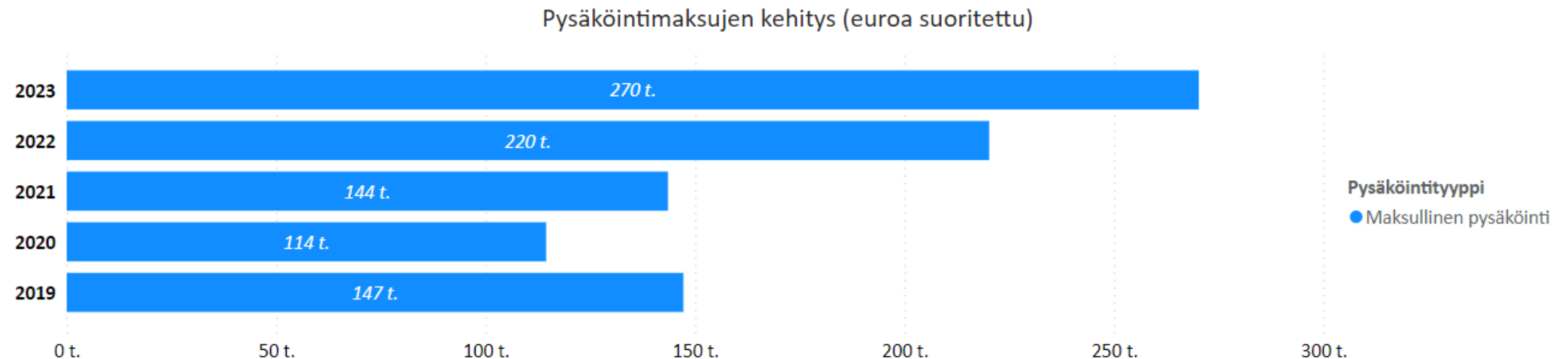
Maksullinen pysäköinti ja pysäköintivirheet



Maksullinen kadunvarsipysäköinti



- Kadunvarsipysäköinnissä suoritettiin pysäköintimaksuja vuonna 2023 23 % enemmän kuin vuonna 2022
 - Tämä siitä huolimatta, että Asematieltä poistui toukokuussa 30 kalliimman (2 €/h) pysäköintivyöhykkeen maksullista pysäköintipaikkaa kävelykadun rakentamisen myötä
- Pysäköinti on maksutonta ensimmäisen 60 minuutin ajan. Maksullisilla paikoilla pysäköivistä noin 60 % käytti pysäköintikiekkoa käsinlaskentojen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella.
- Mobiilisti tai lippuautomaatilla pysäköinnin alkamisesta ilmoittaneista noin 46 % pysäköi veloituksetta (pysäköi enintään tunnin). Maksutapahtumista yli 95 % suoritettiin mobiilisovelluksella ja vain noin 4,5 % lippuautomaatilla.

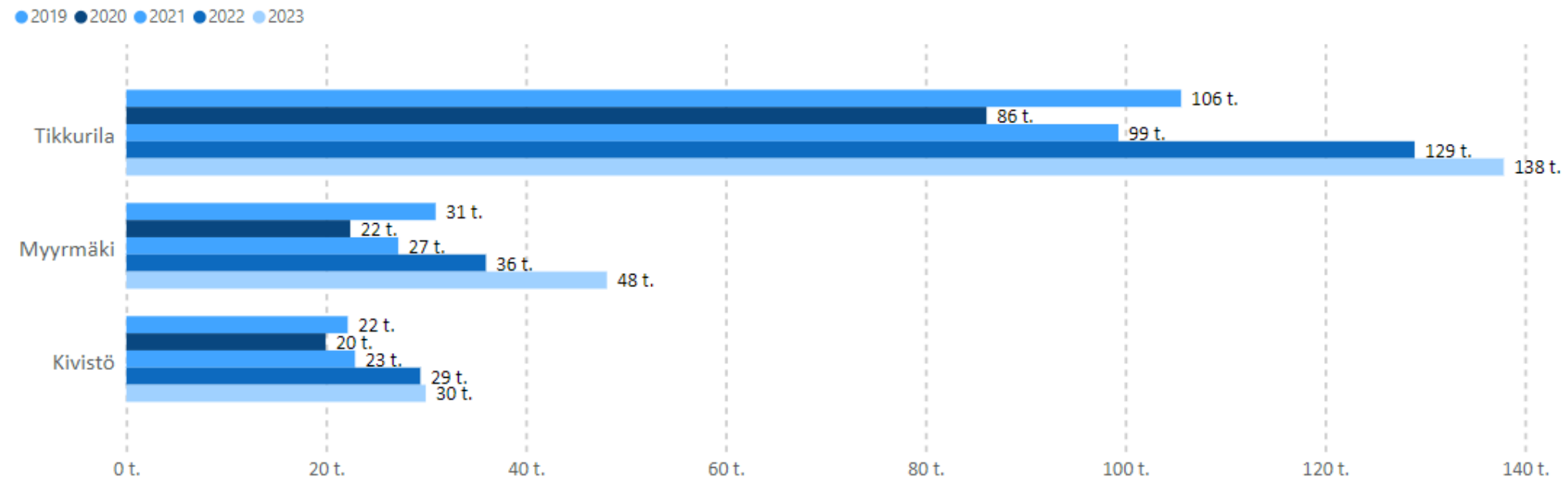


Pysäköintimäärät alueittain



- Vantaan yleisten alueiden maksullisuusvyöhykkeillä maksullisia pysäköintipaikkoja oli vuoden 2023 lopussa Tikkurilassa 950 kpl, Myyrmäessä 240 kpl ja Kivistössä 85 kpl
 - Paikkamääriin suhteutettuna Kivistön maksullisilla pysäköintipaikoilla on kovin kysyntä
 - Vuonna 2021 maksuvyöhykkeet laajenivat ja pysäköintipaikkojen määrä lisääntyi 730:llä paikalla
- Pysäköintimäärät maksullisilla kadunvarsipaikoilla kasvoivat vuonna 2023 edeltävästä vuodesta 11 %
 - Eniten kasvua tapahtui Myyrmäessä (+33 %) ja vähiten Kivistössä (+3 %)

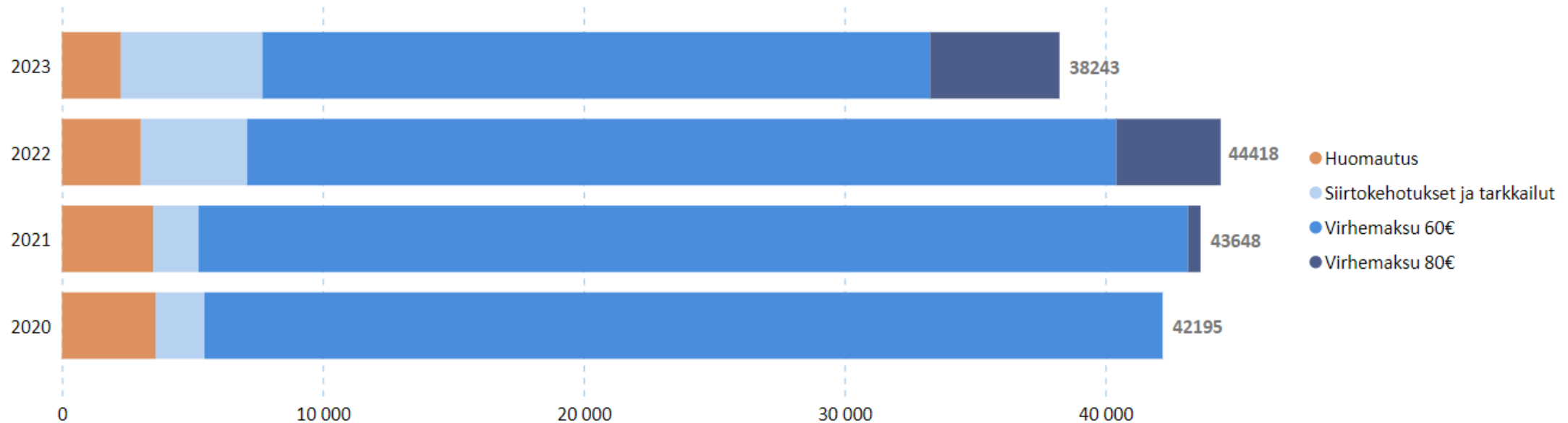
Pysäköintimäärien kehitys kaupunginosittain



Pysäköintivirheet



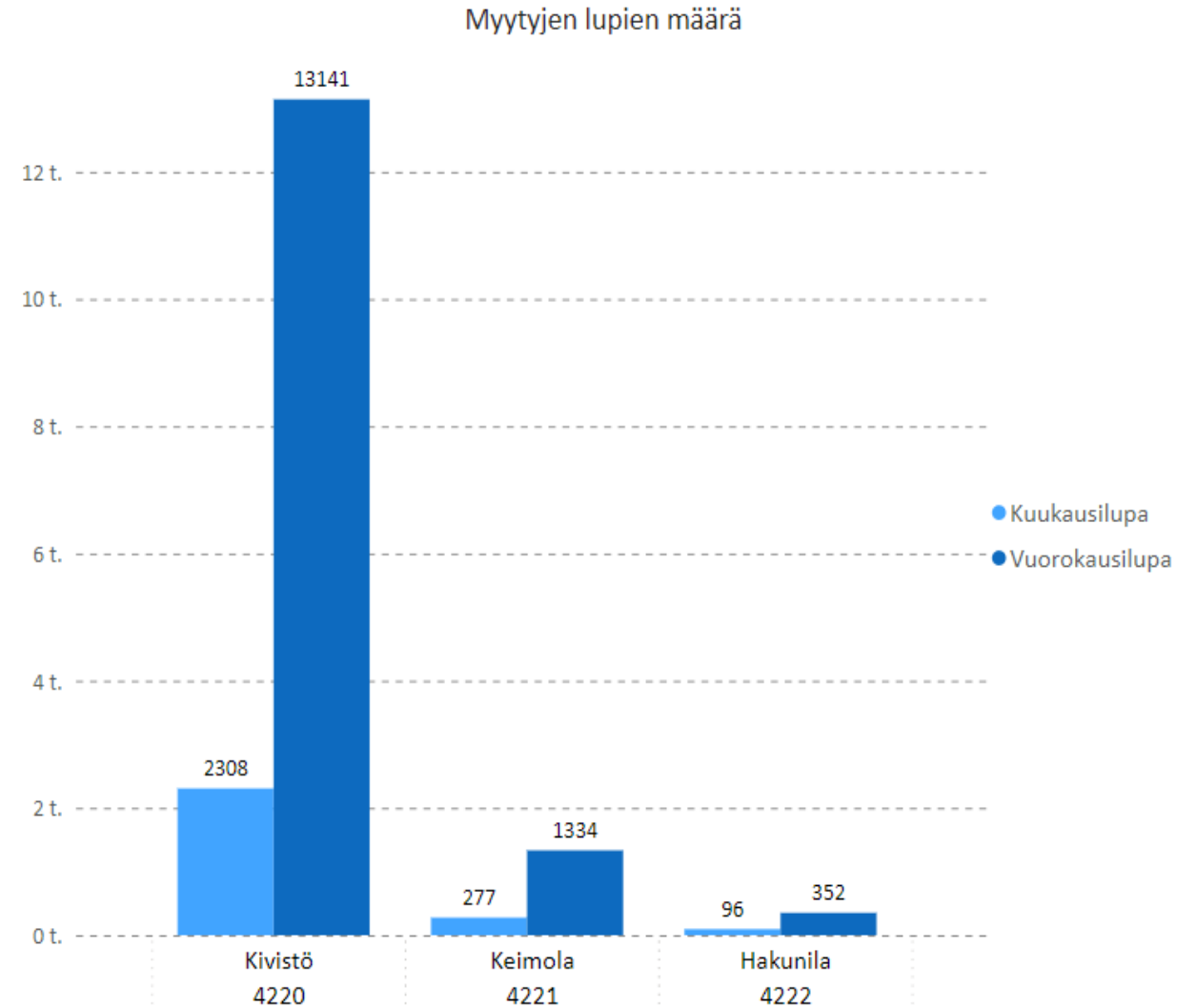
- Pysäköinninvalvonnassa siirryttiin parityöskentelyyn vuonna 2023 paremman työturvallisuuden takaamiseksi
- Kaikkien kirjattujen pysäköintivirhetapahtumien määrä laski yhteensä noin 14 % vuoteen 2022 verrattuna. Virhemaksuja jaettiin lukumääräisesti 18 % vähemmän kuin vuonna 2022
- Yleisimmät pysäköintivirheen syyt olivat pysäköintikiellon noudattamatta jättäminen (46 %), sallitun pysäköintiajan ylitys (22 %) ja pysäköintimaksun suorittamatta jättäminen (10 %)
- Pysäköintivirhemaksu on 80 euroa Tikkurilan 2 €/h –maksuvyöhykkeellä, muualla Vantaalla 60 euroa



Aluepysäköinti



- Vuosina 2021-2022 käynnissä ollut aluepysäköintikokeilu muuttui pysyväksi järjestelyksi vuonna 2023
- Aluepysäköinnin tarkoitus on vastata vielä rakentuvilla asuinalueilla pitkäaikaisen pysäköinnin kysyntään väliaikaisesti Vantaan kaupungin omistamilla, rakentamattomilla tonteilla
- Keskimäärin kuukausilupia myytiin 225 kpl kuukausittain, vuorokausilupia 40 kpl päivittäin
- Aluepysäköinnin täyttöaste oli Kivistössä ja Keimolassa keskimäärin 60 %, Hakunilassa ainoastaan 20 %
- Pysäköintimaksuja maksettiin yhteensä noin 195 000 euroa, josta kuukausihintaisten maksujen osuus oli noin 70 %



Lähde: Pysäköinnin maksupalveluiden tarjoajat

Autoliikenne



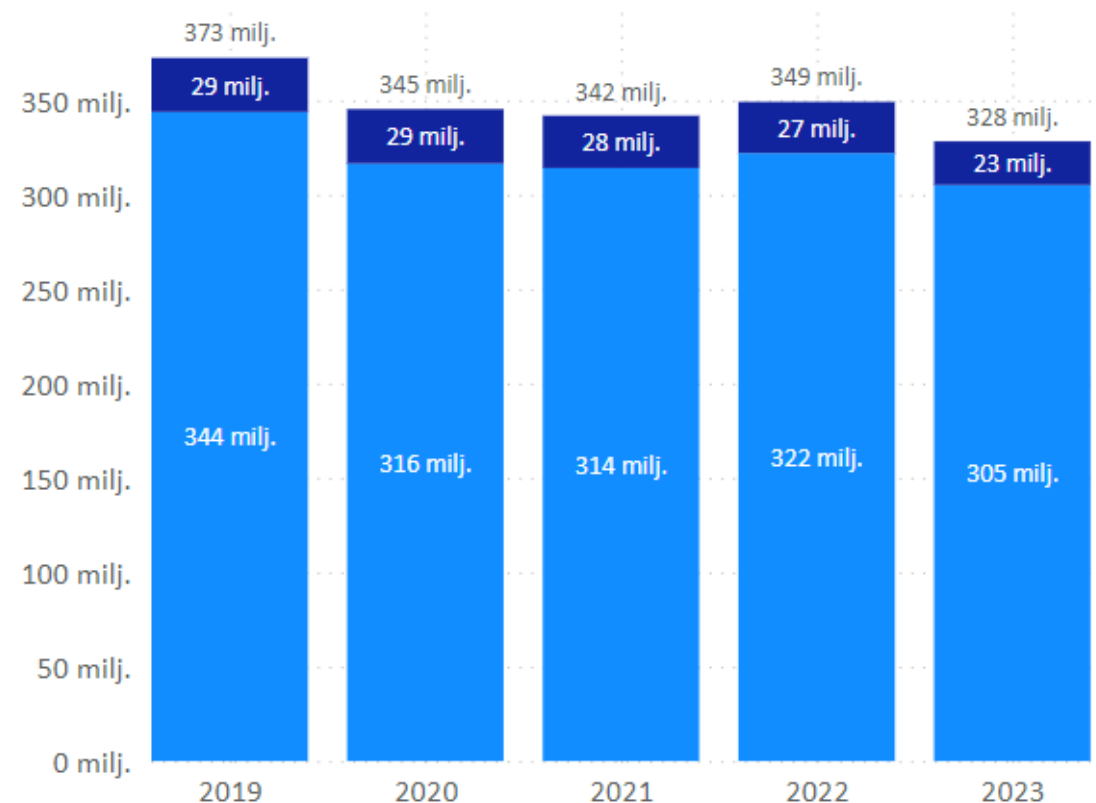
Liikennemäärien kehitys LAM-pisteissä



- LAM-pisteet ovat liikenteen automaattisia laskentapisteitä valtion tieverkolla
 - Tilastot on koottu Vantaan läpi kulkevien teiden 16 LAM-pisteeltä
 - Työmaiden vuoksi tilastoista saattaa puuttua ajoittaista, laskentapistekohtaista tietoa
- Vuonna 2023 Vantaan LAM-pisteiden yhteenlaskettu liikennemäärä oli noin 9 % alhaisempi kuin vuonna 2022 ja jopa 12 % alhaisempi kuin vuonna 2019
- Raskaan liikenteen osuus kokonaisliikennemäärästä mittauspisteissä oli 7,0 % vuonna 2023, kun se vuonna 2022 oli 7,8 %
- Suurimmat tieliikennemäärät Vantaalla vuonna 2023 rekisteröitiin Kehä III Vantaanportin ja Valtatie 3 Kivistön kohdalla

Vantaa - liikennemäärä vuosittain LAM-pisteissä

Ajoneuvoluokka ● Kevyet ● Raskaat

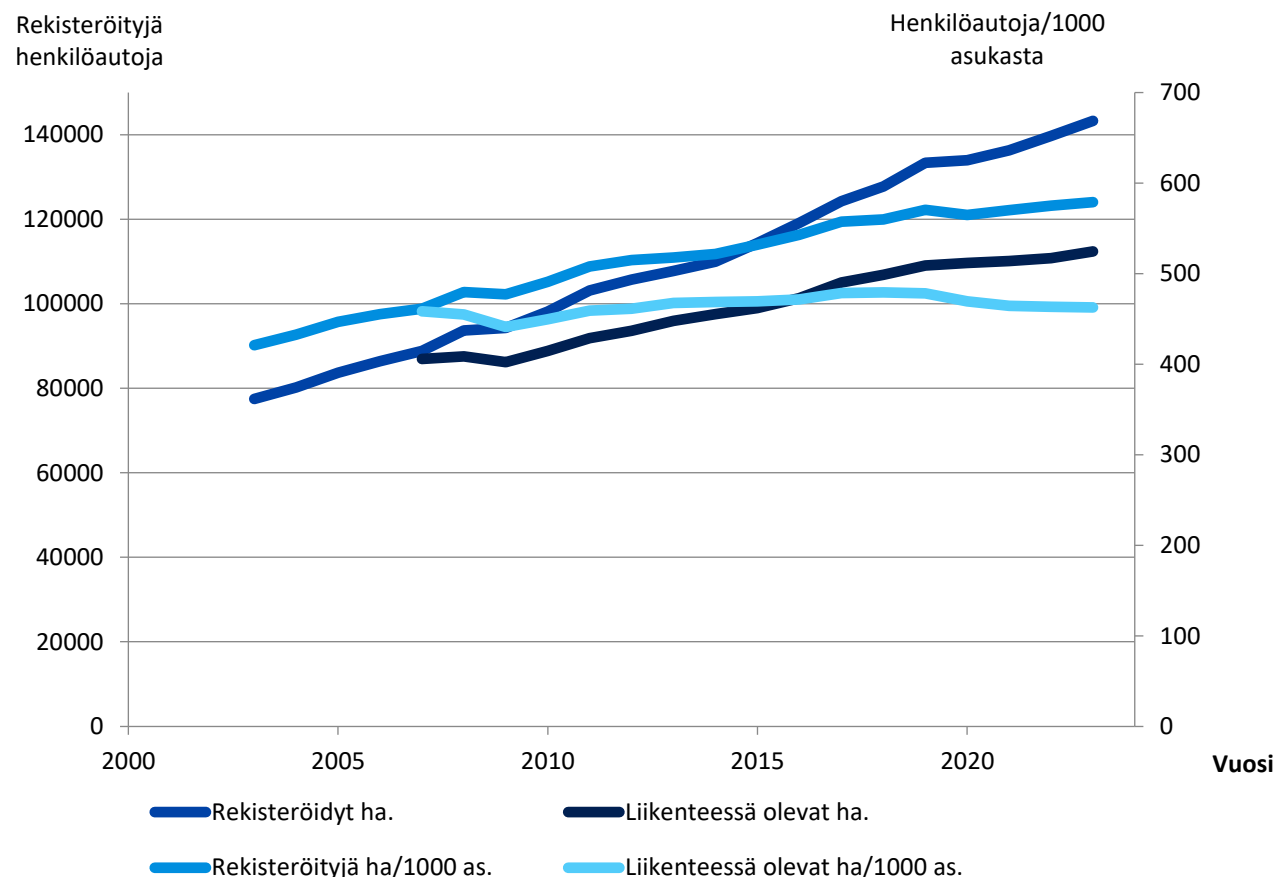


Lähde: Fintraffic

Henkilöautojen määrä Vantaalla

- Vantaan asukasluku kasvoi 1,9 % vuodesta 2022, ollen vuoden 2023 lopussa 247 447 asukasta
- Vantaalle rekisteröityjä henkilöautoja oli noin 143 000, joka on 2,6 % enemmän kuin vuonna 2022
- Liikenteessä olevien henkilöautojen määrä tuhatta asukasta kohden on laskenut 3 % viidessä vuodessa
- Vuoden 2023 lopussa liikennekäytössä oli 112 347 henkilöautoa, kun rekisteröityjä henkilöautoja oli samaan aikaan 143 273

Henkilöautotiheys 2003–2023

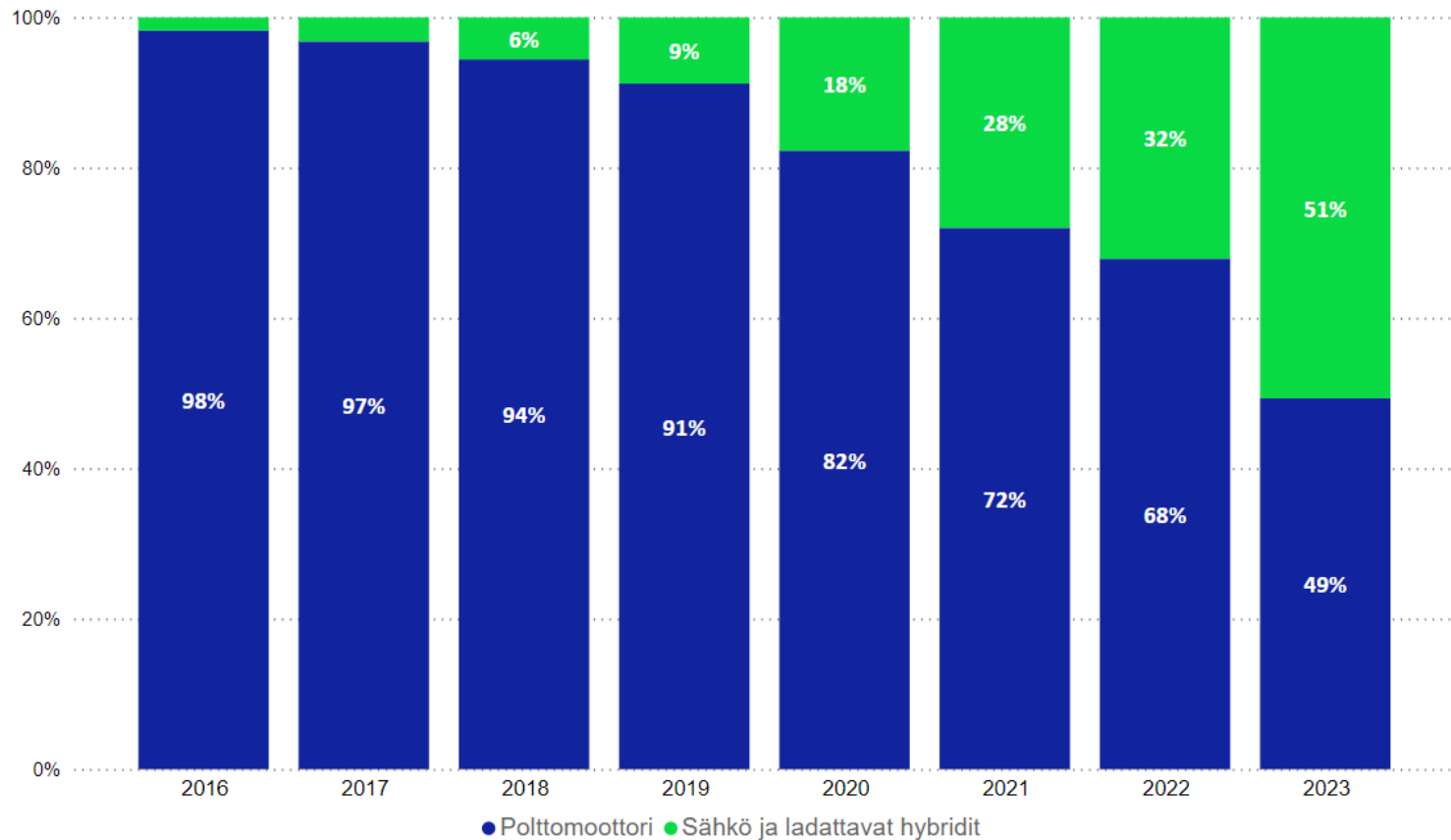


Lähde: Traficom, Tilastokeskus

Ajoneuvojen käyttöönotto



Henkilöautojen ensirekisteröinnit Vantaalla
Ajoneuvon käyttövoima

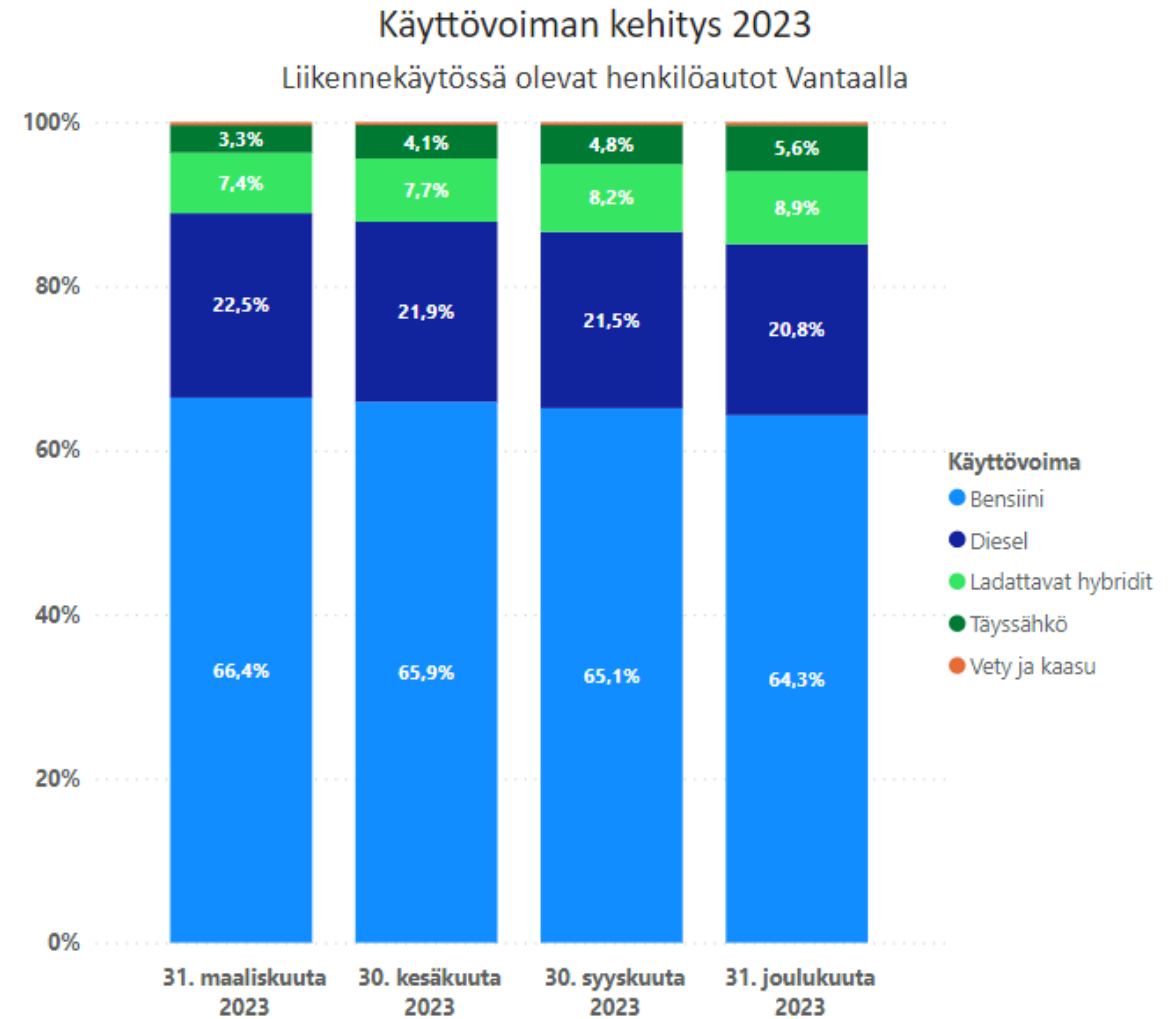


- Uusi henkilöautojen rekisteröinti palasi vuosien 2020-2021 tasolle: Vantaalla rekisteröitiin uusia henkilöautoja 11 378 kpl, joka on noin 22 % enemmän kuin vuonna 2022
- Perinteisten polttomoottorikäyttöisten henkilöautojen ensirekisteröintien osuus laski 68 prosentista (2022) alle 50 prosenttiin
- Sähkökäyttöisten ja ladattavien hybridien osuus ylitti ensimmäistä kertaa polttomoottorikäyttöisten henkilöautojen osuuden ensirekisteröinneistä vuonna 2023

Liikenteen sähköistyminen



- Täyssähkö- ja hybridihenkilöautojen osuus liikennekäytössä olevasta ajoneuvokannasta kasvoi Vantaalla 31.3. – 31.12. välisellä ajanjaksolla 10,7 prosentista 14,5 prosenttiin
- 31.12.2023 täyssähköhenkilöautoja oli noin 5,6 % rekisteröidystä ajoneuvokannasta Vantaalla
- Sähköautojen latauspisteiden rakentaminen kehittyi voimakkaasti valtakunnallisesti vuoden loppua kohti: Vantaalla otettiin käyttöön 68 uutta suuritehoista (100 – 300 kW) julkista latauspistettä vuonna 2023 (Lähde: Sähköautoilijat ry.)





21 § Liikenneturvallisuuskohteet 2025 / HW

VD/3552/08.00.00.02/2024

HW/OT

Esitetään hyväksyttäväksi liikenneturvallisuuskohteiden toimenpide-ehdotus vuodelle 2025.

Onnettomuudet aiheuttavat inhimillisten kärsimysten lisäksi taloudellisia menetyksiä. Suomessa käytössä olevan onnettomuuskustannusmallin mukaan liikenneonnettomuuksien yksikkökustannukset ovat henkilövahinkoon johtaneissa onnettomuuksissa 308 800 euroa ja omaisuusvahinkoon johtaneissa onnettomuuksissa noin 2 200 euroa (Tieliikenteen onnettomuuskustannusten tarkistaminen, Trafi 2016).

Vantaalla tapahtuneet onnettomuudet vuonna 2023 ovat maksaneet 31,5 miljoonaa euroa, josta kunnalle kohdistuvien kustannusten osuus on ollut noin 6,3 miljoonaa euroa. Kunnan kustannuksista suurin osa kohdistuu terveys- ja sosiaalitoimelle.

Kunnallistekniikan rakentamishjelmaan esitetään vuodelle 2025 varausta liikenneturvallisuuskohteita varten. Määrärahalla on aiemmin mm. tehty:

- suojakorokkeita suojateille
- hidastetöyssyjä
- automaattisen nopeusvalvonnan valvontapisteitä.

Vuodelle 2025 on valmisteltu ehdotus toteutettavista toimenpiteistä, joiden kustannusarviot vaihtelevat 15 000–105 000 euroon ja on yhteishinnaltaan 300 000 euroa.

Toimenpidelista perustuu:

- asukkaiden aloitteisiin
- eri hallintoyksiköiden toiveisiin
- havaintoihin liikenneturvallisuusongelmien ratkaisemiseksi.

Ehdotusta laadittaessa valintakriteerinä on otettu huomioon

- todelliset onnettomuusriskit ja liikenneturvallisuustoimenpiteiden erityistarpeet, kuten koulujen ja päiväkotien ympäristöt
- esitetyn toimenpiteen kannatuksen laajuus
- töiden sijoittuminen kooltaan sekä euromäärältään sopivaan kokoluokkaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitalautakunta vastaa kaupungin liikenneturvallisuustyöstä. Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 5 mukaan kaupunkitalautakunta tehtävälueellaan päättää toimintaan liittyvien suunnittelu- ja työohjelmien hyväksymisestä.

Kaupunkitalautakunta 15.5.2024 § 21

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään hyväksyä liitteen mukainen liikenneturvallisuuskohteiden toimenpide-ehdotus vuodelle 2025 rakentamishjelman pohjaksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

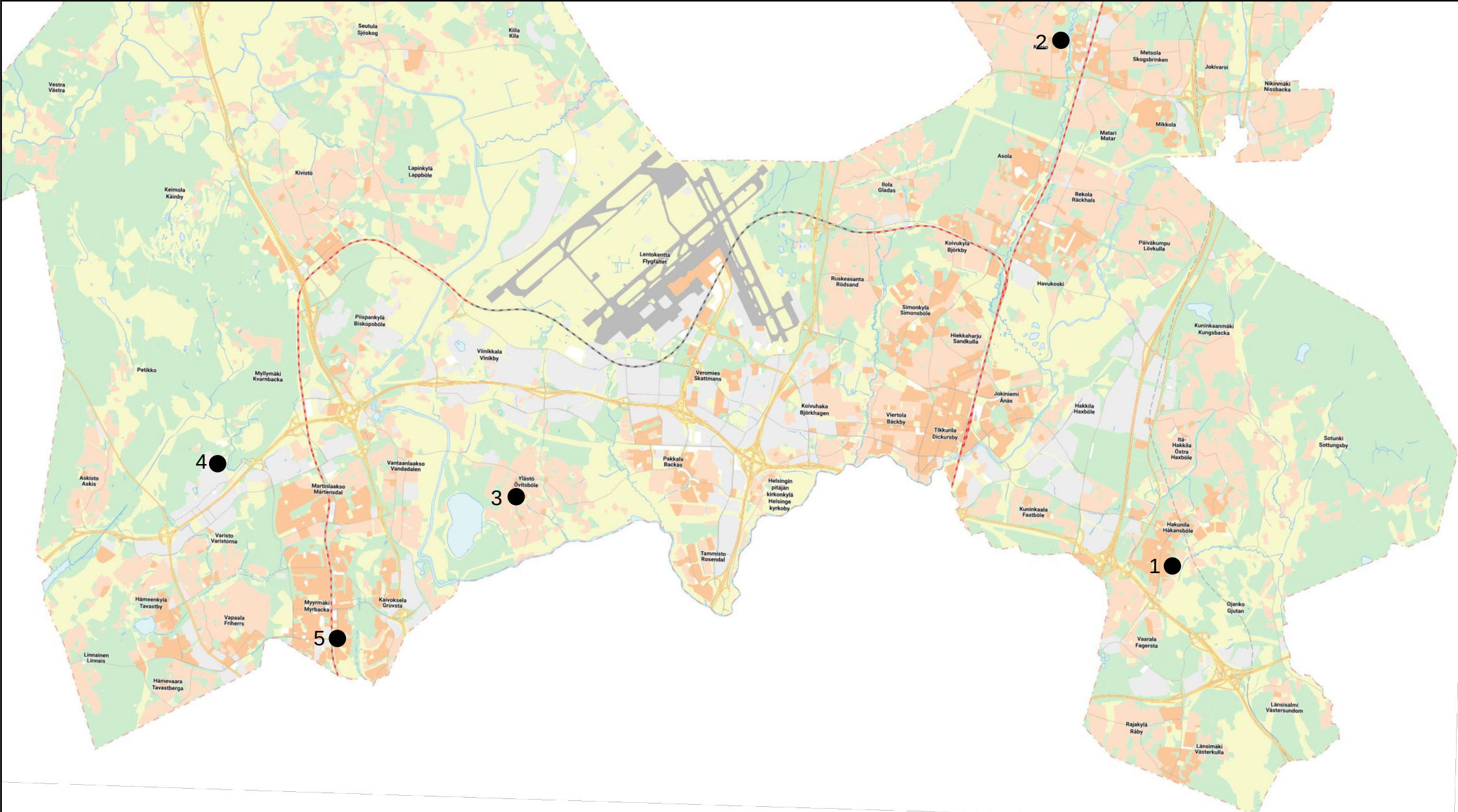
- Liikenneturvallisuuskohteiden toimenpide-ehdotus vuodelle 2025

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

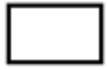
Lisätiedot:

liikenneinsinööri Olli Tamminen, puh 043 827 1043,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



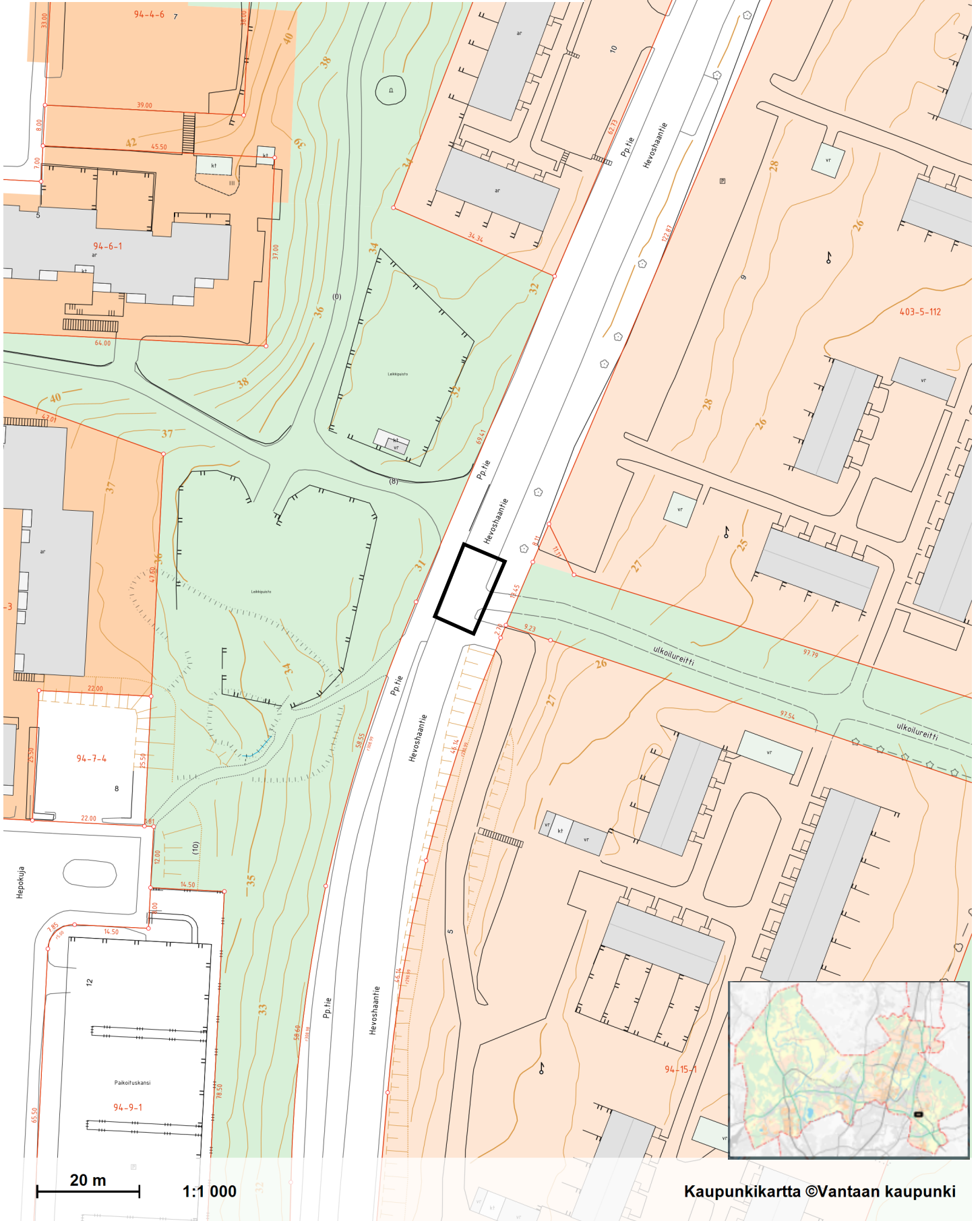
nro	kosa	paikka	toimenpide	kust.arvio	peruste
1	94	Hevoshaantie	Korotettu suojatie	50 000	Ajonepeudet, palautteet
2	81	Korsonatie	Tyynytyösyssyt	15 000	Ajonepeudet, palautteet, koulureitti
3	40	Ollaksenkuja	kavennetun suojatien rakentaminen	15 000	Puuttuva suojatie, koulun käyttämä reitti välituntipihalle ja kentälle
4	26	Tiilitie - Tallimäentie	jk rakentaminen, suojatien siirto	65 000	Turvaton yhteys ulkoilureitille
5	13	Vapaalantie - Terätie	Ajoratapysäkki, risteysalueen jäsentely, suojatien siirto	105 000	Turvattomaksi koettu suojatie, koulureitti
		Automaattinen liikennevalvonta	1-2 uutta valvontapistettä	50 000	Rahavaraus. Mikäli uusia kohteita esitetään toteutettavaksi, tuodaan tarkempi esitys kaupunkitilalautakuntaan hyväksyttäväksi
		Yhteensä		300 000	

1. Hevoshaantie



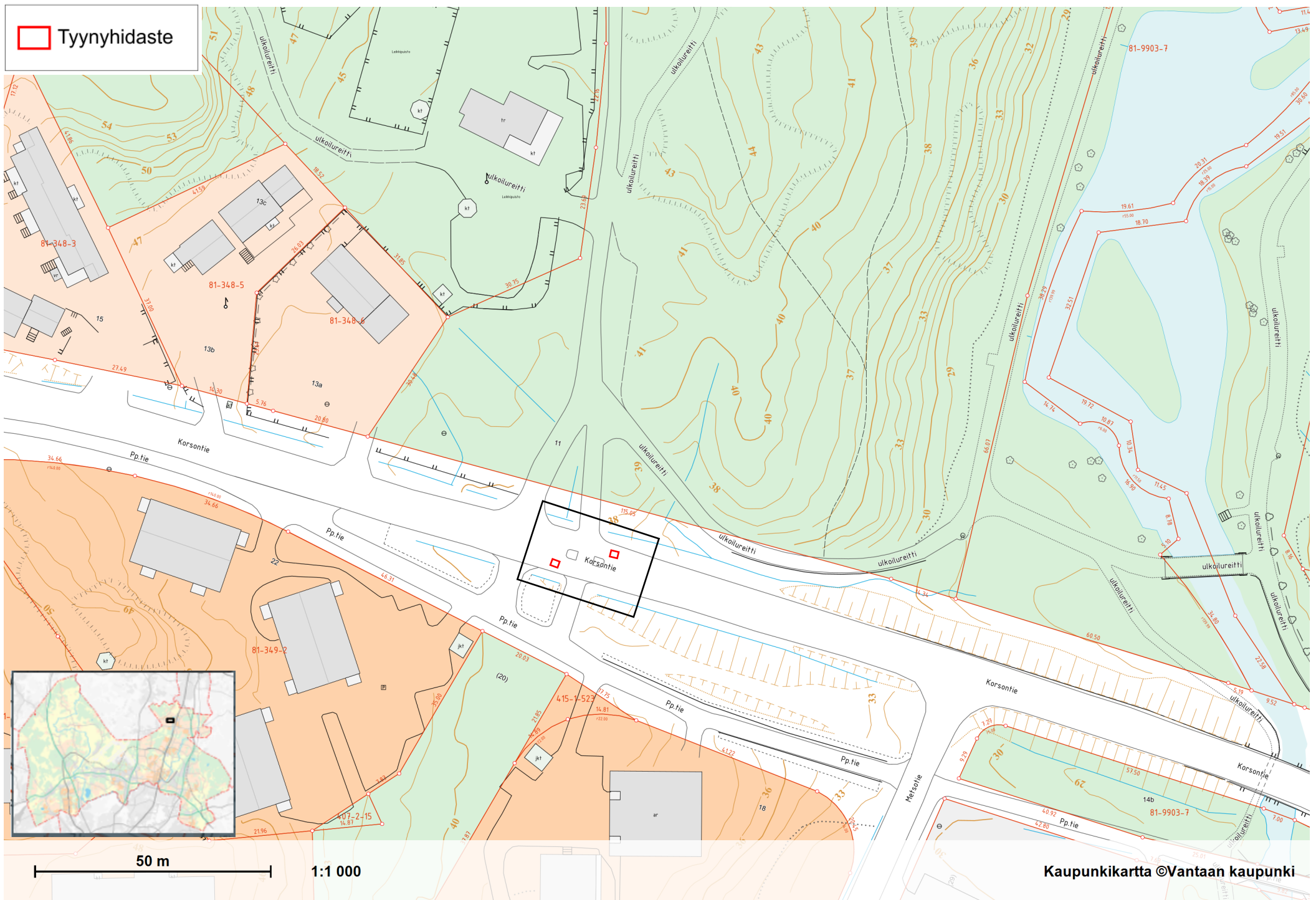
Korotettu suojatie / Hidastetöyssy

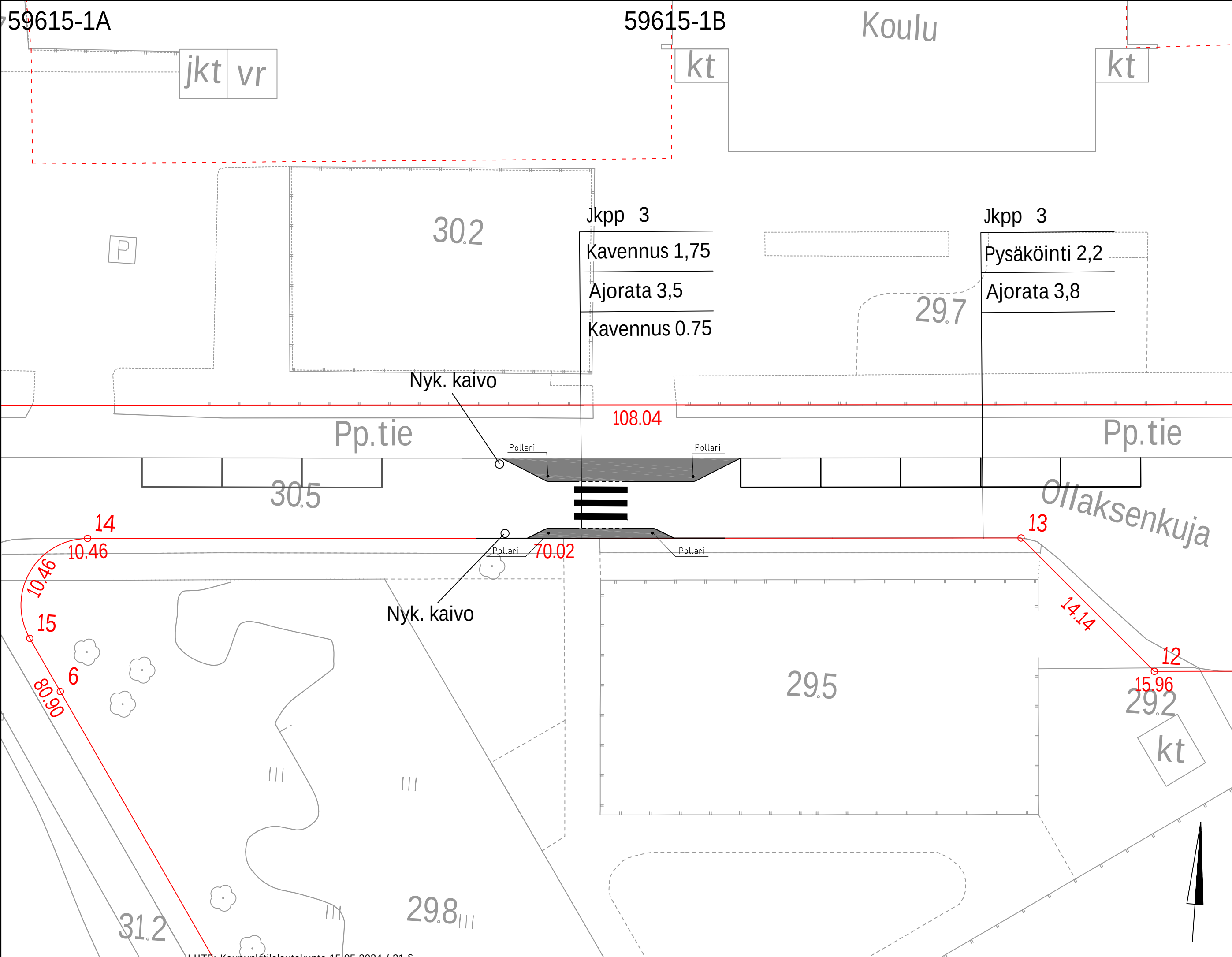
Huom. alueen maaperä on pehmeää, joka edellyttää massanvaihdon. Hidasteratkaisu tarkentuu jatkosuunnittelussa.



Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

2. Korsontie





3. Ollaksenkuja



	VANTAAN KAUPUNKI		26.3.2024	Hyv. Susanna Koponen	
	KADUT JA PUISTOT		26.3.2024	Tark. Taina Toivanen	
			26.3.2024	Suunn. Janne Kallunki	
40 YLÄSTÖ			Mittakaava 1:250		Koord.järj. ETRS-GK25
OLLAKSENKUJA					Korkeusjärj. N2000
KAVENNUS			Liitt.piiir.nro		
ASEMAPIIRUSTUS					
101	KATUJEN YLEISSUUNNITELMAT				Piir.nro
					59615-1
GEOTEK-NIIKKA		Hyv.			Tark.
		Tark.			Suunn.

59331-1B

etikon yritysalue
ko företagsområde

1:20000

Nykyinen suojatie
siirretään



VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

27.2.2023	Hyv Susanna Koponen
-----------	------------------------

27.2.2022	Tark. Teemu Vihervaara
-----------	---------------------------

27.2.2023	Teemu Viinivaara
	Suunn.

24.2.2023	Santtu Bussian
-----------	----------------

26 PETIKKO

TALLIMÄENTIE
TIILITIE LIITTYMÄ

ASEMAPIIRUSTUS

	Mittakaava 1:500
--	---------------------

Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000	
---	--

Liitt.piir.nro

101	KATUJEN YLEISSUUNNITELMAT
-----	---------------------------

Piir.nro	
----------	--

59331-1

GEOTEK-
NIIKKA

	Hyv.
--	------

	Tark.
--	-------

Tark.

	Suunn.
--	--------

5. Vapaalantie

 VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		23.4.2024	Hyv. Susanna Koponen
		23.4.2024	Tark. Aapeli Turunen
		23.4.2024	Suunn. Ville Tevajärvi
13 VAPAALA VAPAAALANTIE PYSÄKKI V1325 TERÄTIE ASEMAPIIRUSTUS		Mittakaava 1:500	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
		Liitt.piir.nro	
101	KATUJEN YLEISSUUNNITELMAT	Piir.nro 59653-1	
GEOTEK- NIIKKA	Hyv. Tark.		Tark. Suunn.



22 § Vantaan ratikan allianssikilpailutus, neuvottelumenettelyyn valittavien suunnittelijakumppaneiden valinta / HW

VD/380/02.08.00.00/2024

HW

Vantaan ratikka-allianssien hankintamenettely toteutetaan erityisalojen hankintalain 38 §:n mukaisena neuvottelumenettelynä. Rakentamisesta ja suunnittelusta vastaavat palveluntuottajat kilpailutetaan erikseen sekä länsiosalle että itäosalle. Neuvottelumenettely on käynnistetty maaliskuussa 2024 julkaistulla hankintailmoituksella. Hankintayksikkö esittää, että molemmat osallistumishakemuksensa jättänyttä ehdokasta valitaan Vantaan ratikan allianssikilpailutuksen suunnittelijakumppaneiksi.

Kaupunkitilalautakunta päätti kokouksessaan 20.3.2024 § 21 merkitä tiedoksi allianssikilpailutuksen periaatteet. Em. perusteella Vantaan kaupunki on julkaissut hankintaa koskevan hankintailmoituksen Hilmassa 9.3.2024 (TED-ilmoitus 11.3.2024, 146020-2024). Hankinta on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta, johon sovelletaan erityisalojen hankintalakia (1398/2016). Hankintamenettelynä on neuvottelumenettely.

Hankintailmoituksen ja sen liitteiden mukaan, neuvottelumenettelyyn kutsuttavien tarjoajien enimmäismäärä on 4-5 tarjoajaa. Jos soveltuvuusvaatimukset täyttäviä ehdokkaita osallistuu hankintaan enemmän kuin viisi (5), heistä valitaan neuvotteluihin viisi (5) ehdokasta ehdokkaan referenssihakkeiden perusteella hankintailmoituksessa kerrottujen kriteerien mukaisesti.

Osallistumishakemukset tuli jättää 8.4.2024 klo 12 mennessä. Määräaikaan mennessä seuraavat ehdokkaat (aakkosjärjestyksessä) ovat jättäneet kirjallisen osallistumishakemuksensa tarjouspalvelussa:

1. AFRY Finland Oy (ryhmittymä "Valtikka")
2. Sitowise Oy (ryhmittymä "tRamWise")

Osallistumishakemusten käsittely toteutettiin kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa tarkistettiin ehdokkaiden soveltuvuus ja toisessa vaiheessa tarkistettiin osallistumishakemusten osallistumispyynnönmukaisuuden mukaisuus.

Osallistumishakemusten avaamisen jälkeen tarkastettiin ehdokkaiden soveltuvuus. Erityisalojen hankintalain 83 §:n 1 mom. mukaan hankintayksikön on valittava ehdokkaat ja tarjoajat etukäteen ilmoitettujen puolueettomien perusteiden mukaisesti. Hankintayksikön on suljettava pois sellaiset tarjoajat tai ehdokkaat, jotka eivät täytä näitä ehtoja. Ehdokkaiden soveltuvuutta koskevat vaatimukset määriteltiin hankintailmoituksessa ja ESPD-lomakkeella. Tarkistuksen perusteella molemmat osallistumishakemuksensa jättäneet ehdokkaat täyttivät ehdokkaiden soveltuvuutta koskevat vaatimukset.

Osallistumishakemuksia koskevat vaatimukset määriteltiin hankintailmoituksessa ja sen liitteissä. Soveltuvuusvaatimukset täyttäneiden ehdokkaiden osallistumishakemusten



osallistumispyynnön mukaisuus tarkastettiin ja molemmat osallistumishakemukset todettiin osallistumispyynnön mukaisiksi.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että kaupungininsinööri on 16.4.2024 § 35 tehnyt tätä asiaa koskevan valmistelevan päätöksen. Nyt tehtävä päätös on tätä hankinta-asiaa koskeva lopullinen valituskelpoinen asiaratkaisu.

Päätös neuvottelumenettelyn voittajista / allianssikumppaneiden valinnasta sekä kehitysvaiheen aloittamisesta tuodaan lautakuntakäsittelyyn myöhemmin, kun valtion rahoitusosuus on varmistunut.

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

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 22

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään valita Vantaan ratikan allianssikilpailutuksen suunnittelijakumppaneiksi kaikki kaksi (2) osallistumishakemuksensa jättänyttä ehdokasta:

1. AFRY Finland Oy (ryhmittymä "Valtikka")
2. Sitowise Oy (ryhmittymä "tRamWise")

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



23 § Vantaan ratikan allianssikilpailutus, neuvottelumenettelyyn valittavien rakentajakumppaneiden valinta / HW

VD/380/02.08.00.00/2024

HW

Vantaan ratikan hankinnan hankintamenettely toteutetaan erityisalojen hankintalain 38 §:n mukaisena neuvottelumenettelynä. Rakentamisesta ja suunnittelusta vastaavat palveluntuottajat kilpailutetaan erikseen sekä länsiosalle että itäosalle. Neuvottelumenettely on käynnistetty maaliskuussa 2024 julkaistulla hankintailmoituksella. Hankintayksikkö esittää, että kaikki neljä osallistumishakemuksensa jättänyttä ehdokasta valitaan Vantaan ratikan allianssikilpailutuksen rakentajakumppaneiksi.

Kaupunkitalautakunta päätti kokouksessaan 20.3.2024 § 21 merkitä tiedoksi allianssikilpailutuksen periaatteet. Em. perusteella Vantaan kaupunki on julkaissut hankintaa koskevan hankintailmoituksen Hilmassa 26.3.2024 (TED-ilmoitus 27.3.2024, 183492-2024). Hankinta on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta, johon sovelletaan erityisalojen hankintalakia (1398/2016). Hankintamenettelynä on neuvottelumenettely.

Hankintailmoituksen ja sen liitteiden mukaan, neuvottelumenettelyyn kutsuttavien tarjoajien enimmäismäärä on 4–5 tarjoajaa. Jos soveltuvuusvaatimukset täyttäviä ehdokkaita osallistuu hankintaan enemmän kuin viisi (5), heistä valitaan neuvotteluihin viisi (5) ehdokasta ehdokkaan referenssihakemusten perusteella hankintailmoituksessa kerrottujen kriteerien mukaisesti.

Osallistumishakemukset tuli jättää 12.4.2024 klo 12 mennessä. Määräaikaan mennessä seuraavat ehdokkaat (aakkosjärjestyksessä) ovat jättäneet kirjallisen osallistumishakemuksensa tarjouspalvelussa:

1. Destia Oy (ryhmittymä "Valssi")
2. GRK Suomi Oy (ryhmittymä "GREAT")
3. Skanska Infra Oy (ryhmittymä "Teli")
4. YIT Infra Oy (ryhmittymä "RATVA – Ratikka Vantaalle")

Osallistumishakemusten käsittely toteutettiin kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa tarkistettiin ehdokkaiden soveltuvuus ja toisessa vaiheessa tarkistettiin osallistumishakemusten osallistumispyynnönmukaisuuden mukaisuus.

Osallistumishakemusten avaamisen jälkeen tarkastettiin ehdokkaiden soveltuvuus. Erityisalojen hankintalain 83 §:n 1 mom. mukaan hankintayksikön on valittava ehdokkaat ja tarjoajat etukäteen ilmoitettujen puolueettomien perusteiden mukaisesti. Hankintayksikön on suljettava pois sellaiset tarjoajat tai ehdokkaat, jotka eivät täytä näitä ehtoja. Ehdokkaiden soveltuvuutta koskevat vaatimukset määriteltiin hankintailmoituksessa ja ESPD-lomakkeella. Tarkistuksen perusteella kaikki osallistumishakemuksen jättäneet ehdokkaat täyttivät ehdokkaiden soveltuvuutta koskevat vaatimukset.

Osallistumishakemuksia koskevat vaatimukset määriteltiin hankintailmoituksessa ja sen liitteissä. Soveltuvuusvaatimukset täyttäneiden ehdokkaiden osallistumishakemusten



osallistumispyynnön mukaisuus tarkastettiin ja kaikki osallistumishakemukset todettiin osallistumispyynnön mukaisiksi.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että kaupungininsinööri vs. on 23.4.2024 § 37 tehnyt tätä asiaa koskevan valmistelevan päätöksen. Nyt tehtävä päätös on tätä hankinta-asiaa koskeva lopullinen valituskelpoinen asiaratkaisu.

Päätös neuvottelumenettelyn voittajista / allianssikumppaneiden valinnasta sekä kehitysvaiheen aloittamisesta tuodaan lautakuntakäsittelyyn myöhemmin, kun valtion rahoitusosuus on varmistunut.

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

Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 23

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään valita Vantaan ratikan allianssikilpailutuksen rakentajakumppaneiksi kaikki neljä (4) osallistumishakemuksensa jättänyttä ehdokasta:

- 1) Destia Oy (ryhmittymä "Valssi")
- 2) GRK Suomi Oy (ryhmittymä "GREAT")
- 3) Skanska Infra Oy (ryhmittymä "Teli")
- 4) YIT Infra Oy (ryhmittymä "RATVA – Ratikka Vantaalle")

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkistettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



24 §

Kiurunkierto Kiurunlennosta itään katusuunnitelman hyväksyminen / HW

VD/1588/10.03.01.00/2023

HW/PLu

**Esitetään hyväksyttäväksi Kiurunkierron Kiurunlennosta itään katusuunnitelma.
Katusuunnitelmaehdotuksen mukainen kustannusarvio on 215 000 euroa (alv 0 %)**

Kiurunkierto on osittain uusi katu ja osa siitä on nykyistä Korppipolkua. Katusuunnitelma on voimassa olevan asemakaavan (Lehmustontie 002288) mukainen. Kadun pohjoinen puoli on nykyisen Korppipolun saneerausta. Katua jatketaan nykyisen Korppipolun päästä uuden Lehmustonpolun liittymään. Kiurunkierron eteläinen osuus sijoittuisi rakentamattomaan metsämaastoon.

Kadut ja puistot/ kadunsuunnittelu on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 11.01. – 24.01.2024.
Nähtävilläolokaudena katusuunnitelmaehdotuksesta on jätetty yksi muistutus.

Muistutus

Katusuunnitelmasta jätetty muistutus on liitteenä (henkilötiedot poistettu)

Vastine

Muistutus koskee Kiurunkierron eteläistä osuutta, joka sijoittuu rakentamattomaan metsämaastoon. Suunnitelmaa päivitettiin nähtävilläolon jälkeen. Katusuunnitelmasta poistettiin muistutusta koskeva eteläinen osuus. Tontin 6 ajoyhteyden toteuttaminen Lehmustontielle edellyttää poikkeamis päätöstä asemakaavassa olevan liittymäkiellon takia.

Kustannusarvio

katu:	180 000 €
vesihuolto:	35 000 €
Yhteensä:	215 000 € (alv 0 %)

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

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

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 4 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmien, joiden kustannusarvio on yli 1 milj. euroa (alv 0 %) tai joista on tehty muistutuksia suunnitelmien nähtävilläolokaudena, hyväksymisestä.



Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 24

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) antaa perustelutekstin mukainen vastine muistutukseen ja todeta, että muistutuksen jälkeen katusuunnitelma on päivitetty, ja
- b) hyväksyä Kiurunkierto Kiurunlennosta itään katusuunnitelma, piirustusnumero 59300-1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Katusuunnitelmapiirustus 59300-1, päivitetty 19.4
- Katusuunnitelmaselostus, päivitetty 19.4
- Muistutus (henkilötiedot poistettu)
- Muistutuksen liite 1 (henkilötiedot poistettu)
- Muistutuksen liite 2 (henkilötiedot poistettu)

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:

alueinsinööri Paula Luomala. puh. 050 302 7870
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Vantaan Lehmustontie 2 -asemakaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2022

Elina Manninen, Pertti Koskimies & Ville Vasko



Faunatican raportteja 42/2022

Päiväys: 3.10.2022
Kirjoittajat: Elina Manninen, Pertti Koskimies & Ville Vasko

Kannen kuva: Selvitysalueen läpi kulkevan polun varrella on rehevää lehtipuuvaltaista lehtoa.
(Kuva: Elina Manninen 15.8.2022)

Valokuvat: © 2022 / Faunatica Oy
Karttakuvat: © 2022 / Faunatica Oy
Pohjakartat ja ilmakuvat: © Maanmittauslaitos

Espoo 2022

Suosittellemme viittaamaan tähän raporttiin seuraavasti:

Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko, V. 2022: Vantaan Lehmustontie 2 -asemakaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2022. – Faunatican raportteja 42/2022. 29 s.

Sisällysluettelo

TIIVISTELMÄ.....	3
1. JOHDANTO	4
2. TULOKSET JA NIIDEN TARKASTELU	7
2.1. Luontotyytit	7
2.2. Lepakot.....	12
2.3. Pesimälinnusto	13
3. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	15
3.1. Luontotyytit	15
3.2. Lepakot.....	15
3.3. Pesimälinnusto	15
4. KIRJALLISUUS.....	16
LIITE 1. MENETELMÄKUVAUS.....	21

Tiivistelmä

Vantaan Lehmustontie 2:n alueella valmistellaan asemakaavaa. Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vantaan koillisosassa, Vallinojan kaupunginosassa. Suunniteltava alue sijoittuu Lehmustontien, Naakkakujan, Korppipolun ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen väliin. Faunatica Oy teki alueen asemakaavoitusta varten luontoselvityksiä keväällä ja kesällä 2022 Vantaan kaupungin toimeksiannosta.

Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia suojeltavia kohteita eikä metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Selvitysalueen puustoinen lounais-eteläosa rajattiin paikallisesti erittäin arvokkaana lehtokohteena. Suosittelemme lehtokohteen säästämistä maankäytössä, mikäli siitä ei ole kohtuutonta haittaa maankäytön kannalta. Lehto ei ole lakisääteisesti suojeltava, mutta se on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas. Pohjois-koillisosan pensoittuvalla rehevällä niittyalueella ei ole erityisiä luontotyyppiarvoja, eikä sitä tarvitse siltä osin huomioida maankäytössä.

Lepakkoselvityksessä havaittiin ainoastaan yksi ohilentävä pohjanlepakko. Alueen lähellä puronvarressa sijainnut passiivilaite nauhoitti myös hyvin pienen määrän ohilentoja kaikkien seurantaöiden aikana. Lepakoita ei tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.

Linnustoselvityksessä havaittiin yksi Suomessa silmälläpidettäväksi luokiteltu laji (pensaskerttu) ja kaksi muuta erityisesti huomioitavaa, vaateliasta lehtolajia (mustapääkerttu ja sirittäjä). Erityisesti huomioitavien lajien lajimäärä ja yhteenlaskettu reviirimäärä ovat pieniä, ja näille lajeille sopivaa elinympäristöä on suhteellisen laajalti viereisellä Vierumäenmetsän alueella. Linnusto ei ole esteenä asemakaava-alueen maankäytön muutoksille.

1. Johdanto

Vantaan Lehmustontie 2:n alueella valmistellaan asemakaavaa. Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vantaan koillisosassa, Vallinojan kaupunginosassa. Suunniteltava alue sijoittuu Lehmustontien, Naakkakujan, Korppipolun ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen väliin. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kaavamuutosalueelle täydentäviä, korkeintaan kaksikerroksisia pientaloja. Uutta rakentamista on suunnitteilla noin 5 500 k-m². Samalla kaavoitetaan uutta katutilaa. (Vantaan kaupunki 2022a)

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,4 hehtaaria, ja sen sijainti on esitetty kuvassa 1. Faunatica Oy teki alueen asemakaavoitusta varten luontoselvityksiä keväällä ja kesällä 2022 Vantaan kaupungin toimeksiannosta.

Luontotyyppiselvityksessä paikannettiin alueelta seuraavia kohteita:

- Uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit (Kontula & Raunio 2018)
- Luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit (Luonnonsuojelulaki 1996, Luonnonsuojeluasetus 1997/2005, Pääkkönen & Alanen 2000)
- Vesilain mukaiset suojeltavat kohteet (Vesilaki 2011, Tolonen ym. 2019)
- Metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt (Metsäasetus 1996, Metsälaki 1996 ja siihen tehdyt muutokset 2013, Meriluoto & Soininen 2002)
- Muut erityisesti huomioitavat luontotyypit ja elinympäristöt sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet.

Luontoarvoja tarkasteltiin myös METSON eli Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman valintaperusteiden (Syrjänen ym. 2016) avulla. Työssä noudatettiin Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi -oppaan (Mäkelä & Salo 2021) ohjeistuksia (ks. arvokkaiden luontotyyppikohteiden rajaamisen periaatteista Menetelmäliitteestä).

Lepakkoselvityksen tavoitteena oli

- Alueen lepakkolajiston selvittäminen
- Lepakoille tärkeiden ruokailualueiden ja siirtymäreittien selvittäminen
- Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvittäminen (EU:n luontodirektiivin liitteessä IV tarkoitetut säännöllisesti käytössä olevat paikat).

Selvitys toteutettiin Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen (2011) suositusten mukaisesti. Alueiden arvo lepakoille on luokiteltu seuraavia periaatteita noudattaen:

Luokka I: Lisääntymis- tai levähdyspaikka. Hävittäminen tai heikentäminen luonnonsuojelulaissa kielletty.

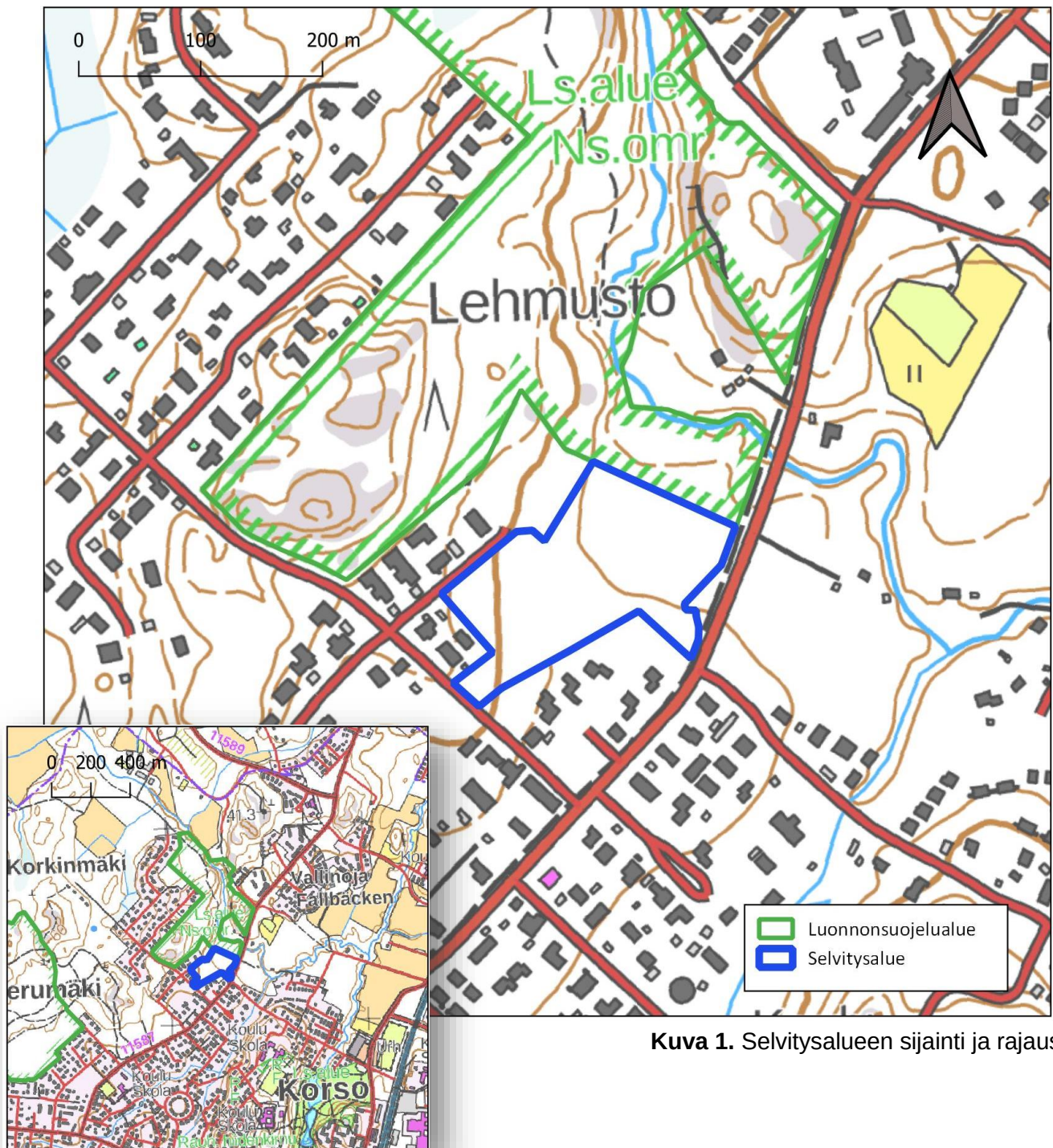
Luokka II: Tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti. Maankäytössä suositellaan huomioitavaksi alueen arvo lepakoille (EUROBATS-sopimus). Kyseiset alueet eivät kuitenkaan ole luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja.

Luokka III: Muu lepakoiden käyttämä alue. Maankäytössä mahdollisuuksien mukaan huomioitava alueen arvo lepakoille.

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla.

Pesimälinnustoselvityksen tavoitteena oli kartoittaa Lehmustontien alueen pesimäaikaiset reviirit sellaisista erityisesti huomioitavista lintulajeista, jotka vaikuttavat merkittävästi linnuston paikalliseen suojeluarvoon ja monimuotoisuuteen. Lehmustontien alueen linnustokartoitus oli osa huomattavasti laajemman Vierumäenmetsän selvitysalueen pesimälinnustoselvitystä, ja sen menetelmät, maastotyön ajankohdat ja aineiston tulkinta esitetään Vierumäenmetsän linnustoselvitysraportin yhteydessä.

Asemakaava-alueelta erityisesti etsittyihin lajeihin kuuluvat koko Suomessa uhanalaisiksi ja silmälläpidettäviksi luokitellut lajit (Lehikoinen ym. 2019), alueellisesti metsäkasvillisuusvyöhykkeittäin uhanalaisiksi luokitellut lajit (Suomen ympäristökeskus 2021, Lehtiniemi ym. 2021), Euroopan Unionin lintudirektiivin liitteessä I luetellut lajit (Ympäristöministeriö 2021), Euroopan linnuston suojelussa Suomelle tyypilliset pohjoiset ja itäiset lajit, joilla Suomen pesimäkanta on yleensä yli 15 % Euroopan kokonaiskannasta (Koskimies 2022), sekä muut erityisesti huomioitavat lajit. Viimeiseen ryhmään kuuluvat elinympäristönsä suhteen vaateliaat ja muista syistä Suomessa harvinaisina ja vähälukuisina esiintyvät lajit sekä voimakkaasti taantuvat vähän yleisemmätkin lintulajit (esim. Väisänen ym. 1998, Valkama ym. 2011, Koskimies 2022). Näistä lajeista jotkin on luokiteltu uhanalaisiksi edellisissä luokituksissa vuosina 2010 ja 2015 (Rassi ym. 2010, Tiainen ym. 2016). Suojeluluokituksiin kuuluvien ja muiden huomionarvoisten lajien esiintyminen ilmentää linnuston paikallista monimuotoisuutta ja suojeluarvoa.



Kuva 1. Selvitysalueen sijainti ja rajaus.

2. Tulokset ja niiden tarkastelu

2.1. Luontotyytit

Selvitysalueen yleiskuvaus

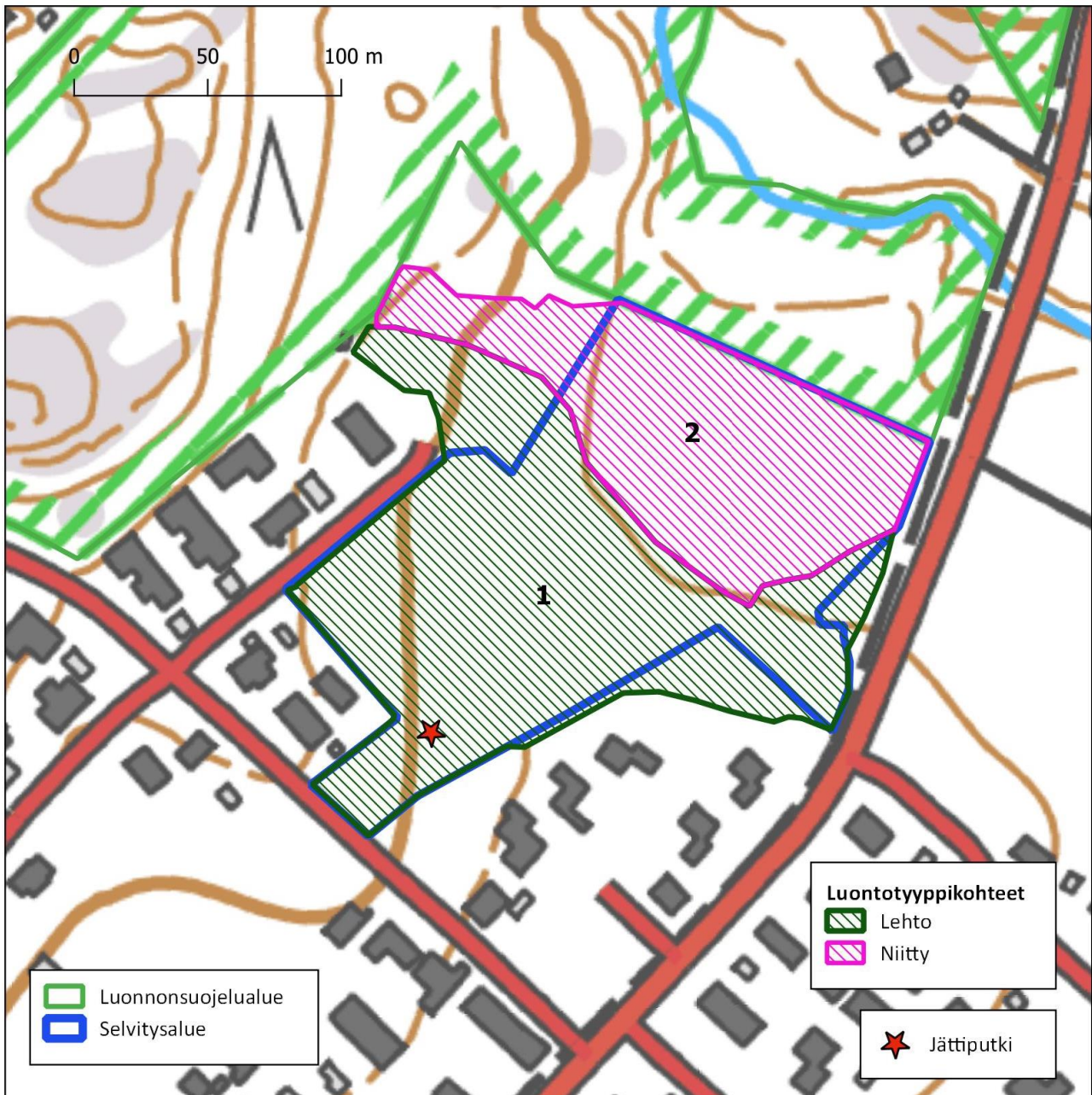
Selvitysalue jakautuu kahteen toisistaan selvästi poikkeavaan osaan. Laajempi lounais-eteläosa on lehtometsää ja pohjois-koillisosa avointa tai puoliavointa umpeen kasvavaa niittyä. Metsä rajautuu asutukseen ja niitty Tussinkosken luonnonsuojelualueeseen. Niittyalueella on vielä 1960-luvulla ollut peltoa ja kasvihuoneita, joiden paikalla maaperä saattaa olla pilaantunut (Vantaan kaupunki 2019, 2022b). Selvitysalueen läpi kulkee polku.

Luontotyyppikohteet

Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia suojeltavia kohteita eikä metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Selvitysalueen puustoinen lounais-eteläosa rajattiin paikallisesti erittäin arvokkaana lehtokohteena, jonka arvokkaisuun piirteisiin kuuluvat runsas lahopuun määrä, erikäs rakenteinen ja osin järeä puusto, monipuolinen puulajikoostumus sekä paikoin huomionarvoinen lehtolajisto. Lajisto on osittain samaa kuin läheisellä Tussinkosken luonnonsuojelualueella, ja liittyminen laajempaan metsäkokonaisuuteen lisää kohteen arvoa. Lehtokohde voisi täyttää metsälain 10 §:n mukaisen rehevän lehtolaikun kriteerit muuten paitsi pinta-alan perusteella. Lehdossa on havaittu vuonna 2019 lukuisia erittäin uhanalaisen (EN), rauhoitetun ja EU:n luontodirektiivin liitteen II lajeihin kuuluvan lahokaviosammalen (*Buxbaumia viridis*) esiintymiä (Vantaan kaupunki 2022b). Lehdossa on terveydelle vaarallisen haitallisen vieraslajin jättiputken (*Heracleum persicum* -ryhmä) esiintymä (kuva 2).

Pohjois-koillisosan pensoittuvalla rehevällä niittyalueella ei ole erityisiä luontotyyppi-arvoja. Niityllä kasvaa laajoina kasvustoina haitallista vieraslajia valkokarhunköynnöstä (*Convolvulus sepium*). Sekä lehto- että niittyalue jatkuvat kaava-alueen ulkopuolelle. Luontotyyppikohteiden rajaukset ovat kuvassa 2 ja niiden tarkemmat esittelyt taulukoissa 1 ja 2.



Kuva 2. Selvitysalueen luontotyyppikohteet. Kohteiden tarkemmat esittelyt ovat taulukoissa 1 ja 2. pihojen lähellä on terveydelle vaarallisen haitallisen vieraslajin jättiputken esiintymä.

Taulukko 1. Luontotyyppikohde 1.

Luontotyyppit	Tuore keskiravinteinen lehto, valtakunnallisesti vaarantunut (VU) luontotyyppi) Kostea keskiravinteinen lehto, valtakunnallisesti silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi)		
Pinta-ala	1,80 ha		
METSO-valintaperuste	Lehdot, joissa lahopuuston määrä on yli 10 m ³ /ha. Luokka I.		
Lehto on suurelta osin lehtipuuvaltainen, mutta kuusta kasvaa etenkin keskiosassa. Näkyvillä on kantoja ja puuston on osin harvaa eli puustoa on joskus harvennettu, mutta se on siitä huolimatta eri-ikäisrakenteista. Puulajikoostumus on monipuolinen: koivua, haapaa, raitaa, kuusta, harmaaleppää, pihlajaa sekä etenkin alikasvoksessa vaahteraa. Puiden rinnankorkeuslähimitta vaihtelee vallitsevassa latvuserroksessa enimmäkseen välillä 20–50 cm, kookkaimpien puiden ollessa koivuja, haapoja ja kuusia. Kookkaimman ylisuusen lähimitta on jopa n. 70 cm. Kohteella on runsaasti eri-ikäistä lahoppuuta, enimmäkseen suhteellisen pienilähimittaista lehtilahoppuuta, mutta myös useita kookkaampia maapuita ja pystyyn kuolleita kuusia. Lahoppuun määräksi laskettiin n. 15 m³/ha, mutta määrä on luultavasti aliarvio, sillä kesällä osa lahoppuusta peittyy rehevään aluskasvillisuuteen ja tuomitiheikköihin. Myös osa kaikkein pienimmästä lahoppuusta jää käytetyllä laskentamenetelmällä (Mäkelä & Salo 2021) huomioimatta. Lisäksi kohteella on lukuisia vielä eläviä lahovikaisia ja ränsistyneitä lehtipuita, jotka ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita. Kohteella on kohtalainen tai hyvä lahoppuujatkumo. Tuomi muodostaa tiheää pensaikkaa etenkin pohjoisreunalla. Muita pensaskerroksen lajeja ovat vadelma (<i>Rubus idaeus</i>) ja taikinamarja (<i>Ribes alpinum</i>). Kenttäkerroksen lajistossa vallitsevat paikoin kostean lehdon lajit mm. hiirenporras (<i>Athyrium filix-femina</i>), metsäkorte (<i>Equisetum sylvaticum</i>) ja korpi-imarre (<i>Phegopteris connectilis</i>), paikoin taas tuoreen lehdon lajit mm. käenkaali (<i>Oxalis acetosella</i>), valkovuokko (<i>Anemone nemorosa</i>), metsäalvejuuri (<i>Dryopteris cathusiana</i>), mustikka, kiolo (<i>Convallaria majalis</i>) ja oravanmarja (<i>Maianthemum bifolium</i>). Eteläosassa talojen lähellä kasvaa myös kulttuurinsuosijoita kuten vuohenputkea (<i>Aegopodium podagraria</i>) ja kyläkellukkaa (<i>Geum urbanum</i>) sekä haitallisen vieraslajin jättiputken esiintymä. Kohteella havaittiin myös vaateliasta runsasravinteisten lehtojen lajia mustakonnanmarjaa (<i>Actaeae spicata</i>). Pohjakerroksessa kasvaa metsäliekosammalta (<i>Rhytidiadelphus triquetrus</i>), suikerosammalia (<i>Brachythecium</i>, <i>Sciuro-hypnum</i>) ja kasvupaikallaan luontoarvoja osoittavaa (Sammaltyöryhmä 2021) lehtonokkasammalta (<i>Eurhynchium angustirete</i>).			
Arvoluokka	II (Arvokas)		
Edustavuus	B (Hyvä)	Luonnontila	B (Vähän heikentynyt)



Taulukko 2. Luontotyyppikohde 2.

Luontotyytit	Tuore suuruuhoniitty, valtakunnallisesti äärimmäisen uhanalainen (CR) luontotyyppi)		
Pinta-ala	1,01 ha		
Kohde muistuttaa perinnebiotooppia vain nimellisesti. Paikalla on aiemmin sijainnut kasvihuoneita ja maatalousmaata, ja nykyisin se on umpeen kasvavaa joutomaanniittyä, jossa suurta alaa peittää läpitunkematon haitallisen vieraslajin karhunköynnöksen kasvusto. Muita lajeja kohteella ovat mm. mesiangervo (<i>Filipendula ulmaria</i>), vuohenputki, rohtovirmajuuri (<i>Valeriana officinalis</i>), karhunputki (<i>Angelica sylvestris</i>) ja peltopähkämö (<i>Stachys palustris</i>). Paikoin kasvaa pajukkoa ja nuorta lehtipuuta.			
Arvoluokka	IV (Ei merkittävä)	Edustavuus	D (Heikko)

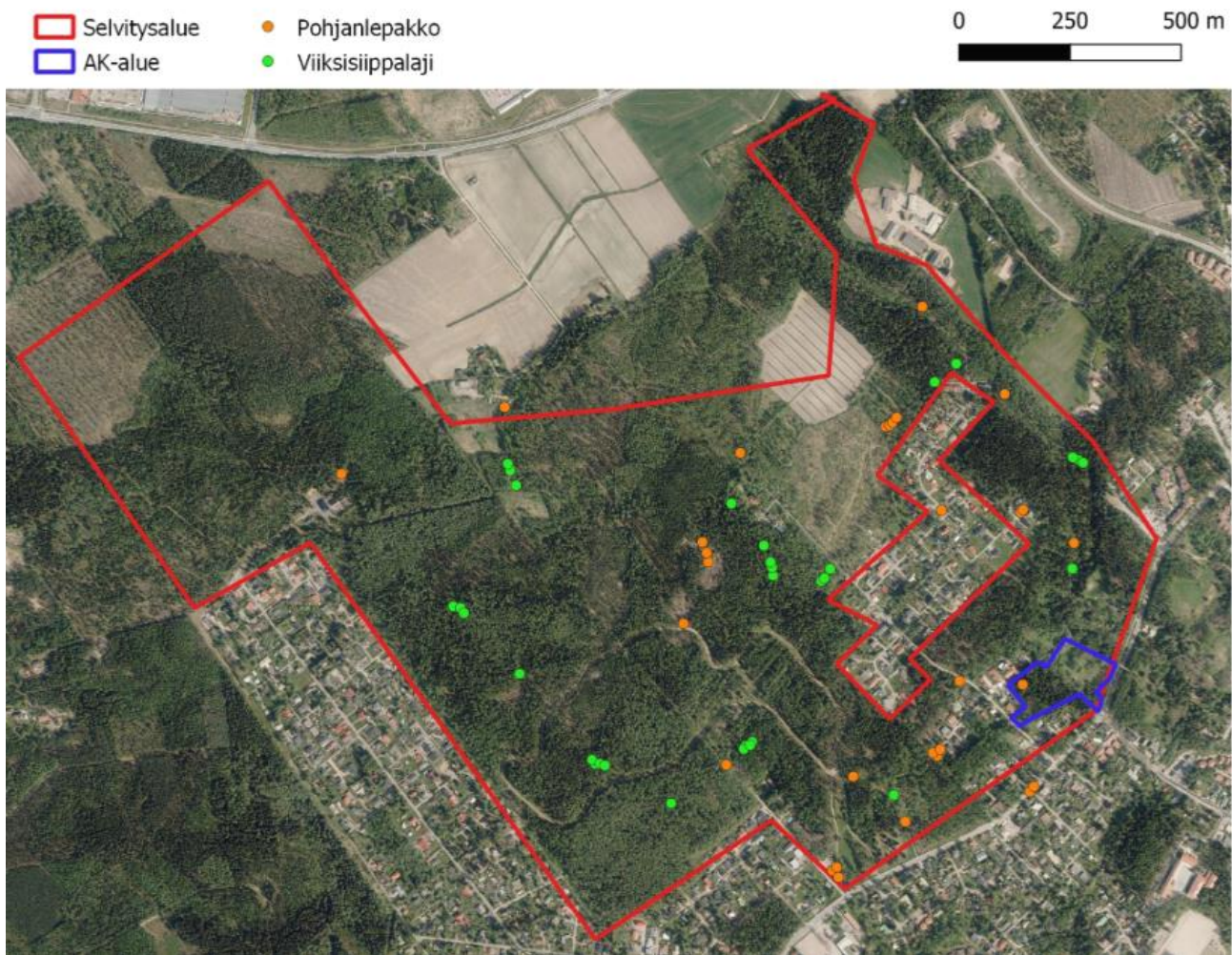




2.2. Lepakot

Lehmustontien selvitysalueella havaittiin ainoastaan yksi ohilentävä pohjanlepakko (kuva 3). Alueen lähellä puronvarressa sijainnut passiivilaite nauhoitti myös hyvin pienen määrän ohilentoja kaikkien seurantaöiden aikana. Näin ollen voidaan lähes varmuudella todeta, ettei Lehmuston tilan läheisyydessä ole lepakoiden lisääntymispaikkoja.

Pohjanlepakko on koko Suomen yleisin lepakkolaji, jota tavataan monenlaisissa puoliavoimissa ympäristöissä. Se saalistaa usein melko avoimilla paikoilla puiden latvojen korkeudella ja pystyy ylittämään laajojakin aukeita alueita. Kesä-heinäkuussa pohjanlepakoita havaittiin saalistamassa muutamissa paikoissa ympäri selvitysalueetta. Elokuussa havainnot keskittyivät lähes pelkästään valaistujen katujen läheisyyteen, missä pohjanlepakot tyypillisesti saalistavat valon houkuttelemia hyönteisiä.



Kuva 3. Aktiivikartoituksen lepakkohavainnot Vierumäenmetsän selvitysalueella vuonna 2022.

2.3. Pesimälinnusto

Selvityksessä havaittiin yksi Suomessa silmälläpidettäväksi luokiteltu laji (pensaskerttu) ja kaksi muuta erityisesti huomioitavaa, vaateliasta lehtolajia (mustapääkerttu ja sirittäjä) (kuva 4, taulukko 3). Muistiin merkittiin myös kaikki muut alueella pesivät lajit, jotka ovat aakkosjärjestyksessä kirjosiippo, käpytikka, laulurastas, lehtokerttu, punakylkirastas, rautiainen, sepelkyyhky, sinitäinen, talitiainen ja vihervarpunen. Kaikkiaan pesiviä lajeja havaittiin siis 13. Pienehkö lajimäärä selittyy alueen suppealla pinta-alalla ja melko yksipuolisella elinympäristövalikoimalla.

Silmälläpidettävät lintulajit

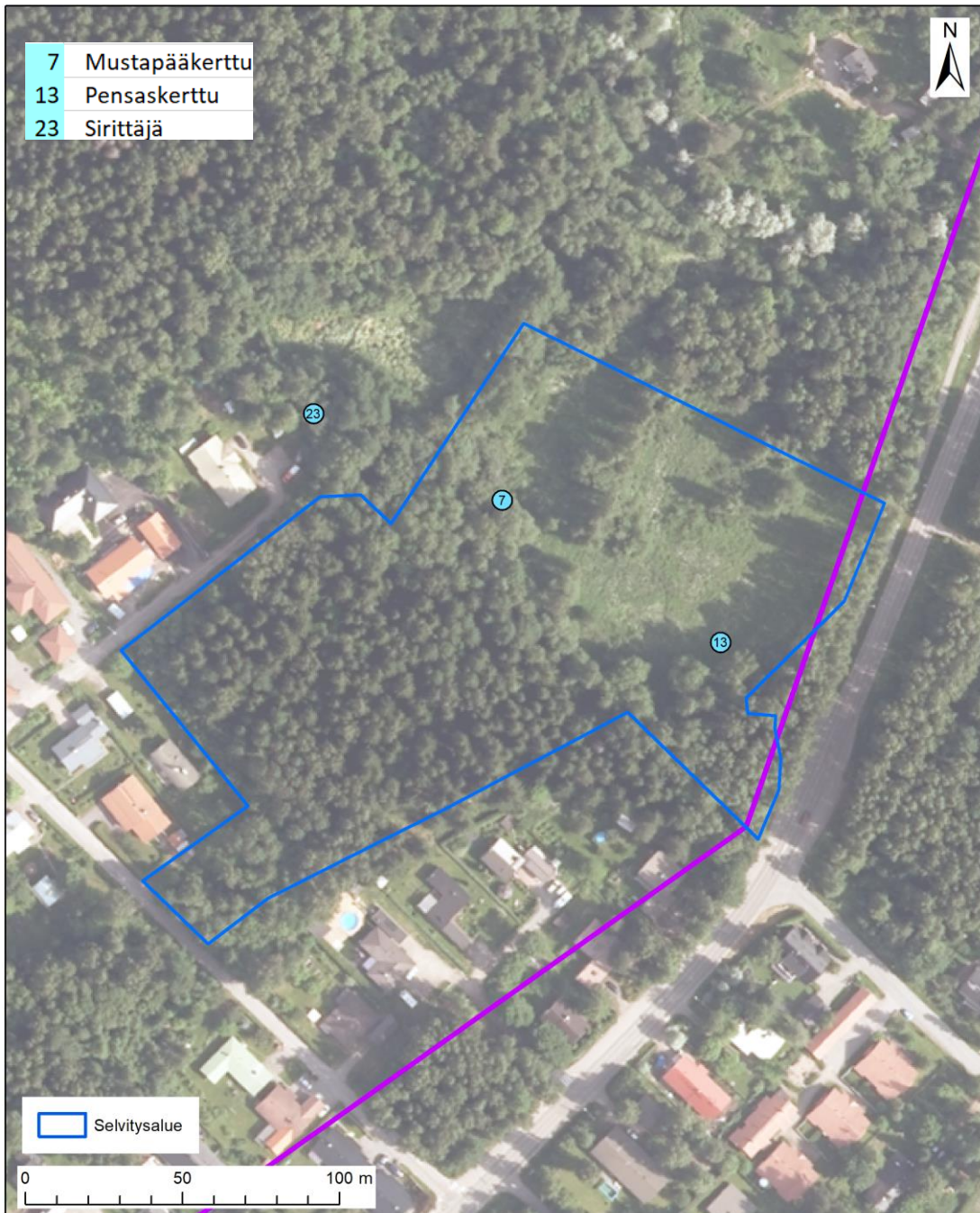
Pensaskerttu tavattiin yhdellä reviirillä selvitysalueen itäpäässä. Pensaskertulle sopivia pesimäympäristöjä on eniten ojan- ja tienvarsilla sekä niityillä, hakkuuaukoilla ja rantaluhdilla, joilla kasvaa rehevää aluskasvillisuutta ja harvahkoa pensaikkaa. Etelä- ja Keski-Suomen pesimäkanta on arvioitu 250 000–400 000 pariksi, ja se on taantunut 1980-luvun alun jälkeen 40 % todennäköisesti muuton- ja talviaikaisten elinolojen huonontumisen vuoksi (Koskimies 2022). Pensaskerttu talvehtii aroilla, savanneilla ja pensaikkomailla Afrikan länsiosissa Saharan eteläpuolella, missä pahat kuivuuskaudet ovat romahduttaneet yksilömääriä ajoittain murto-osaan aiemmista. Suomessa lajille sopivista elinympäristöistä ei ole pulaa.

Muut erityisesti huomioitavat lajit

Muista erityisesti huomioitavista lajeista *mustapääkerttu* (1 reviiri) ja *sirittäjä* (1) pesivät mieluiten reheväkasvuisissa lehdoissa ja sekametsissä. Reviirit sijoittuivat selvitysalueen itäisimpään osaan. Molemmat lajit ovat hyväkasvuisten lehti- ja sekametsien vaatelaista lajeista runsaimpia koko Etelä-Suomessa (Väisänen ym. 1998, Koskimies 2022). Mustapääkertun pesimäkannaksi on arvioitu 70 000–100 000 ja sirittäjän 100 000–200 000 paria.

Taulukko 3. Lehmustontien selvitysalueella pesimäkaudella 2022 pesineet erityisesti huomioitavat lintulajit. Kustakin lajista on ilmoitettu suojeluperuste (NT = Suomessa silmälläpidettäväksi luokiteltu laji) sekä pesivien parien tai koiraiden puolustamien reviirien kokonaismäärä. Koko Suomessa tai alueellisesti uhanalaisiksi luokiteltuja lajeja, EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja ja Suomelle tyypillisiä mutta Euroopassa erityisen pohjoisia ja itäisiä lajeja ei tavattu. Vailla suojeluarvon merkintää olevat ovat vaateliaita ja Etelä-Suomessa vähälukuisia lajeja tai sellaisia lajeja, jotka on luokiteltu uhanalaisiksi tai silmälläpidettäväksi 2000-luvun aiemmissa luokituksissa, mutta jotka eivät nykyään kuulu punaisen listan lajeihin.

Laji	Suojeluperuste	Reviirejä
Mustapääkerttu		1
<i>Pensaskerttu</i>	NT	1
Sirittäjä		1
Yhteensä		3



Kuva 4. Lehmustontien selvitysalueella pesimäkaudella 2022 pesineiden erityisesti huomioitavien lintulajien reviirien sijainnit.

3. Johtopäätökset ja suositukset

3.1. Luontotyypit

Suosittellemme lehtokohteen säästämistä maankäytössä, mikäli siitä ei ole kohtuutonta haittaa maankäytön kannalta. Lehto ei ole lakisääteisesti suojeltava, mutta luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas. Niittyalueella ei ole erityisiä luontotyyppi-arvoja, eikä sitä tarvitse siltä osin huomioida maankäytössä.

Suurin osa lehtoluontotyypeistä Suomessa on uhanalaisia ja loputkin silmälläpidettäviä (Kontula & Raunio 2018a, b). EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Luontotyyppien suojelu on avainasemassa luonnon monimuotoisuuden turvaamisessa. (Ympäristöministeriö 2022)

Lehtokohde täyttää METSO-ohjelman valintaperusteet. METSO:n valintaperusteet kattavat metsien monimuotoisuuden kannalta tärkeimmät elinympäristöt ja rakennepiirteet, ja ne toimivat hyvin monimuotoisuuden kannalta arvokkaimpien metsäkohteiden tunnistamisessa. METSO-kohteiden suojelun avulla voidaan pysäyttää metsäisten luontotyyppien ja metsälajien taantuminen. (Syrjänen ym. 2016)

Jättiputket ovat EU:ssa haitalliseksi säädettyjä vieraslajeja, jolloin niiden maahantuonti, kasvatus, myynti ja muu hallussapito sekä ympäristöön päästäminen on kielletty. Jättiputkista on ihmisille myös terveydellistä haittaa, joten esiintymä tulisi hävittää.

3.2. Lepakot

Lepakoita ei tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.

3.3. Pesimälinnusto

Lehmustontien selvitysalueella ei ole erityisiä linnustonsuojeluarvoja, vaikka varsinkin asemakaava-alueen itäosassa kasvaa rehevähköä lehti- ja sekametsää. Alue on kuitenkin hyvin suppea, ja sitä reunustavat omakotialueet katuineen. Erityisesti huomioitavien lajien lajimäärä (3) ja yhteenlaskettu reviirimäärä (3) ovat pieniä, ja näille lajeille sopivaa elinympäristöä on suhteellisen laajalti viereisellä Vierumäenmetsän alueella. Linnusto ei ole esteenä asemakaava-alueen maankäytön muutoksille.

4. Kirjallisuus

- Airaksinen, O. & Karttunen, K. 2001: Natura 2000 -luontotyyppiopas. 2. korjattu painos. – Ympäristöopas 46. Suomen ympäristökeskus, Helsinki.
- Alanen, A., Leivo, A., Lindgren, L. & Piri, E. 1995: Lehtojen hoito-opas. – Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja Sarja B No 26.
- Bonsdorff, T. von, Kytövuori, I., Vauras, J., Huhtinen, S., Halme, P., Rämä, T., Kosonen, L. & Jakobsson, S. 2014: Sienet ja metsien luontoarvot. – Norrlinna 27: 1–272.
- de Jong, J. 1994: Habitat Use, Home-Range and Activity Pattern of the Northern Bat, *Eptesicus nilssonii*, in a Hemiboreal Coniferous Forest. – *Mammalia* 58:535–548.
- Dietz, C., Nill, D. & Helversen, O. V. 2009: Handbook of the Bats of Europe and Northwest Africa. – A & C Black Publishers Ltd.
- Ellermaa, M. 2011: Maakunnallisesti tärkeät lintualueet ja niiden tunnistaminen Uudellamaalla. *Tringa* 37/38:140-174. [<http://www.birdlife.fi/maali/index.html>]
- Ellermaa, M. & Jukarainen, A. 2010: Maakunnallisesti arvokkaat lintualueet Uudellamaalla. – Raportti Uudenmaan liitolle. [viitattu versio 22.12.2010]
- Eräjärvi, L., Kullberg, J., Lammi, E., Manner, J.-P., Routasuo, P., Suominen, H. & Vauhkonen, M. 2022: Helsingin uhanalaisten luontotyyppien inventoinnit 2017–2020. – Kaupunkiympäristön julkaisuja 2022:7.
- Espoon kaupunki 2021: Espoon LUMO-priorisointi. – Päivitetty 01/2021.
- Frafjord, K. 2013: Influence of night length on home range size in the northern bat *Eptesicus nilssonii*. – *Mammalian Biology - Z. Für Säugetiere* 78: 205–211.
- Fraixedas, S., Lindén, A., Piha, M., Cabeza, M., Gregory, R. & Lehtikainen, A. 2020: A state-of-the-art review on birds as indicators of biodiversity: Advances, challenges, and future directions. – *Ecological Indicators* 118, 106728. <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2020.106728>.
- Furness, R. W. & Greenwood, J. J. D. 1993: Birds as Monitors of Environmental Change. – Chapman & Hall, Lontoo. 356 s.
- Gunnell, K., Grant, G. & Williams, C. 2012: Landscape and urban design for bats and biodiversity. – Bat Conservation Trust.
- Haupt, M., Menzler, S. & Schmidt, S. 2006: Flexibility of habitat use in *Eptesicus nilssonii*: does the species profit from anthropogenically altered habitats? – *Journal of Mammalogy* 87:351–361.
- Hotanen, J.-P., Nousiainen, H., Mäkipää, R., Reinikainen, A. & Tonteri, T. 2008: Metsätyypit – opas kasvupaikkojen luokitteluun. – Metla, Metsäkustannus, Hämeenlinna.
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. 2019: Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. – Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus.
- Hämet-Ahti, L., Suominen, J., Ulvinen, T. & Uotila, P. (toim.) 1998: Retkeilykasvio. – Luonnontieteellinen keskusmuseo, Kasvimuseo, Helsinki. 4. täysin uudistettu painos.
- Hämäläinen, L., Jormola, J., Järvenpää, L., Kasvio, P., Tertsunen, J. & Muilu T. 2015: Luontoarvojen huomioon ottaminen ojitusten peruskorjauksissa ja kunnossapidossa. – Suomen ympäristökeskus 2015, PERKAUS-hankkeen työraportti.
- Jalkanen, J., Moilanen, A. & Toivonen, T. 2018. Uudenmaan ekologiset verkostot Zonation-analyysien perusteella. Uudenmaan liiton julkaisuja E 194.

- Kajava, S., Silver, T., Saarinen, M. & Heikkilä, H. 2002: Purot ja norot metsälain kohteina Lounais-Suomessa. – Metsätieteen aikakauskirja 2/2002:179–189.
- Kemppainen, R. 2017: Perinnemaisemien inventointiohje. – Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 25 | 2017.
- Keränen, M. 2016: Opas kunnan ympäristönsuojeluviranomaisille vesilain mukaisten ojitusasioiden ratkaisemiseen. – OPAS 3 | 2016, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.) 2018a: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018 Luontotyyppien punainen kirja Osa 1 – Tulokset ja arvioinnin perusteet. – SUOMEN YMPÄRISTÖ 5 | 2018, Suomen ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö, Helsinki.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.) 2018b: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018 Luontotyyppien punainen kirja Osa 2 – luontotyyppien kuvaukset. – SUOMEN YMPÄRISTÖ 5 | 2018, Suomen ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö, Helsinki.
- Koskimies, P. 1987: Suomen linnuston seuranta. Linnut ympäristömuutosten ilmentäjinä. – Ympäristöministeriö, Ympäristön ja luonnonsuojeluosaston sarja A 49: 1–258.
- Koskimies, P. 1989: Birds as a tool in environmental monitoring. – Ann. Zool. Fennici 26: 153–166.
- Koskimies, P. 1994: Linnuston seuranta ympäristöhallinnon hankkeissa: ohjeet alueelliseen seurantaan. – Vesi- ja ympäristöhallinnon julkaisuja, sarja B, nro 18:1–81.
- Koskimies, P. 2009: Kuinka luotettavia lintulaskennat ovat? – Pesimälajien havaittavuudesta lintuvesillä ja -soilla. – Ornis Karelica 33: 36–43.
- Koskimies, P. 2011: Metsälintujen havaittavuudesta pesimälinnuston laskennoissa. – Ornis Karelica 35: 32–41.
- Koskimies, P. 2013: Lintujen havaittavuus ja pesimälinnuston laskentojen luotettavuus tuntureilla. – Ornis Karelica 37: 69–80.
- Koskimies, P. 2017: Viljelymaiden ja asutusalueiden lajien havaittavuus pesimäaikaissa laskennoissa. – Ornis Karelica 39: 20–27.
- Koskimies, P. 2018: Lintulajien havaittavuus pesimäaikaissa kartoituksissa – Kosteikkolajit. – Linnut-vuosikirja 2017: 170–176.
- Koskimies, P. 2021: Lintulajien havaittavuus pesimäaikaissa laskennoissa – metsälajit. Linnut-vuosikirja 2020: 168–175.
- Koskimies, P. 2022: Suomen linnut – Suuri lintukirja (2. uudistettu painos). – Readme.fi. 744 s.
- Koskimies, P. & Väisänen, R. A. 1988: Linnustonseurannan havainnointiohjeet. 2. p. – Luonnontieteellinen keskusmuseo, Helsingin yliopisto. 144 s.
- Koskimies, P. & Väisänen, R. A. 1991: Monitoring Bird Populations. A Manual of Methods Applied in Finland. – Zoological Museum, Finnish Museum of Natural History, University of Helsinki, Helsinki. 144 s.
- Kosonen, E. 2008: Lepakkojen salamat elämät – Pohjanleppäkyhdyskunnan radiotelemetriatutkimus. – Turun ammattikorkeakoulun raportteja 74.
- Kyheröinen, E.-M., Osara, M. & Stjernberg, T. 2009: Agreement on the conservation of the populations of European bats. National implementation report of Finland. – Inf. EUROBATS. MoP5.19. Ympäristöministeriö ja Luonnontieteellinen keskusmuseo, Helsinki.
- Laine, J., Vasander, H., Hotanen, J.-P., Saarinen, M. & Penttilä, T. 2012: Suotyypit ja turvekankaat. – Metla, Helsingin yliopisto. Metsäkustannus, Hämeenlinna.
- Lehikoinen, A., Jukarainen, A., Mikkola-Roos, M., Below, A., Lehtiniemi, T., Pessa, J., Rajasärkkä, A., Rintala, J., Rusanen, P., Sirkiä, P., Tiainen, J. & Valkama, J. 2019: Linnut. – Teoksessa: Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. S. 263–312.

- Lehtiniemi, T., Lehtikainen, A., Jukarainen, A., Mikkola-Roos, M., Rajasärkkä, A., Sirkiä, P., Tiainen, J., Below, A., Lindén, A., Pessa, J. & Valkama, J. 2021: Lintujen alueellinen uhanalaisuus 2021. – Linnut-vuosikirja 2020: 144–149.
- Leivo, M., Asanti, T., Koskimies, P., Lammi, E., Lampolahti, J., Mikkola-Roos, M. & Virolainen, E. 2002: Suomen tärkeät lintualueet FINIBA. – BirdLife Suomen julkaisuja (No 4.). BirdLife Suomi ry. ja Suomen ympäristökeskus, Helsinki.
- Luonnonsuojeluasetus 1997/2005/2013/2021: 14.2.1997 annettu luonnonsuojeluasetus (160/1997), 17.11.2005 annettu muutos (913/2005), 1.7.2013 alkaen voimassa oleva muutos (471/2013) ja 28.6.2021 alkaen voimassa oleva muutos (521/2021) [<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1997/19970160>; <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2005/20050913>; <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20130471>; <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2021/20210521>].
- Luonnonsuojelulaki 1996: 20.12.2006 annettu luonnonsuojelulaki (1096/1996) [<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1996/19961096>] ja luonnonsuojelulain perustelut (HE 79/1996) [<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1996/19960079>].
- Maa- ja metsätalousministeriö 2012: Kansallinen vieraslajistrategia. – Maa- ja metsätalousministeriö, Helsinki.
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 2002: Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. – Metsälehti Kustannus, Helsinki. 2. painos.
- Metsäasetus 2010: 21.12.2010 annettu metsäasetus (1234/2010) [<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2010/20101234>]
- Metsäkeskus 2012: Lakisääteiset luontokohteet. – internet-sivut: [<https://www.metsakeskus.fi/lakisaaateiset-luontokohteet>], viitattu 29.9.2022
- Metsälaki 1996: 12.12.1996 annettu metsälaki (1093/1996) [<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961093>] ja metsälain perustelut (HE 63/1996) [<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1996/19960063>] sekä laki metsälain muuttamisesta (1085/2013) [<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20131085>]
- Michaelsen, T. C. 2011: BCI Bat House Pay Off in Norway. – <http://www.batcon.org/pdfs/BATSmag/BATSFall11.pdf>.
- Mikkonen, N., Leikola, N., Lahtinen, A., Lehtomäki, J. & Halme, P. 2018: Monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet Suomessa – Puustoisten elinympäristöjen monimuotoisuusarvojen Zonation-analyysien loppuraportti. – Suomen ympäristökeskus, Helsinki. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 9/2018. 99 s.
- Mäkelä, K. & Salo, P. 2021: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. – Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47 | 2021
- Ohtonen, A., Lyytikäinen, V., Vuori, K.-M., Wahlgren, A. & Lahtinen, J. 2005: Pienvesien suojelu metsätaloudessa. – Suomen ympäristö 727, Pohjois-Karjalan ympäristökeskus, Joensuu.
- Pääkkönen, P. & Alanen, A. 2000: Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohje. – Suomen ympäristökeskuksen moniste 188. 128 s.
- Punttila, P. & Björklöf, K. 2020: Certi_12 Luontoselvitykset, versio 2.3 (31.3.2020). Ympäristönäytteenottajien sertifiointijärjestelmän Luontoselvitykset-erikoistumisalan pätevyysvaatimukset. [<https://www.syke.fi/download/noname/%7B5C362CC6-0FF4-4E81-9ADD-8D4A45703BE1%7D/133587>], viitattu 10.2.2022
- Rydell, J. 1989: Feeding activity of the northern bat *Eptesicus nilssonii* during pregnancy and lactation. – *Oecologia* 80:562–565.
- Ryttäri, T., Kalliovirta, M. & Lampinen, R. (toim.). 2012: Suomen uhanalaiset kasvit. – Tammi, Helsinki.
- Saari, P., Finér, L. & Laurén, A. 2009: Metsätaloudessa vesistöjen ja pienvesien suojavyöhykkeille asetetut tavoitteet ja niiden toteutuminen. – Metlan työraportteja 124.
- Salminen, J. & Aalto, S. 2012: Luonnonympäristöjen arvottamisen kriteeristö Uudellemaalle (LAKU). Loppuraportti. – Uudenmaan liiton julkaisuja E 119–2012.
- Salomon, L. 2017: Fältflora över signalarter i skog. Lavar – Mossor – Kärlväxter. – BoD, Stockholm, Sverige.

- Sammalteryöryhmä 2021: Suomen sammalien levinneisyys metsäkasvillisuusvyöhykkeissä ja ELY-keskuksissa. – SYKE, 23.6.2021. [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Lajit/Lajiensojelutyo/Eliotyoryhma/Sammalteryohma/Suomen_sammalet]
- Siitonen, P. (toim.) 1999: Metsien monimuotoisuuden arviointi. Osa 1: lajisto ja metsiköiden rakenne. – Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja, sarja A, nro 103.
- Soininen, T. 1996: Talousmetsien avainbiotooppien tunnistaminen: maastotyöohje, kokeiluversio. – Suomen ympäristökeskuksen moniste 27. 108 s.
- Solonen, T., Lehtikainen, A. & Lammi, E. (toim.) 2010. Uudenmaan linnusto – Helsingin Seudun Lintutieteellinen Yhdistys Tringa, Helsinki.
- Suomen Lajitietokeskus 2022: Lajihavainnot selvitysalueilta. – [<https://laji.fi/>], tiedot haettu 1.6.2022 ja 2.10.2022
- Suomen lepakkotieteellinen yhdistys 2011: Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry:n suositukset lepakkokartoituksista luontokartoittajille, tilaajille ja viranomaisille. – [<http://www.lepakko.fi>]
- Suomen ympäristökeskus 2021: Lajien alueellinen uhanalaisuus 2020. – https://www.ymparisto.fi/fi-fI/luonto/lajit/uhanalaiset_lajit/Suomen_lajien_Punainen_lista_2019/Alueellinen_uhanalaisuusarviointi_2020, viitattu 10.2.2022
- SYKE & Metsähallitus 2020: Natura 2000 -luontotyyppien inventointiohje. – Versio 9. 78 s.
- Syrjänen, K., Hakala, S., Mikkola, J., Musti, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä M., Siitonen, J. & Valkeapää, A. 2016: Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäympäristöjen tunnistaminen. METSO-ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016–2025. – Ympäristöministeriön raportteja 17/2016.
- Tiainen, J., Mikkola-Roos, M., Below, A., Jukarainen, A., Lehtikainen, A., Lehtiniemi, T., Pessa, J., Rajasärkkä, J., Rintala, J., Sirkiä, P. & Valkama, J. 2016: Suomen lintujen uhanalaisuus 2015. – Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus, Helsinki.
- Tolonen, J., Leka, J., Yli-Heikkilä, K., Hämäläinen, L. & Halonen, L. 2019: Pienvesiopas. Pienvesien tunnistaminen ja lainsäädäntö. – Suomen ympäristökeskuksen raportteja 36 | 2019.
- Valkama, J., Vepsäläinen, V. & Lehtikainen, A. 2011: Suomen III Lintuatlas. – Luonnontieteellinen keskusmuseo ja ympäristöministeriö. – <http://atlas3.lintuatlas.fi>
- Vantaan kaupunki 2019: Kaavaselostus, 25.11.2019. 002288 Lehmustontie. [<https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/930173-924425-002288%20Kaavaselostus%2C%2025.11.2019.PDF>], viitattu 30.9.2022
- Vantaan kaupunki 2022a: Korsossa pientaloja Lehmustontille, osa 2. – internet-sivut: [<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/korsossa-pientaloja-lehmustontille-osa-2>], viitattu 30.9.2022
- Vantaan kaupunki 2022b: Vantaan karttapalvelu. – [<https://kartta.vantaa.fi/>]
- Vesilaki 2011: 27.5.2011 annettu vesilaki (587/2011) [<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110587>].
- Vieraslajiportaali 2022: www.vieraslajit.fi.
- Väisänen, R. A., Lammi, E. & Koskimies, P. 1998: Muuttuva pesimälinnusto. – Otava, Helsinki. 564 s.
- Wermundsen, T. & Siivonen, Y. 2008: Foraging habitats of bats in southern Finland. – Acta Theriol. (Warsz.) 53:229–240.
- Ympäristöhallinto 2019: Suomen kansainväliset vastuuluontotyypit. – Internet-sivut, [https://www.ymparisto.fi/fi-fI/luonto/luontotyypit/luontotyypien_uhanalaisuus/Suomen_kansainvaliset_vastuuluontotyypit], viitattu 9.2.2022.
- Ympäristöhallinto 2020: Rauhoitetut lajit. – Internet-sivut, [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Lajit/Rauhoitetut_lajit], viitattu 10.2.2022
- Ympäristöhallinto 2022:
- Tiedot suojeluohjelma-alueista, Natura-alueista, yksityismaiden ja valtion maiden luonnonsuojelualueista, arvokkaista kalliioalueista, tuuli- ja rantakerrostumista sekä pohjavesialueista SYKE:n Avoin tieto -tietopalvelussa. –

Sähköinen ladattava paikkatietoaineisto. [http://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Paikkatietoaineistot; tiedot haettu 10.2.2022]

- Suojellut alueet yleisessä rajapinnassa (mm. Natura-alueet, luonnonsuojelualueet, erityisesti suojeltavien lajien rauhoituspää tökset, luontotyyppipää tökset):

https://paikkatieto.ymparisto.fi/arcgis/rest/services/SYKE/SYKE_SuojellutAlueet/MapServer

- Monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet (Zonation) yleisessä rajapinnassa:

https://paikkatieto.ymparisto.fi/arcgis/rest/services/SYKE/SYKE_MonimuotoisuudelleTarkeatMetsaalueetZonation/MapServer

Ympäristöministeriö 2021: EU:n luonto- ja lintudirektiivit. – Ympäristöministeriö. <https://ym.fi/eu-n-luonto-ja-lintudirektiivit> (viitattu 10.2.2022).

Ympäristöministeriö 2022: EU:n biodiversiteettistrategia. – internet-sivut: [<https://ym.fi/eu-n-biodiversiteettistrategia>]

Äijälä, O., Koistinen, A., Sved, J., Vanhatalo, K. & Väisänen, P. (toim.) 2014: Metsänhoidon suositukset. – Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaisuja.

Liite 1. Menetelmäkuvaus

Selvityksen lähtötietoihin kuuluivat seuraavat aineistot:

- Maanmittauslaitoksen kartta-aineistot ja ilmakuvat
- Aiemmat selvitykset alueelta
- Vantaan karttapalvelu: <https://kartta.vantaa.fi/>
- Suomen Lajitietokeskuksen (2022) tietokantojen havainnot alueelta ja sen lähiympäristöstä
- Tiedot luonnonsuojelu-, Natura- ja luonnonsuojeluohjelma-alueista, arvokkaista kallioalueista ja kerrostumista, pohjavesialueista, monimuotoisuudelle tärkeitä metsäalueista (Zonation), erityisesti suojeltavien lajien rauhoituspäätöksistä ja luontotyyppien suojelupäätöksistä (Ympäristöhallinto 2022)

Tietoja on käytetty sekä 1) maastotöiden tukena että 2) raportointivaiheessa luontokohteiden luontoarvojen arvioinnissa ja luontoarvoihin kohdistuvien mahdollisten vaikutusten arvioinnissa.

Työssä noudatettiin Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi -oppaan (Mäkelä & Salo 2021) ja ympäristönäytteenottajien sertifiointijärjestelmän Luontoselvitykset-erikoistumisalan pätevyysvaatimusten (Punntila & Björklöf 2020) ohjeistuksia.

1.1. Luontotyyppiselvitys

Työssä noudatettiin Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi -oppaan (Mäkelä & Salo 2021) ja ympäristönäytteenottajien sertifiointijärjestelmän Luontoselvitykset-erikoistumisalan pätevyysvaatimusten (Punntila & Björklöf 2020) ohjeistuksia. Lisäksi käytettiin soveltuvin osin mm. teosten Pääkkönen & Alanen (2000), Airaksinen & Karttunen (2001), Meriluoto & Soininen (2002), Söderman (2003) ja Syrjänen ym. (2016) määrittelyjä huomioitavista luontoarvoista.

FM, biologi Elina Manninen teki maastotyöt 15.8.2022. Selvitysalue kierrettiin jalan kattavasti läpi kasvillisuutta ja elinympäristöjä havainnoiden. Paikannuksessa käytettiin apuna Samsung Galaxy Tab Active Pro -tablettia ja QGIS-paikkatieto-ohjelmistoon perustuvaa QField-tiedonkeruusovellusta. Paikkatiedon tarkkuus on tavallisesti 3–8 m, peitteisessä maastossa epätarkempaa kuin avoimella paikalla.

Luontotyyppikuvion kasvilajisto, valtalajit, luontotyyppin ilmentäjälajit, huomionarvoiset lajit sekä puuston rakennepiirteet (puuston kerroksellisuus, puulajit ja niiden runsaussuhteet (eri kerroksissa), puuston sukkessiovaihe (nuori, varttunut, vanha), jalopuumetsissä jalopuiden uudistuminen sekä kuolleen pysty- ja maapuun määrä, puulaji, koko ja lahoaste), ojitustilanne, metsänkäsittely, kuluneisuus, muu maankäyttö sekä muut tärkeät ominaispiirteet kirjattiin kattavasti maastolomakkeelle. Puuston kehitysluokat noudattavat Äijälän ym. (2014) luokitusta.

Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi -oppaan (Mäkelä & Salo 2021) ohjeistuksen mukaisesti kuolleen puun määrä arvioitiin karkeasti kultakin erotetulta luontotyyppiesiintymältä laskemalla kuolleiden puiden runkojen kappalemäärät läpimittaluokittain (10–19 cm, 20–29 cm, ...). Kuolleen puuston kokonaistilavuus pinta-alayksikköä kohden (kuutiometriä hehtaarilla) voidaan laskea näiden läpimittaluokittaisten kappalemäärien sekä kuhunkin läpimittaluokkaan

kuuluvan keskimääräisen puun tilavuuden avulla. Esimerkiksi 30–39 cm läpimittaluokassa keskimääräinen puu on 35 cm läpimittainen ja tilavuudeltaan noin 1,0 kuutiometriä. Lisäksi silmämääräisesti arvioitiin lahopuiden puulajia, tyyppiä (pysty- ja maapuut) sekä lahoastetta (kova, pintalahjo ja pitkälle lahonnut). Lahopuujatkumoa arvioitiin karkeasti kolmiportaisella asteikolla (heikko, kohtalainen, hyvä).

Kasvilajit määritettiin paikan päällä. Määrittämisessä käytettiin mm. Retkeilykasviota (Hämet-Ahti ym. 1998). Lajien nimistö on Suomen Lajitietokeskuksen lajiluettelon mukainen. Luontotyyppien määrittämisessä käytettiin seuraavia oppaita: Alanen ym. 1995, Hotanen ym. 2008, Laine ym. 2012, Kontula & Raunio 2018. Selvitysalue valokuvattiin. Maastotyön aikana havainnoitiin kaikkien eliöryhmien erityisesti huomioitavaa lajistoa, joista tehdyt havainnot kirjattiin, paikannettiin tarvittaessa GPS-laitteella ja merkittiin kartalle.

Paikkatiedon ja kartta-aineiston käsittely tehtiin QGIS-ohjelmistolla; rajauksien tekemisessä ja tulkinnoissa apuna käytettiin tarvittaessa myös ilmakuvatarkastelua (pohjakartat ja ilmakuvat: © Maanmittauslaitos).

Luontotyyppiesiintymien merkittävyyteen vaikuttavat esiintymän koko (laajat kohteet ovat merkittävämpiä kuin pienet), esiintymän luonnontila ja edustavuus, esiintymän sijainti suhteessa luontotyyppien levinneisyysalueeseen ja muihin esiintymiin (kytkeytyminen muihin saman luontotyyppien esiintymiin lisää arvoa) sekä esiintymän sijainti suhteessa ekologiseen verkostoon.

Luontotyyppikuviot luokiteltiin arvoluokkiin niiden luonnonsuojelullisen arvon perusteella: taulukko 1.1, sekä niiden edustavuus ja luonnontilaisuus arvioitiin taulukon 1.2 periaatteiden mukaisesti.

Taulukko 1.1. Arvokkaiden luontotyyppikohteiden arvoluokitus luonnonsuojelullisen arvon perusteella.

Luokka	Kuvaus
I (Huomattavan arvokas)	Alueellisesti huomattavan merkittävä tai jopa valtakunnallisesti merkittävä kohde. Harvinaista lajistoa ja/tai luontotyyppejä. Luontoarvot eivät merkittävästi heikentyneet.
II (Arvokas)	Alueellisesti merkittävä tai paikallisesti huomattavan merkittävä kohde. Luontoarvot eivät merkittävästi heikentyneet.
III (Kohtalaisen arvokas)	Joitakin (tai joskus runsaastikin) paikallisesti merkittäviä luontoarvoja, luontoarvot korkeintaan hieman heikentyneet. Myös alueellisesti merkittäviä luontoarvoja voi olla, mutta tällöin luonnontila on selvästi heikentynyt.
IV (Ei merkittävä)	Vain niukasti luontoarvoja; kohde ei juuri erotu edukseen ympäröivästä alueesta. Luonnontila selvästi heikentynyt. Näitä kohteita on rajattu arvokkaina luontotyyppiesiintyminä vain poikkeustapauksissa.

Luontotyyppit eivät useinkaan esiinny yksiselitteisesti, vaan ne muodostamat jatkumon, jonka luokittelussa noudatetaan sopimuksenmukaisia rajoituksia (Mäkelä & Salo 2021). Luontotyyppien ekologisen laadun kuvauksessa käytetään luontotyyppien edustavuuden ja luonnontilan luokittelua (taulukkoa 1.2). Luontotyyppiesiintymien kuvioinnissa laadultaan toisistaan poikkeavat esiintymät

rajataan omina kuvioinaan. Metsäluontotyypeistä kaikki uhanalaisten kangasmetsäluontotyyppien luonnontilaiset ja luonnontilaisen kaltaiset esiintymät sekä kaikki metsien erikoistyyppien ja lehtoluontotyyppien esiintymät selvitetään. Lisäksi huomioidaan runsaslahopuustoiset metsät, vaikka niiden luonnontila olisikin heikentynyt. Suo-, vesi- ja rantaluontotyypeistä selvitetään kaikki uhanalaiset luontotyypit. Turvekankaista huomioidaan myös runsaslahopuustoiset ja vanhapuustoiset esiintymät. Kaikki perinnebiotooppien luontotyypit ovat uhanalaisia, luontoselvityksissä erityisesti huomioitavia luontotyyppejä. Lisäksi huomioidaan kaikki vähintään kohtalaisen edustavat silmälläpidettävät ja puutteellisesti tunnetut luontotyypit etenkin silloin, kun ne muodostavat arvokkaita kokonaisuuksia muiden luontotyyppikohteiden kanssa. Lisäksi luonnonsuojelulain luontotyyppikriteerit täyttävät kohteet määritetään erikseen. Muita huomioitavia kohteita ovat ihmisen muuttamat / ylläpitämät uuselinympäristöt, mikäli niissä on huomionarvoista lajistoa.

Metsälakikohteet

Metsälakikohteiden tulee erottua selvästi ympäristöstään, ja niiden on oltava pienialaisia ja usein metsätaloudellisesti vähämerkityksellisiä (Metsäkeskus 2022). Meriluodon & Soinisen (2002) mukaan pienialaisten elinympäristöjen koko on korkeintaan noin hehtaarin. Suoelinympäristöillä on oltava luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen vesitalous, ja lehtolaikkujen puuston on oltava luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen (Metsäkeskus 2022). Luonnontilaisen kaltaisessa elinympäristössä monimuotoisuudelle olennaiset ominaispiirteet ovat säilyneet aiemmasta ihmisen toiminnasta huolimatta (Meriluoto & Soininen 2002).

Vesilain kohteet

Vesilain arvokkaita kohteita ovat luonnontilaisten kohteiden lisäksi myös luonnontilaisen kaltaiset kohteet (Ohtonen ym. 2005). Kohteiden ei tarvitse olla täysin aiemman ihmistoiminnan ulkopuolella saadakseen luonnontilaisen määritelmän (Keränen 2016).

METSO-kohteet

METSO-kohteilla metsikön iän määrittelyssä käytettiin apuna kehitysluokkaa ja metsätyyppiä. Lahopuun määrää arvioitiin asteikolla 0–5, 5–10, 10–20, 20–30 ja > 30 m³/ha. Eri rakennepiirteiden, kuten puulajisuhteiden ja lahopuujatkumon, merkitys vaihtelee elinympäristötyypin mukaan. Täydentävien valintaperusteiden mukaan METSO-kohteen arvoa voi lisätä muun muassa sen sijoittuminen suojelualueiden läheisyyteen, laaja pinta-ala tai vaatelioiden / uhanalaisten lajien esiintyminen. Monimuotoisuudelle merkittävät lehdot voivat olla pienialaisia, jopa alle hehtaarin kuvioita. Pinta-alaltaan pienten (alle 2 hehtaaria) kalliokohteiden ei ole katsottu sopivan METSO-kohteiksi yksinään, vaan tietyt kohteet on rajattu pääasiassa osana laajempaa (pääasiassa yli 4 hehtaaria) eri elinympäristöjä käsittävää kokonaisuutta. METSO III-luokan kohteet ovat monimuotoisuuden kannalta itsekseen suotuisaan suuntaan kehittyviä, luonnonhoitotoimenpitein kehitettäviä tai ennallistamalla kunnostettavia kohteita, jotka sijaitsevat I- tai II-luokan kuvioiden yhteydessä tai läheisyydessä. (ks. Syrjänen ym. 2016).

Taulukko 1.2. Luontotyyppien edustavuus- ja luonnontilaisuusluokat. Taulukko on laadittu osin Espoon ja Helsingin kaupunkien luontoselvityksissä käyttämiä luokituksia (Espoon kaupunki 2021, Eräjärvi ym. 2022) ja osin Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi -oppaassa (Mäkelä & Salo 2021) esitettyjä luontotyyppien hyvän tilan osoittajia mukaillen.

LEHDOT		Perustuu Natura-luontotyyppin "lehdot" edustavuuden/luonnontilan määrittelyyn (Airaksinen & Karttunen 2001), Natura-luontotyyppien inventointiohjeeseen (SYKE & Metsähallitus 2020), Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt -oppaaseen (Meriluoto & Soininen 2002), Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäympäristöjen tunnistaminen -raporttiin (Syrjänen ym. 2016), lehtojen hoito-oppaaseen (Alanen ym. 1995) sekä lehtojen luontotyyppikuvauksiin (Kontula & Raunio 2018).
Edustavuus		
A	Erinomainen	Lehtotyyppille ominaisen lajiston lisäksi vaateliasta ja/tai harvinaista lajistoa. Luonnontila erinomainen tai hyvä ja alueella arvokkaita erityispiirteitä: erityisen järeä ja vanha puusto, monipuolinen puulajikoostumus sekä runsaasti eri kehitysvaiheiden lahopuuta ja hyvä lahojatkumo, pienaukkodynamiikka; monimuotoisuutta lisääviä laikkuja, kuten soistuneisuutta, puronvarsia ja jyrkänten alusia. Usein useita lehtotyyppisiä, jolloin kohteella erityisen monipuolinen lajisto. Hyvin kehittynyt lehtopensaskerros ja monilajinen aukkoinen sammalkerros. Jalot lehtipuut lisäävät edustavuutta. Merkittävälläkään esiintymillä kaikki piirteet eivät yleensä toteudu samanaikaisesti.
B	Hyvä	Arvokkaita puuston ja lahopuuston erityispiirteitä vähemmän kuin luokassa A. Kenttä- ja pensaskerroksen ominaispiirteet vastaavat tyyppin kuvausta ja kohteella esiintyvät oleelliset tyyppilajit. Kangasmetsä- tai suoluontotyyppiä edustava lajisto kuitenkin näkyvää. Kohde on luonnontilainen tai luonnontilaltaan vähän heikentynyt.
C	Kohtalainen	Puuston rakenteessa joitakin luonnonmetsille ominaisia piirteitä. Kenttä- ja pensaskerroksen ominaispiirteet vastaavat osittain tyyppin kuvausta ja kohteella esiintyvät jotkin tyyppilajit. Lajistossa muita piirteitä edustavan lajiston esiintyminen huomattavaa. Kohde on luonnontilainen tai vähän heikentynyt. Vieraslajeja voi esiintyä, mutta ne eivät ole laajemmin syrjäyttäneet tyyppilajistoa.
D	Heikko	Puuston rakenne poikkeaa selvästi luonnonmetsästä. Lajistossa muita piirteitä edustavan lajiston esiintyminen vallitsevaa. Kohde on vähän heikentynyt tai heikentynyt. Vieraslajeja voi esiintyä yleisesti.
0	Ei luontotyyppi	Hakkuuaukot, taimikot ja tasaikäiset yhden puulajin nuoret istutusmetsät, jotka kuitenkin luokiteltu lehtometsäksi.
Luonnontilaisuus		
A	Luonnontilainen	Luontaisesti syntynyt, puusto eri-ikäisrakenteinen/jatkuvakerroksellinen, satunnaisesti jakautunut. Ihmistoiminnasta ei merkkejä, lukuun ottamatta vanhoja poimintahakkuuta tai metsälaidunnusta. Ei metsäteitä/ojituksia, kuluneisuutta. Kasvillisuudessa ei juurikaan kulttuurilajeja eikä ollenkaan vieraslajeja. Kosteissa ja tuoreissa lehdossa kostea pienilmasto.
B	Vähän heikentynyt	Joitakin merkkejä aiemmista metsänhoitotoimista, maan muokkauksesta tai ojituksista, mutta niistä on kulunut jo aikaa. Kulttuurivaikutusta voi olla, mutta se ei ole muuttanut ominaispiirteitä. Kuusettuminen voi uhata jossain määrin ominaispiirteitä. Entiselle maatalousmaalle syntynyt lehto lähestymässä luonnontilaista metsää. Muu kulttuurivaikutus vähäinen. Vieraslajeja voi esiintyä yksittäin.
C	Heikentynyt	Vain joitain luonnonmetsän tunnusmerkkejä. Polkuja, lievää roskaantumista ja näkyvästi kulttuurilajistoa ja vieraslajeja. Entiselle maatalousmaalle syntyneen lehdon sukkession alkuvaiheen lehto tai kulttuurivaikutuksen muokkaama ns. sekundaarilehto.
D	Täysin muuttunut	Vain joitain luonnonmetsän tunnusmerkkejä. Maasto selvästi kulunut ja roskainen. Kulttuurilajisto vallitsevaa, ja vieraslajeja runsaasti. Lehtolajisto korkeintaan yksittäistä. Puuston rakenne täysin luonnontilaisesta poikkeava.

PERINNEBIOTOOPIT		
Perustuu perinnebiotooppien luontotyyppikuvauksiin (Kontula & Raunio 2018), perinnemaisemien inventointiohjeeseen (Kemppainen 2017) ja Luonnonympäristöjen arvottamisen kriteeristö Uudellemaalle -oppaaseen (Salminen & Aalto 2012).		
Edustavuus		
A	Erinomainen	Kohteella esiintyvät luontotyyppille ominaiset ja sitä hyvin edustavat lajit ja myös useita huomionarvoisia perinnebiotooppien lajeja, mahdollisesti myös harvinaisia tai uhanalaisia lajeja. Lajimäärä on suuri. Ei perinnebiotooppien ns. miinuslajeja tai rehevöitymisestä tai umpeenkasvusta kertovia lajeja eikä vieraslajeja. Perinteisten käyttötapojen (laidunnus ja/tai niitto) pitkä jatkuvuus. Niityillä puusto ja pensasto puuttuvat tai niitä on vähän. Puustoisilla tyypeillä edustava hakamaarakenne, puuston erirakenteisuus, vanha puusto ja lahoppuusto. Kosteilla niityillä pinta- tai pohjavesivaikutus. Merkittävälläkään esiintymillä kaikki piirteet eivät yleensä toteudu samanaikaisesti.
B	Hyvä	Kohteella esiintyvät useimmat luontotyyppille ominaiset lajit, ja lajisto on monimuotoista. Kohde on saattanut olla aiemmin vuosia hoidotta mutta sittemmin kunnostettu ja otettu säännöllisen hoidon piiriin. Joitakin suhteellisen pieniä rehevöitymisestä tai umpeenkasvusta kertovien lajien esiintymiä. Yksittäisiä vieraslajeja. Niityillä pienialaista pensoitumista / taimettumista.
C	Kohtalainen	Kohteella esiintyy joitakin luontotyyppille ominaisia lajeja. Vieraslajeja ja/tai rehevöitymisestä ja umpeenkasvusta kertovia lajeja tai pensaikkoa voi olla laajempina kasvustoina, mutta ne eivät kokonaan hallitse kasvillisuutta. Kunnostuskelpoinen. Mahdollisesti sijaitsee jonkin muun, hoidetun arvokkaan perinneympäristön läheisyydessä.
D	Heikko	Vieraslajeja ja/tai rehevöitymisestä ja umpeenkasvusta kertovia lajeja on selvästi enemmän kuin luontotyyppille ominaisia, tyypillisiä perinnebiotooppien lajeja. Pensoituminen laajaa.
O	Ei luontotyyppi	Kokonaan umpeenkasvanut tai muutoin perinnebiotoopin piirteet hävinneet
Luonnontilaisuus Ei sovelleta, koska ko. ympäristöjen elinvoimaisuus riippuvainen hoidosta		

1.2. Lepakkoselvitys

Selvitys toteutettiin Suomen lepakotieteellisen yhdistyksen (2011) suositusten mukaisesti.

Lisääntymisyhdyskunnat ovat lepakoiden elinkierron kannalta kriittisiä, joten niiden löytäminen on lepakkoselvityksen tärkein, mutta myös haastavin osuus. Lepakoillamme esiintyy voimakasta sukupuolten välistä jakaantumista etenkin kesän aikana: lepakonaaraat kerääntyvät alkukesällä tavallisesti 10–50 yksilön muodostamiin lisääntymisyhdyskuntiin, joissa ne synnyttävät ja huolehtivat poikasistaan (Rydell 1989; Kosonen 2008; Dietz & Kiefer 2016).

Lisääntymisyhdyskunnat sijaitsevat useimmilla lajeilla tyypillisesti rakennuksissa, mutta ne voivat sijaita myös pöntöissä ja puunkoloissa (Michaelsen 2011; Dietz & Kiefer 2016). Yksityisillä pihilla olevia rakennuksia on usein hankala päästä tarkkailemaan riittävän läheltä. Lisäksi yhdyskunnat eivät välttämättä ole sidoksissa pelkästään yhteen päiväpiiloon koko lisääntymiskauden ajan, vaan vaihtavat paikkaa toistuvasti, viimeistään poikasten ollessa lentokykyisiä. Naaras synnyttää kesä–heinäkuussa yleensä yhden poikasen, joka varttuu lentokykyiseksi 3–4 viikossa. Yhdyskunnat hajaantuvat loppukesällä poikasten itsenäistyessä.

Koiraat ja lisääntymättömät naaraat viettävät kesän omissa oloissaan tai pienissä ryhmissä ja käyttävät päiväpiiloina rakennusten lisäksi myös esimerkiksi puunkoloja (Dietz & Kiefer 2016). Ne

myös vaihtavat piilopaikkojaan usein, todennäköisesti selvästi useammin kuin lisääntyvät naaraat, koska niillä ei ole lentokyvyttömiä poikasia huollettavanaan. Lisääntymättömiä yksilöitä havaitaan usein yksittäin heikommilla saalistusalueilla. Loppukesällä, lisääntymiskauden jälkeen ja öiden pimentyessä, kaikki lepakot levittäytyvät tasaisemmin erilaisiin ympäristöihin, eikä lepakoiden loppukesäinen esiintyminen yleensä ole suojelun kannalta yhtä merkittävä tieto kuin lisääntymisaikainen, mikäli kyseessä ei ole suuri yksilömäärä.

Lepakoiden elinpiirin koko vaihtelee kesän aikana merkittävästi (De Jong 1994; Kosonen 2008; Frafjord 2013). Lisääntymiskauden aikana poikasten ollessa lentokyvyttömiä naaraat pysyttelevät lähellä yhdyskuntaa niin kauan kuin ravintoa on tarjolla riittävästi. Erityisesti kantaville ja imettäville naaraille hyvät saalistusalueet päiväpiilon lähellä ovat siis tärkeitä, minkä vuoksi ne on selvityksessä paikannettava. Mikäli ravintotilanne on huono, voivat pohjanlepakkonaaraiden saalistusmatkat suuntautua jopa 4–5 kilometrin päähän. Öiden pidentyessä ja poikasten itsenäistyessä pohjanlepakoiden saalistusalue voi ulottua jopa 30 kilometrin päähän ja siippojen vastaavasti useiden kilometrien päähän (De Jong 1994).

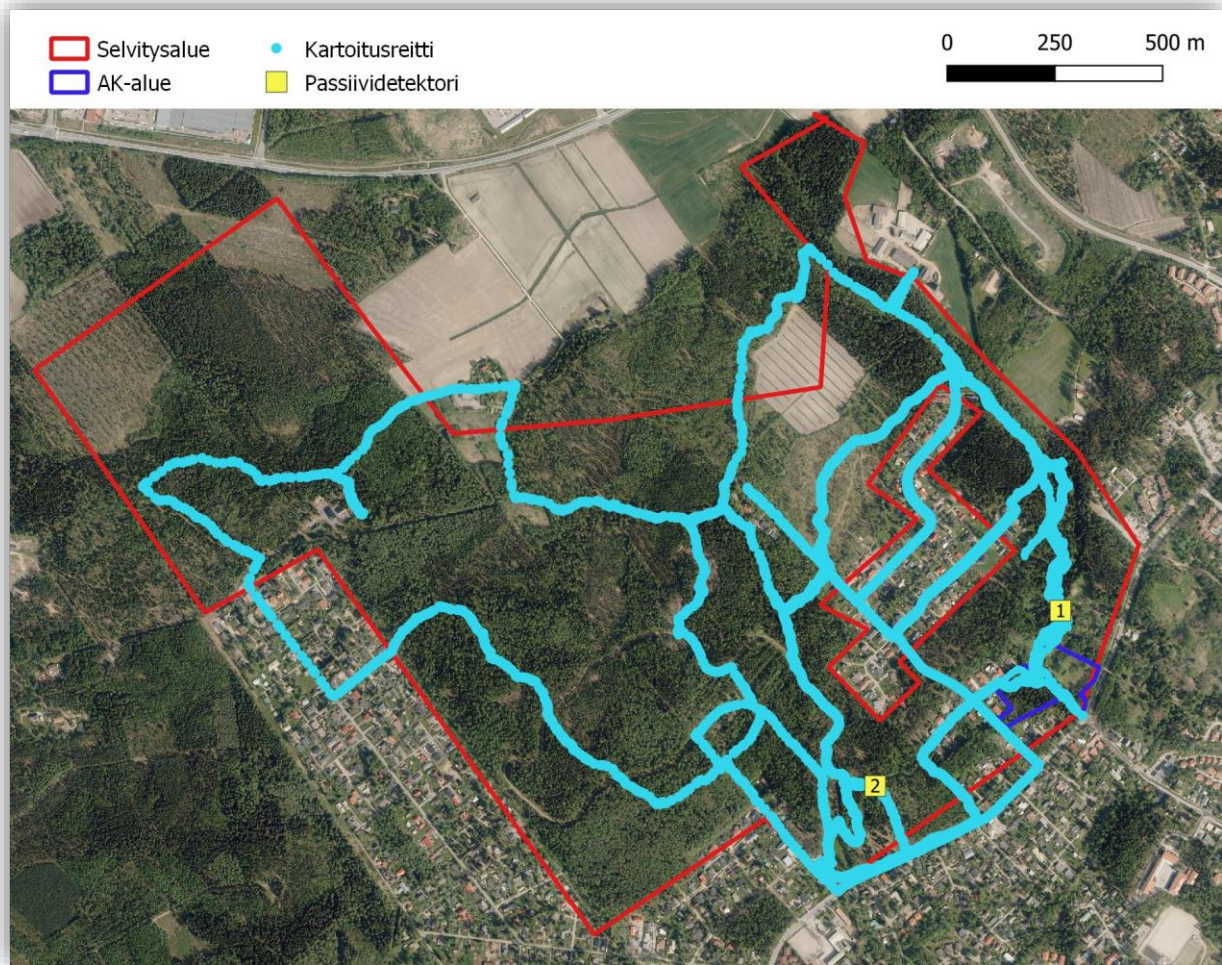
Em. seikat otettiin huomioon kartoituskäyntien ajoittamisessa ja kohteiden priorisoinnissa selvitysalueen sisällä. Kartoitusta painotettiin elinympäristöihin, joissa vaateliaatkin lajit voivat esiintyä läpi kesän, kuten varttuneita metsiä ja puustoisia kulttuuriympäristöjä.

Lisääntymispaikkojen ja päiväpiilojen löytämiseksi kartoitettiin myös rakennetut alueet ja niiden lähiympäristöt. Reitit suunniteltiin siten, että aloitus tapahtui illalla potentiaalisten päiväpiilorakennusten ja -alueiden läheltä. Käyntikerroista kolme neljästä suoritettiin lisääntymisaikaan ja yksi hieman sen jälkeen (taulukko 1.3).

Lepakkoselvityksen on maastotöistä ja raportoinnista vastasi biologi, FM Ville Vasko. Osan maastokäynneistä suoritti biologi, FT Thomas Lilley.

Taulukko 1.3. Lepakkokartoituskäyntien päivämäärät ja sääolot kartoituksen aikana.

Pvm	Klo	Lämpötila	Tuuli (m/s)	Pilvisuus	Kartoittaja
6.6.	22:40 – 3:00	10 °C	1 m/s SE	0/8	TL
7.7.	22:40 – 3:10	14 °C	3 m/s W	3/8	VV
10.7.	22:40 – 3:15	13 °C	2 m/s W	3/8	VV
7.8.	21:30 – 2:00	14 °C	2 m/s W	2/8	TL



Kuva 1.1. Lepakkoselvitysalue, aktiivikartoituksessa kuljetut reitit ja passiividetektorien sijaintipaikat vuonna 2022.

Kartoitus suoritettiin liikkuen jalkaisin rauhalliseen tahtiin ennakkoon suunniteltuja reittejä pitkin. Polkupyörää käytettiin soveltuvissa paikoissa siirtymien nopeuttamiseksi. Kartoitusten aloitusajankohta oli auringonlaskun aikaan. Lopetusajankohta oli keskikesällä noin tuntia ennen auringonnousua, mutta elokuussa yön ollessa pidempi kartoitusta ei jatkettu aamuun asti.

Aktiivikartoituksessa käytettiin koko ajan kahta ultraäänidetektoria, joista toisella (Pettersson D240X) kuunneltiin lepakoita aktiivisesti ja toinen (Anabat Express) tallensi havainnot muistikortille paikkatiedon kera. Kortille kertyneet havainnot määritettiin tietokoneella AnaLook-ohjelmalla ja siirrettiin karttapohjalle. Äänihavainnoista ei tehty yksilömäärätulkintoja, vaan ne siirrettiin kartalle sellaisenaan. Tämä esitystapa havainnollistaa hyvin lepakoiden saalistusaktiivisuutta. Yhden äänitiedoston maksimikestoksi oli asetettu 10 sekuntia, jolloin aktiivisesta saalistuksesta syntyy useita peräkkäisiä tiedostoja ja siten lähekkäisiä havaintopisteitä kartalle. Ohilentävät yksilöt sen sijaan näkyvät kartalla yksittäisinä pisteinä.

Aineistojen vertailukelpoisuuden takia lepakoita kartoitettiin vain hyvällä säällä eli sateettomina, heikkotuulisina ja lämpiminä öinä. Sade, kova tuuli ja kylmyys vähentävät lepakoiden saalistusaktiivisuutta ja haittaavat havainnointia.

Aktiivikartoituksen lisäksi suoritettiin passiiviseuranta SongMeter SM2+ detektoreilla. Laitteet sijoitettiin selvitysalueen parhaiksi oletetuille lepakkoapaikoille. Seurantayöt olivat samoja kuin aktiivikartoituksessakin, ja laitteet nauhoittivat koko yön. Seurantapaikat on esitetty kuvassa 1.1.

1.3. Pesimälinnustoselvitys

Linnustoselvityksen tavoitteena oli kartoittaa selvitysalueen A pesimälinnustoa ja erityisesti korkeimman suojeluarvon lajiston esiintymistä. Arvokkaimpina lajeina selvitettiin seuraaviin ryhmiin kuuluvat lajit, niiden pari- ja reviirimäärät sekä elinpiirien sijainti:

- valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaiset ja silmälläpidettävät lajit (Lehikoinen ym. 2019, Suomen ympäristökeskus 2021)
- EU:n lintudirektiivin (1979) liitteessä I mainitut lajit (Ympäristöministeriö 2021)
- Suomen kansainväliset vastuulajit (Wikipedia 2021b)
- muut alueellisesti suojelun arvoiset, koko Etelä-Suomessa harvalukuiset tai elinympäristöjensä erityistä suojeluarvoa ilmentävät vaateliaat lajit (Väisänen ym. 1998, Valkama ym. 2011, Koskimies 2019).

Selvityksen perusmenetelmänä oli valtakunnallisen linnustonseurannan käyttöön kehitetty kartoitusmenetelmä, joka on selostettu yksityiskohtaisesti teoksissa *Linnustonseurannan havainnointiohjeet*, 2. p. (Koskimies & Väisänen 1988), *Monitoring Bird Populations: A Manual of Methods applied in Finland* (Koskimies & Väisänen 1991) ja *Linnuston seuranta ympäristöhallinnon hankkeissa* (Koskimies 1994).

Selvityksen perusmenetelmänä oli valtakunnallisen linnustonseurannan käyttöön kehitetty kartoitusmenetelmä, joka on selostettu yksityiskohtaisesti teoksissa *Linnustonseurannan havainnointiohjeet*, 2. p. (Koskimies & Väisänen 1988), *Monitoring Bird Populations: A Manual of Methods applied in Finland* (Koskimies & Väisänen 1991) ja *Linnuston seuranta ympäristöhallinnon hankkeissa* (Koskimies 1994). Siitä sovellettiin kolmen käyntikerran versiota, jossa selvitysalue kuljettiin läpi niin tiheässä sijainnein reitein, että kaikki linnut olivat kuultavissa kauttaaltaan koko alueelta. Käynnit ajoitettiin suotuisissa sääoloissa aamuun ja aamupäivään, jolloin linnut laulavat ja liikkuvat pesäpaikoillaan ja reviireillään aktiivisimmin ja ovat varmimmin huomattavissa. Käyntien ajankohdat ajoituivat niin varhain kuin myöhäänkin pesivien lajien laulu- ja soidinkauteen. Lintujen havaintopaikat ja käyttäytyminen (laulava, varoiteleva, ruokaileva, pesälöytö jne.) merkittiin kartalle.

Alue kuljettiin jokaisella käyntikerralla rauhallista kävelyvauhtia läpi ja vähän väliä pysähdyttiin kuulostelevaan lintujen ääniä. Maastotyössä sekä havaintojen tulkinnessa reviireiksi otettiin lajikohtaisesti huomioon kunkin lajin havaittavuuteen ja laskentojen luotettavuuteen liittyviä näkökohtia laskijan pitkäaikaisen kokemuksen avulla (Koskimies 2009, 2011, 2013, 2017, 2018, 2021). Reviiriksi tulkittiin yhtenäkin kertana havaittu yksilö, jos kyse oli laulavasta, varoitelevasta,

poikasille ruokaa keräävästä, pesää rakentaneesta tai muuten pesintään viittaavasti käyttäytyneestä linnusta.

Maastotyöt ja raportoinnin teki FL Pertti Koskimies. Maastokäyntien ajankohdat ja säätilat (pilvisuus kymmenesosina, tuuli ja lämpötila):

24.4.2022 klo 11.00–12.30 (0/10, NE 2–3 m/s, 0 → +6–8 °C)

15.5.2022 klo 4.10–5.45 (0/10, W 1–2 m/s, +4 °C)

30.5.2022 klo 10.20–12.00 (3/10, SE 1–2 m/s, +13–17 °C)

22.6.2022 klo 3.00–4.30 (0/10, tyyni, +10 °C).



Faunatica

Tuntosarvet aitoon luontoon

Kutojantie 6-8

02630 Espoo

<http://www.faunatica.fi/>

Lähettäjä:

Lähetetty:

tiistai 23. tammikuuta 2024 13.47

Vastaanottaja:

YHT Kirjaamo

Aihe:

Muistutus katusuunnitelmasta Vallinoja, Kiurunkierto, Kiurunlennosta itään

Liitteet:

raportti Vantaan Lehmustontie 2 -ak-alueen luontoselvitykset 2022.pdf

Hei,

Oheisena muistutus koskien [Vallinojan Kiurunkierrolle suunniteltua katuosuutta Kiurunlennosta itään](#).

Suunniteltu katuosuus Kiurunlennosta itään liittyy kaava-alueeseen, jonka Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 12.2.2021 puutteellisten luontoselvitysten vuoksi ja jonka myös Vantaan kaupunginhallitus hylkäsi kyseisen kaavan uudelleenasettamisen jälkeen 8.5.2023. Noin puolet hylätystä kaava-alueesta määriteltiin uusissa luontoselvityksissä erittäin arvokkaaksi lehdoksi (liite, raportti Vantaan Lehmustontie 2 -ak-alueen luontoselvitykset).

”Selvitysalueen puustoinen lounais-eteläosa rajattiin paikallisesti erittäin arvokkaana lehtokohteena. Suosittelemme lehtokohteen säästämistä maankäytössä, mikäli siitä ei ole kohtuutonta haittaa maankäytön kannalta. Lehto ei ole lakisääteisesti suojeltava, mutta se on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas. Pohjois-koillisosan pensoittuvalla rehevällä niittyalueella ei ole erityisiä luontotyyppi-arvoja, eikä sitä tarvitse siltä osin huomioida maankäytössä.” (Liite: raportti Vantaan Lehmustontie 2 -ak-alueen luontoselvitykset 3.10.2022, s. 3.)

Kuvassa 1 hylätty kaava-alue rajattu punaisella ja sinisellä nuolella merkitty katuosuus, joka ei kuulunut hylättyyn kaava-alueeseen mutta tulisi nyt nähtävillä olevien katusuunnitelmien mukaan kulkemaan arvokkaan lehdon alueella 150 metrin pituudelta ja 8,6-14,5 metrin leveydeltä. Tämä tarkoittaisi myös tuon erittäin arvokkaan lehdon järeän puuston kaatamista nyt suunnitellun katualueen osalta ja myös sen ympäriltä, koska lehdon erityispiirteisiin kuuluu runsas lahopuun määrä, joka saattaisi aiheuttaa vaaraa kyseisellä katualueella liikkuville henkilöille ja kalustolle.

”Selvitysalueen puustoinen lounais-eteläosa rajattiin paikallisesti erittäin arvokkaana lehtokohteena, jonka arvokkaisiin piirteisiin kuuluvat runsas lahopuun määrä, erikäs rakenteinen ja osin järeä puusto, monipuolinen puulajikoostumus sekä paikoin huomionarvoinen lehtolajisto.” (Liite: raportti Vantaan Lehmustontie 2 -ak-alueen luontoselvitykset 3.10.2022, s. 7.)

Koko katualue, ts. umpikuja, on suunniteltu ainoastaan yhtä, tien päässä, yksityisomistuksessa olevaa, rakentamatonta tonttia varten, vaikka kyseinen rakentamaton tontti on Kiuruntien päässä olevan kiinteistön (Kiurutie 3) omistuksessa ja jonka sisäänkäynti on jo Kiurutien puolella.

Koska koko arvokkaan lehdon läpi kulkevan kadun suunnitelma/ rakentaminen perustuu siis vain yhden, kadun päässä yksityisomistuksessa olevan rakentamattoman tontin tarpeeseen, eikö siinä tapauksessa olisi järkevämpää antaa Kiurutie 3:n kiinteistön jatkaa Kiurutietä rakentamattomalle tontille saakka, oman maa-alueensa kautta, kuten muutkin maanomistajat tekevät lohkoessaan ja myydessään tonttejaan (nk. kirvesvarsitontteja)? Nähdäkseni Vantaan kaupungilla ei ole aikaisemminkaan ollut tapana suunnitella ja rakentaa veronmaksajien kustannuksella omia katuja yksityisille maanomistajille, kun nämä lohkovat tonttejaan, joten miksi se tekisi sen nyt, tässäkin tapauksessa?



KUVA 1: Hylätty kaava-alue rajattu punaisella. Arvokas lehto merkitty poikkiviivoin. Sinisellä nuolella merkitty suunnitelmissa oleva umpikuja ja sen päähän suunniteltu kääntöpaikka. **Huomaa, että sininen nuoli sijaitsee arvokkaan lehdon alueella, ei sen ulkopuolella!** Keltaisella nuolella merkitty Kiurutie, jonka päässä olevan kiinteistön (Kiurutie 3) omistuksessa rakentamaton tontti on.

Ystävällisesti,

Hei Paula,

Kiitos vastauksestasi.

Jos arvokkaan lehdon läpi kulkevan 150 metriä pitkän ja 8,6-14,5 metriä leveän kadun suunnitelma/ rakentaminen perustuu vain yhden, kadun päässä olevan rakentamattoman tontin tarpeeseen, eikö siinä tapauksessa olisi järkevämpää pyrkiä jatkamaan Kiurunkiertoa 100 metriä alkuperäisen suunnitelman mukaisesti luoteesta, nykyistä polkua pitkin Vilho Reiman polkuun saakka (kuva 1) ja jättää arvokkaan lehdon vanhat puut kaatamatta kokonaan uuden, pidemmän ja leveämmän tieosuuden vuoksi (kuva 2)?

Tämä edellyttäisi luonnollisesti uuden kaavan vireille laittamista Kiurunkierron luoteis-kaakkoissuunnan 100 metrin osuudelta mutta tulisi paitsi noin 50 te edullisemmaksi, mahdollistaisi myös useamman pientalon rakentamisen sen itäpuolelle, kaupungin omistamalle maa-alueelle, joka ei ole arvokkaaksi lehdoksi merkittyä aluetta.

Uusi katusuunnitelma:

"Aporadan leveys on pohjoisosassa 5,5 metriä ja etelän puoleisella osuudella 4,5 metriä. Eteläiseen osaan rakennettava käänköpaikka on 13 metriä leveä."

"Aporata päällystetään asfaltilla ja vierialueet (1,5 metriä ja 2,6 metriä tien molemmin puolin) nurmetetaan."

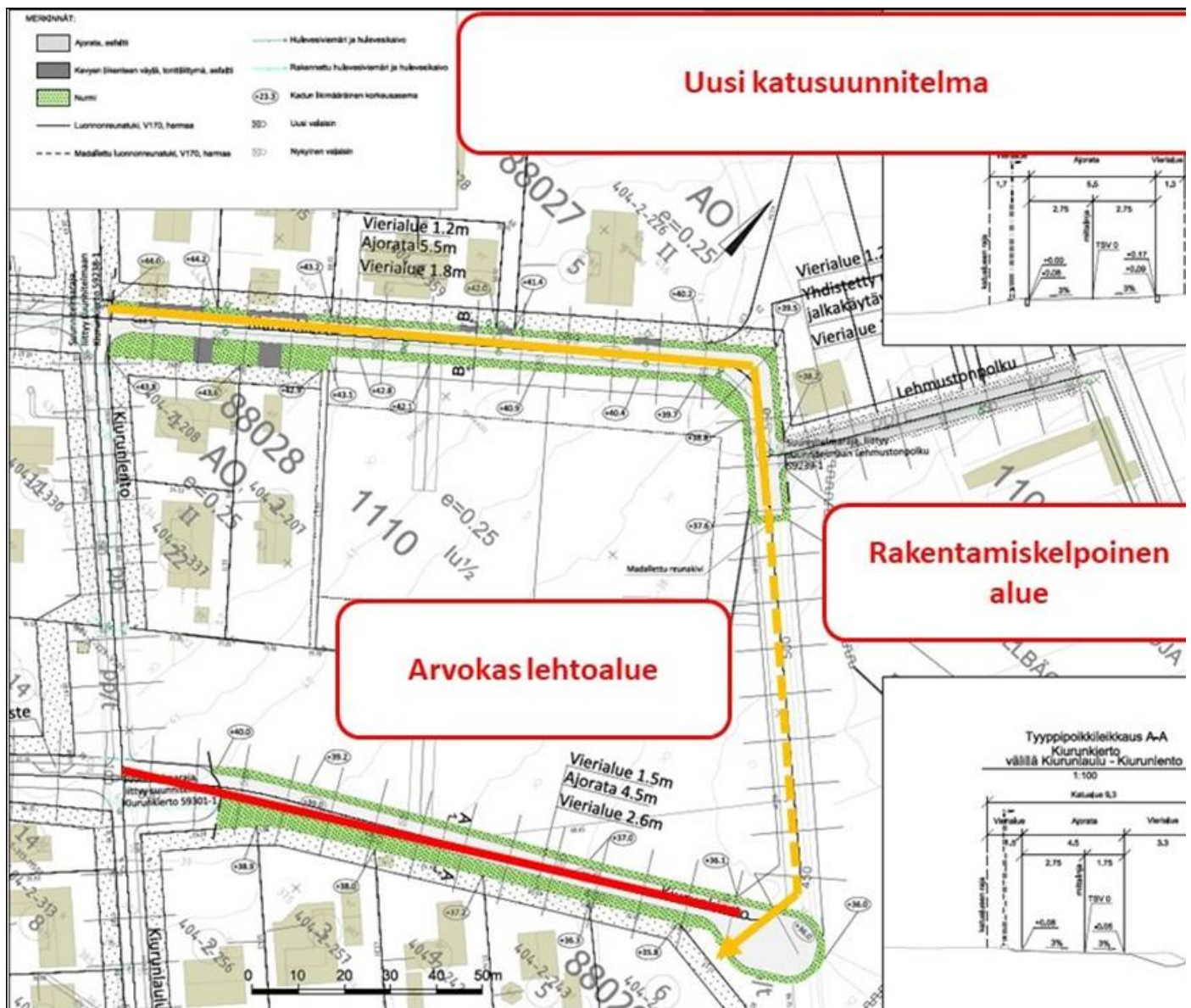
"Kiurunkierto valaistetaan uusilla 6 metriä korkeilla pylväsvalaisimilla, jotka sijoitetaan vierialueelle."

"Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 325 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 280 000 euroa ja vesihuollon 45 000 euroa."

Ts. Arvokkaan lehdon alueelta kaadetaan vanhoja puita 8,6-14,5 metrin leveydeltä ja 150 metrin pituudelta tien alta, joka palvelee yhtä rakentamatonta tonttia, kun Kiurunkiertoa olisi mahdollista jatkaa 100 metriä ja mahdollistaa useamman pientalon rakentaminen kaupungin omistamalle rakentamiskelpoiselle maa-alueelle?



KUVA 1: Alkuperäinen katusuunnitelma, jossa Kiurunkierro jatkuu luoteesta kaakkoon Vilho Reiman polkuun saakka (keltainen viiva). Rakentamaton tontti keltaisen nuolen päässä. Kiurunkierroon länsipuolella arvokas lehtoalue ja itäpuolella kaupungin omistama rakentamiskelpoinen alue.

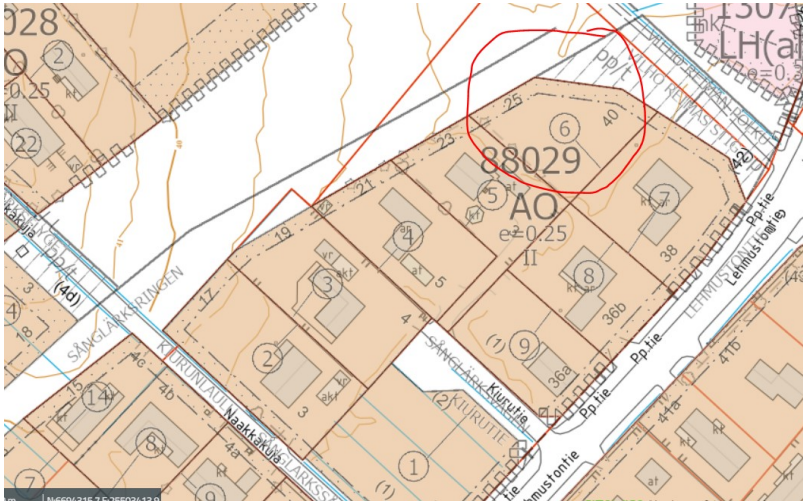


KUVA 2: Uusi suunnitelma, jossa keltaisella katkoviivalla merkitty osuus on jätetty pois suunnitelmista. Rakentamaton tontti keltaisen nuolen päässä. Kiurunkierron länsipuolella arvokas lehtoalue ja itäpuolella rakentamiskelpoinen alue.

Ystävällisesti,

Hei,

Voimassa olevassa kaavassa on yksi tontti, jolle ei ole katuyhteyttä. Tämän vuoksi katu on nyt suunniteltava. Katu rakennetaan vain tarvittaessa. Vilho Reiman polku jätetään nykyiselleen.



Terveisin

Paula Luomala

Alueinsinööri, Keski-Vantaa
Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot -palvelualue / Suunnittelu
Postiosoite: PL 1810, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 6 A, 01300 Vantaa
puh. 050-3027870

Hei Paula,

Huomasin juuri, että [Vallinojan katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 11.1.2024 lähtien ja ovat nähtävillä 24.1.2024 saakka](#).

Suunnitelmissa on mukana myös [Kiurunkierto Kiurunlennosta itään](#), eli kokonaan uusi tieosuus ml. kääntöpaikka sen arvokkaan lehdon halki, jonne ei tulla rakentamaan mitään, koska kaupunginhallitus hylkäsi kaavaesityksen 8.5.2023.

Alla olevassa kuvassa hylätty kaavaosuus rajattu punaisella. Sinisellä nuolella merkitty uusi katuosuus, jonka päässä kääntöpaikka.

Ts. uusia tienkäyttäjiä ei tällä tieosuudella ole, eikä tule olemaan, koska nykyisten kiinteistöjen sisäänkäynnit ovat jo Kiurutien puolella.

Ketä ja mitä tarkoitusta varten tämä arvokkaan lehdon kautta rakennettava umpikuja, joka ei johda mihinkään, on siis yhä suunnitteilla?



Kuvassa Lehmustonttien kaava, osa 2, jonka kaupunginhallitus hylkäsi 8.5.2023.

Kuvaan on sinisellä nuolella merkitty suunnitelmissa oleva umpikuja ja sen päähän suunniteltu kääntöpaikka.

Ystävällisesti,

Kiitos Paula!

Jään odottamaan yhteydenottoasi.

Ystävällisesti,

Best regards,

Hei,

Osa2 katujen tilanteesta käydään meillä vielä sisäistä keskustelua. Lehmustonpolku ja Vilho Reiman polku ovat kuitenkin jo vahvistetussa Lehmustontie 002288 kaavassa. Palaan asiaan, kun tiedän tilanteesta tarkemmin.

Terveisin
Paula Luomala

Alueinsinööri, Keski-Vantaa
Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot -palvelualue / Suunnittelu
Postiosoite: PL 1810, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 6 A, 01300 Vantaa
puh. 050-3027870

Hei,

Haluaisin varmistaa, että nyt, kun *Asemakaavan muutos 002506 ja tonttijako, 88 Vallinoja / Lehmustontie osa 2* hylättiin kaupunginhallituksen kokouksessa 8.5.2023, myös [Lehmustontien osa 2 katusuunnitelmat](#) päättyvät, eikö niin?

Ystävällisesti,

KIURUNKIERRON KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT

KOhteiden nimet	Kiurunkierto, Kiurunlennosta itään
Piirustusnumero	59300–1
Selostuksen laati	Juuso Jyrinki, Katusuunnittelija, 19.04.2024.
Selostuksen hyväksyi	Paula Luomala, Alueinsinööri, 19.4.2024.
Tiedoksi	Kaupunkitilalautakunta

Suunniteltava kohde

Kiurunkierto sijaitsee Vallinojan (88) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Kiurunkierron pohjoisosaa Kiurunlennon itäpuolella ja se on esitetty piirustuksessa nro 59300–1.

Katusuunnitelma on voimassa olevan asemakaavan Lehmustontie 002288 mukainen.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Kiurunkierto on pääosin nykyistä Korppipolkua, jonka varrella sijaitsee seitsemän asuinrakennusta. Kadun ympärille rakentuu lisää asuinrakennuksia. Katua jatketaan nykyisen Korppipolun päästä uuden Lehmustonpolun liittymään. Liittymään rakennetaan tila huoltoauton peruutukselle.

Kiurunkierron rakentaminen mahdollistaa asemakaavan mukaisen asuntorakentamisen Lehmuston alueella.

Kadun pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat.

Liikenteellinen ratkaisu

Kiurunkierro on asuinalueen tonttikatu, johon liittyy Kiurunlento. Kiurunkierro liittyy lännessä uuteen Korkinmäentiehen.

Kiurunkierrokatualueen leveys on 7–15 metriä. Ajoinleveys on 5,5 metriä.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajoin päällystetään asfaltilla ja vierialueet nurmetetaan. Ajoin on yksipuolisesti sivukalteva ja sen reunoille asennetaan 8 cm näkymällä reunatuet harmaasta graniitista. Tonttiliittymien kohdalla reunatuet madalletaan.

Valaistus

Kiurunkierro valaistetaan uusilla 6 metriä korkeilla pylväsvalaisimilla, jotka sijoitetaan vierialueelle.

Tasaus ja kuivatus

Kiurunkierrokatu tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa. Länsipuolella Kiurunkierro liittyy nykyisten katujen tasaukseen.

Kiurunkierro kuivatetaan hulevesiviemärillä, joka liittyy Lehmustonpolun uuteen hulevesiviemäriin.

Esteettömyys

Kiurunkierrokatu suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetaso.

Vuorovaikutus

Suunnittelun aikana järjestettiin asukastilaisuus.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 215 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 180 000 euroa ja vesihuollon 35 000 euroa.

Muuta

Kiurunkierron rakentamisen aloittaminen on alustavasti vuoden 2025 rakentamisohjelmassa.

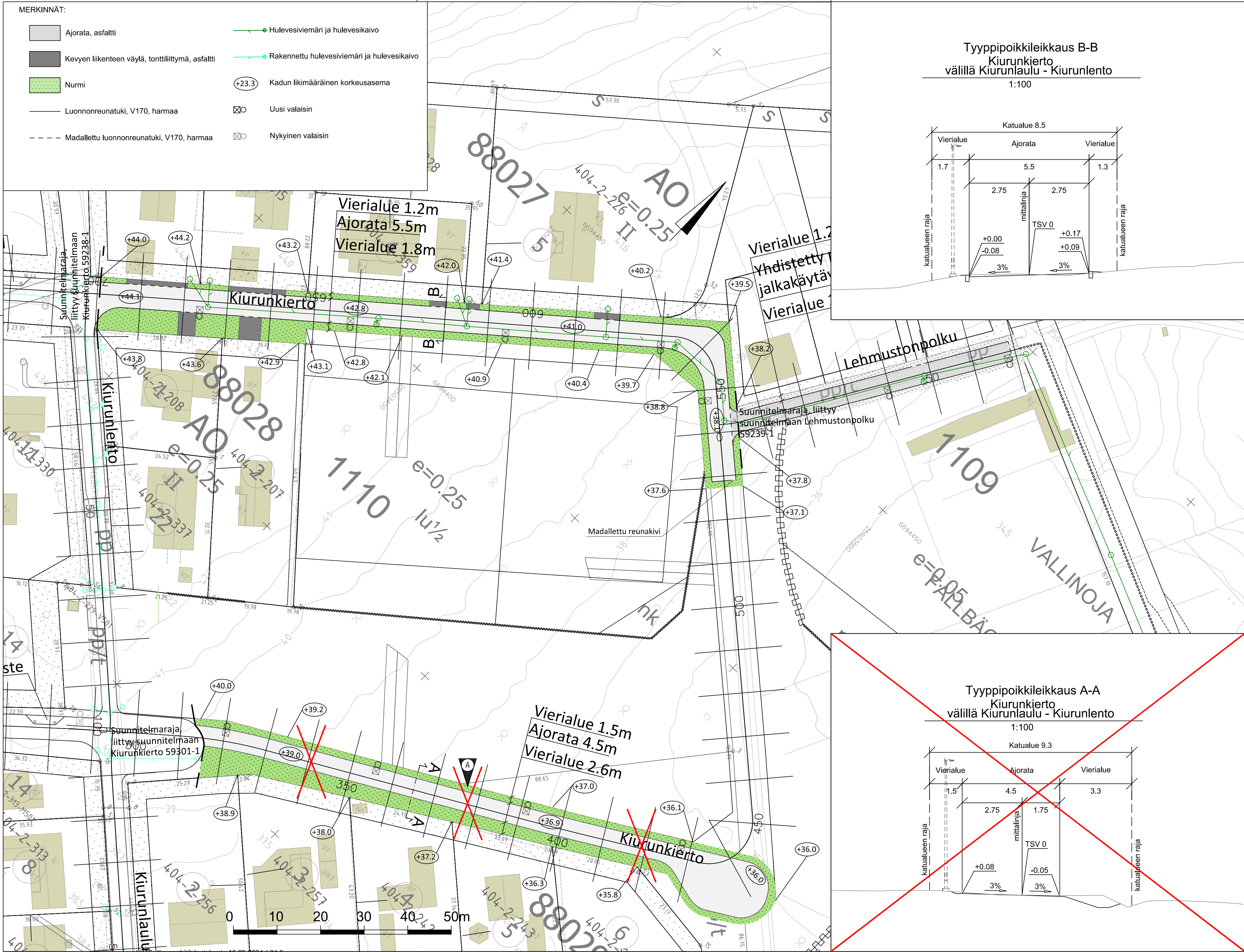
MERKINNÄT:

- Ajorata, asfaltti
- Kevyen liikenteen väylä, tonttiliittymä, asfaltti
- Nurmi
- Luonnonreunatuki, V170, harmaa
- Madallettu luonnonreunatuki, V170, harmaa
- Hulevesiviemäri ja hulevesikaivo
- Rakennettu hulevesiviemäri ja hulevesikaivo
- +23.3

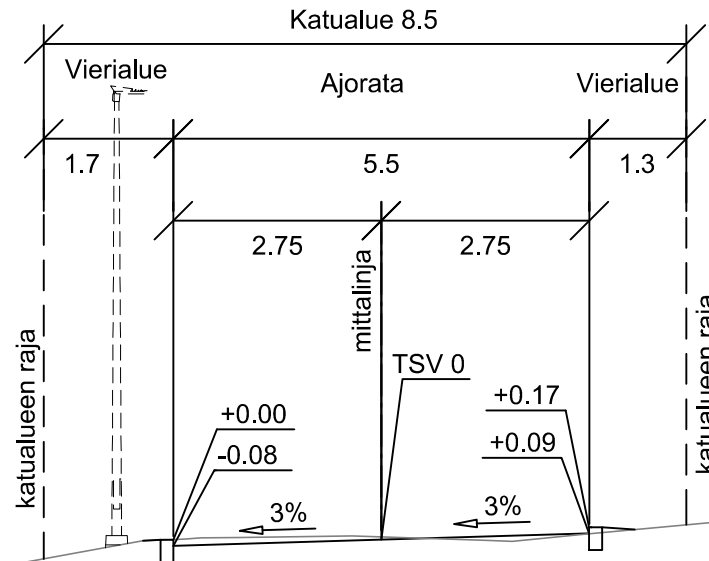
Kadun likimääräinen korkeusasema
- ⊗

Uusi valaisin
- ⊗

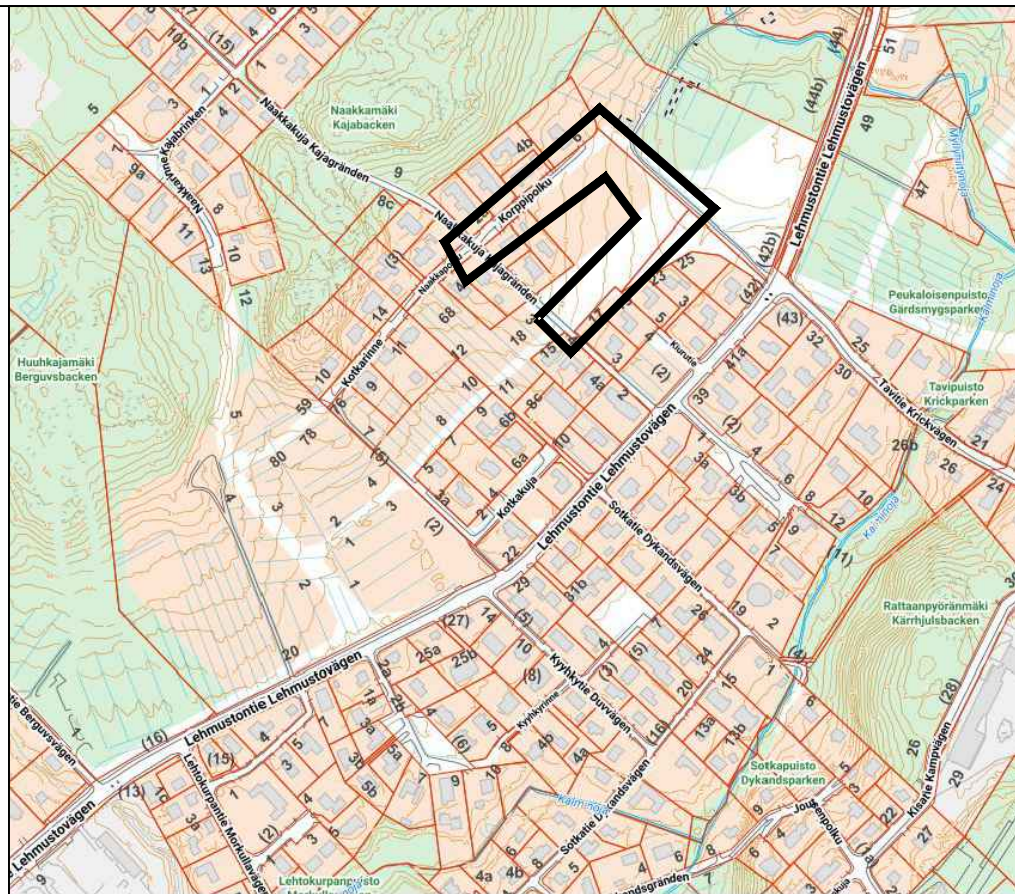
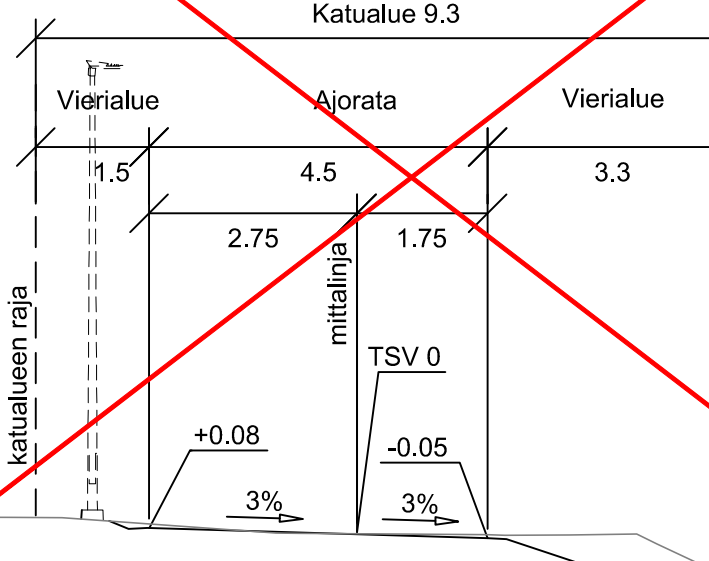
Nykyinen valaisin



Tyypipoikkileikkaus B-B
Kiurunkierro
välillä Kiurunlauu - Kiurunlento
1:100



Tyypipoikkileikkaus A-A
Kiurunkierro
välillä Kiurunlauu - Kiurunlento
1:100



A	Eteläinen osuus poistettu.	19.4.2024	Paula Luomala
Tunnus	Muutos	pvm	Hyv.
VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		20.12.2023	Tark. Paula Luomala Suunn.
88	VALLINOJA KIURUNKIERRO Kiurunlennosta itään KATUSUUNNITELMA	LEHMUSTONTIE 002288	Mittakaava 1:100 1:500 Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000 Liitt.piiir.nro
209	HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT	Hyv.	Hyv.
			Piir.nro 59300-1
GEOTEK- NIIKKA	Hyv. Tark.		20.12.2023 Tark. Jarmo Stenvik Suunn. Juuso Jyrinki, Mira Setälä



25 §

Kahluuniityn baanin puistosuunnitelman hyväksyminen / HW

VD/5994/10.03.01.00/2023

HW/SM

Esitetään hyväksyttäväksi Kahluuniityn baanin puistosuunnitelma. Pyöräliikenteen baanin edustavat korkeinta laatustandardia sekä yhdistävät aluekeskuksia suorilla ja nopeilla yhteyksillä. Baanin tavoitteena on mahdollistaa tasavauhtinen ja vaivaton pyöräily turvallisesti. Pyöräilybaanoilla on oma korkea laatustandardi ja ulkonäkö, ja ne ovat hyvin tunnistettavissa muusta pyöräliikenneverkosta. Baanoilla on myös oma baanilmeen mukainen opastus ja niiden talvihoito on korkealuokkaista.

Suunnitelmassa avoimelle niittyalueelle on suunniteltu 4 metriä leveä ja punaisella asfaltilla pinnoitettu baani. Baanasuunnitelma on yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa pyöräliikenteen baani on linjattu Kaivokselasta Kahluuniityn kautta Ylästöön. Kahluuniityn baani liittyy lännestä rakennettavaan Vaskivuorentien baaniin ja idästä uudistettavaan Kahluuniitynsillan. Baani sijoittuu itäreunalla osittain Helsingin Kuninkaantammenpuiston puolelle, josta on tehty sopimukset Helsingin kanssa.

Suunnittelun aikana Vantaan kaupunginmuseon kanssa on varmistettu, että Kahluuniityn baanin toimenpiteet eivät kohdistu Vantaanjokilaakson arvokkaalle maisema-alueelle. Suunnittelussa on yhteensovitettu ympäristöönsä huomioiden mm. baanin suunnitteluperiaatteet, nykyiset liito-oravayhteydet, -alueet ja näiden kehittäminen, voimajohdon vaara-alue, liittymiset olemassa olevaan ympäristöön sekä mahdollisuuksien mukaan myös asukkailta tulleet toiveet. Viranomaisneuvottelujen perusteella baanin suunnitteluratkaisun ei todeta heikentävän liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Kahluuniityn baanin taseus noudattelee etelästä Kahluuniityntieltä lähtien pääpiirteissään nykyistä maanpintaa, pituuskaltevuudella 1 %. Helsingin puolella baani laskee itään 5–6 % kaltevuudella Kahluuniityn sillalle. Kahluuniityn baani on esteettömyyden perustasoa. Hankkeelle on haettu Traficomien avustusta, jonka laatu- ja esteettömyys ehdot täytyvät.

Kahluuniityn alueella vahvistetaan pyöräilyreittiä pilaristabiloinnilla osuuksilla, jossa taseus nousee ja pehmeä savikerros on paksu. Ohuemman savikerroksen osuuksilla ehdotetaan käytettävän vahtolasimursketta tai vastaavaa kevennysmateriaalia pohjamaahan kohdistuvan maankuorman vähentämiseksi. Mäki-alueella leikataan nykyisiä maakerroksia, oletettavasti siltiä ja hiekkaa, sekä tutkitaan voiko näitä maamassoja hyödyntää täydyissä puiston muissa osissa.

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 631 000 euroa.

Prosessi ja vuorovaikutus

Puisto- ja katusuunnittelijana on toiminut insinööri- ja maisema-arkkitehtitoimisto Ramboll. Työtä on ohjattu Kadut ja puistot -suunnitteluyksiköstä.

Puistoon rajautuvien kiinteistöjen omistajille lähetettiin syksyllä 2023 tiedote suunnittelun aloittamisesta sekä luonnos baanareitin alustavasta sijainnista. Aloitustiedotteesta saadun asukaspalautteen perusteella on sijoitettu suojakasvillisuutta ja tarkennettu ratkaisuja siten, ettei tontin puoleista puustoa ole tarvetta poistaa. Kaikkiin toiveisiin ei ole pystytty vastaamaan, jotta liito-oraville tärkeimmät puut on pystytty säilyttämään ja baanin suunnitteluperiaatteiden mukainen baanin yhteys ja turvallisuus toteutuu.



Suunnitelmakuvat olivat nähtävillä 11.4.-24.4.2024 välisen ajan. Puistosuunnitelmaehdotuksesta saatiin yksi muistutus. Muistutus on päätösesityksen liitteenä.

Meneillään oleva nähtävilläoloprosessi on lakisääteistä naapureiden kuulemista. Lisäksi heille on lähetetty suunnittelun aloitus- ja kuulutuskirjeet. Kahluuniityn alueelle järjestetään asukastilaisuus lautakuntakäsittelyn jälkeen, ennen tarkempaa rakentamissuunnittelun aloittamista 20.5. klo 15.

Vastine muistutukseen

Viheralueiden suunnittelu esittää vastineenaan, että suunnitteluratkaisulla varmistetaan baanantavoitteellinen laatutaso. Baana ylittää julkisen Silvolankankaantien, mutta ei estä ajoneuvoliikennettä. Silvolankankaantien ylitys on suunniteltu turvallisesti ja sujuvaksi. Baana risteää Silvolankankaantien kohdassa, jossa on ajoyhteys yhdelle tontille. Ylityksen turvallisuuden lisäämiseksi on suunniteltu mm. korotettu suojatie. Silvolankankaantien risteämiskohdassa linjauksen liikkumavara on pieni, koska asemakaavan puistoalue on tuolla kohdalla kapea, eikä baanaa voitu siirtää kohtaamaan nykyiseen reittiin etelämpänä. Tutkimme jatkosuunnittelussa mahdollisuutta kaventaa baanantavoitteellisuuden tai muokata linjausta kadun länsipuolella, jolloin etäisyyttä tonttialueeseen saataisiin kasvatettua kuitenkin huomioiden baanantavoitteellisuuden riittävä laatutaso.

Muistuttaja on huolissaan baanantavoitteellisuudesta tontilleen. Suunnittelussa on huomioitu muistuttajan raja-aidan säilyminen ja on esitetty suojakasvillisuutta. Baanaa ei voitu tuoda lähemmäksi eteläpuoleista tonttia ojan ja korkeuserojen takia. Suunnitelman tarkoituksena on palvella laajaa käyttäjäkuntaa ja pyöräilyverkon kehittämistä. Suunnittelun vaikutuksia ei ole tarkoituksella kohdistettu yksittäiselle tontille, vaikka se muistuttajasta ehkä tuntuu siltä. Suunnitelmassa esitelty baanantavoiteellinen rakentaminen ja muutos kohdistuu yleiskaavan mukaisesti julkiselle katu- ja puistoalueelle, eikä ulotu tontille. Tontilta poistuvalla autoilijalla on väistämismenettely. Risteyskohdassa varmistetaan suunnittelun keinoin myös tontin turvallinen liikenne mm. riittävin näkemäaluein ja tekemällä baanantavoiteellisuuden ylityskohta mahdollisimman hyvin havaittavaksi pääjätienkorotuksen avulla.

Baanavaihtoehtotarkasteluja on tehty suunnittelun aikana ja nykyisen baanareitin sijoitteluun ovat vaikuttaneet myös käyttöturvallisuus, kustannussyyt, luontoarvot ja resurssiviisauden tavoitteet.

Kustannusarvio

Rakentamisen kokonaiskustannukset ovat yhteensä noin 631 000 euroa (alv 0 %).

Suunnittelu- ja rakentamisaikataulu

Suunnitelmat valmistuvat loppuvuodesta 2024 ja niiden toteutuksen on tarkoitus alkaa mahdollisesti 2025 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 4 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmien, joiden kustannusarvio on yli 1 milj. euroa (alv 0 %) tai joista on tehty muistutuksia suunnitelmien nähtävillä oloaikana, hyväksymisestä.



Kaupunkitilalautakunta 15.5.2024 § 25

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään hyväksyä Kahluuniityn puistobaanan puistosuunnitelma, piirustusnumerot 59327-1 ja 59327-2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 59327–1 Kahluuniityn baana asemapiirustus
- 59327–2 Kahluuniityn baana asemapiirustus
- 59327 Kahluuniityn baana Suunnitelmaselostus
- Muistutus, henkilötiedot poistettu, Kahluuniityn baana

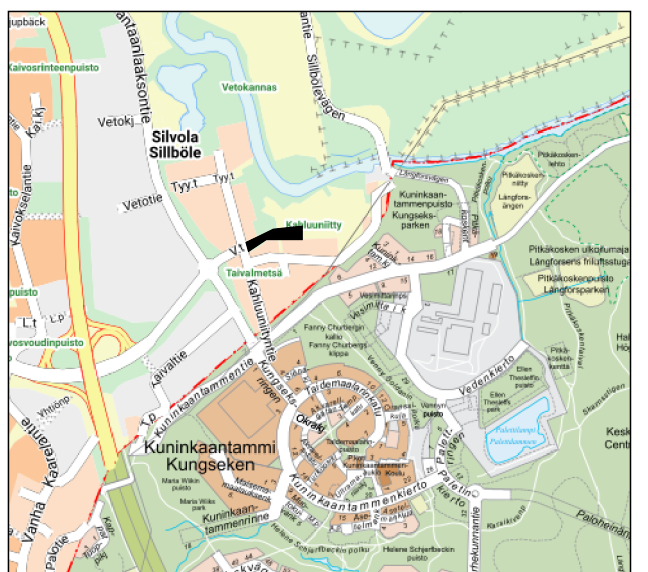
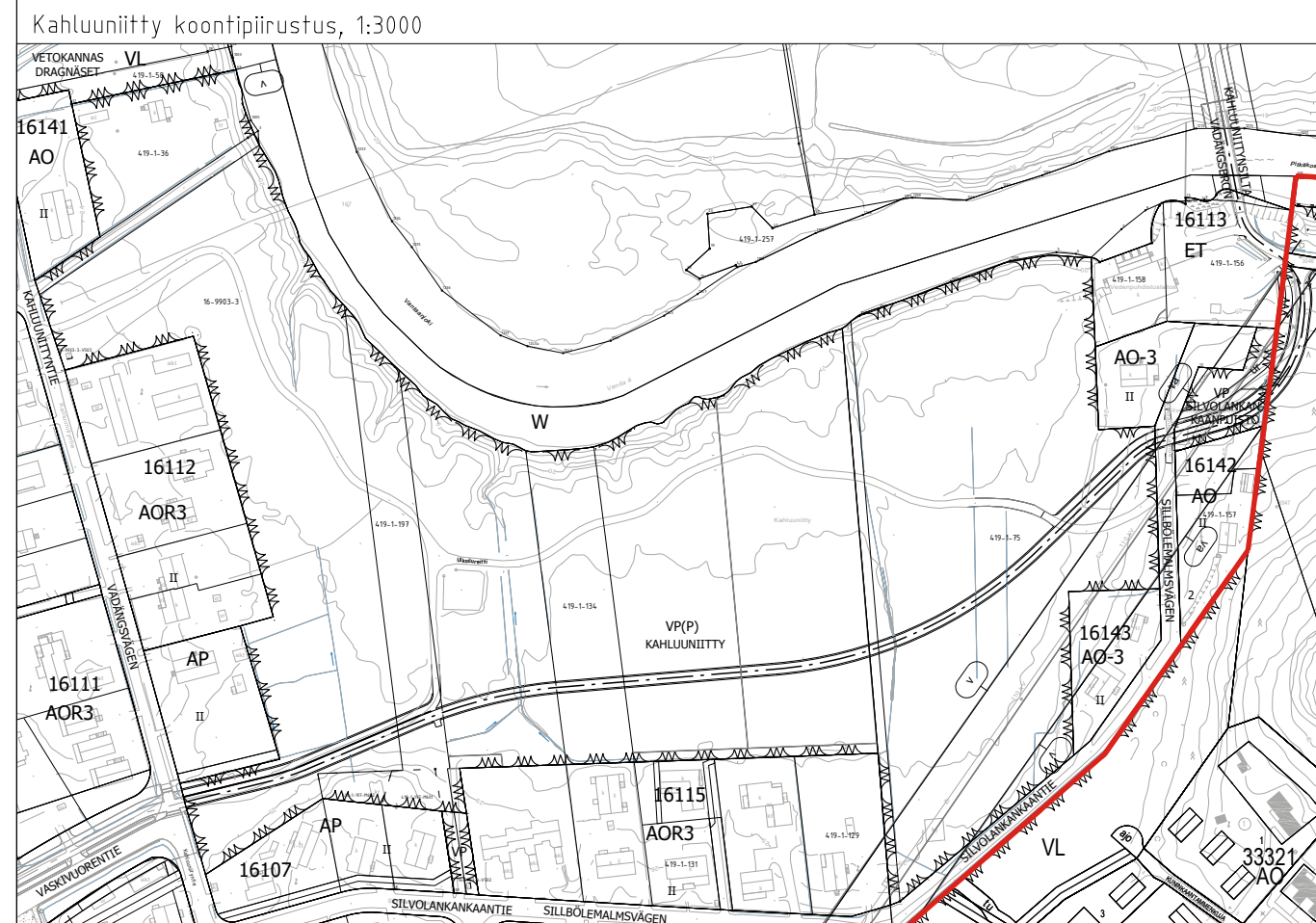
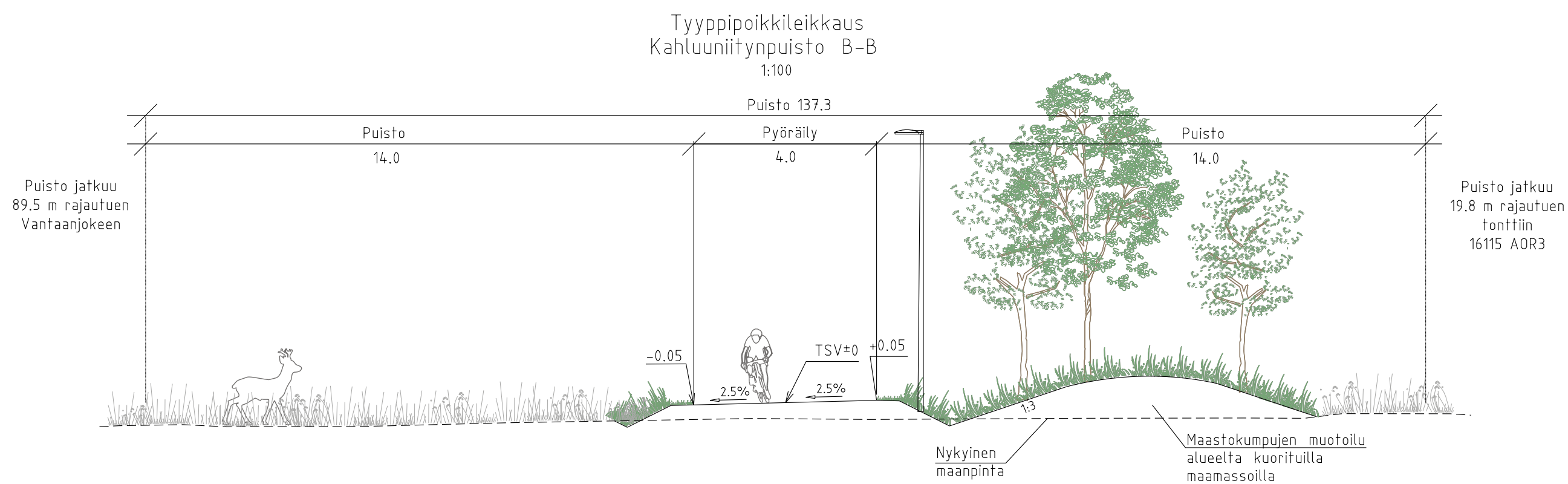
Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa.

Lisätiedot:

maisema-arkkitehti Jonna Juusola, puh. 040 822 6776
puistosuunnittelupäällikkö Sirpa Mäkilä, puh. 040 581 9037
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

59327-1-E



	VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		2.4.2024	Hyv.	S. Mäkilä
			3.4.2024	Tark.	J. Juusola
			Suunn.		
16	KAIVOKSELA KAHLUUNITYYN BAANA, PLV 0-250, KAHLUUNITYY PUISTOSUUNNITELMA ASEMAPIIRUSTUS	160100 SILVOLAN TEOLLISUUSALUE	Mittakaava 1:500 1:100 1:3000	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000	
			Liitt. piir.nro 59326-1 59327-2		
4	VIHERALUESUUNNITELMAT	Hyv.	Hyv.		
44	PUISTOSUUNNITELMAT		Piir.nro 59327-1		
GEOTEK- NIIKKA	Tark.		2.4.2024 2 4 2024	Tark. S. Korpinen Suunn. J. Kerava	

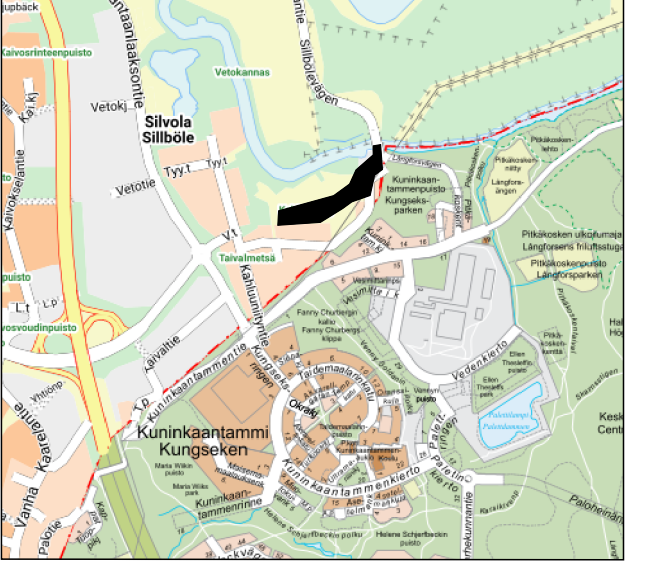
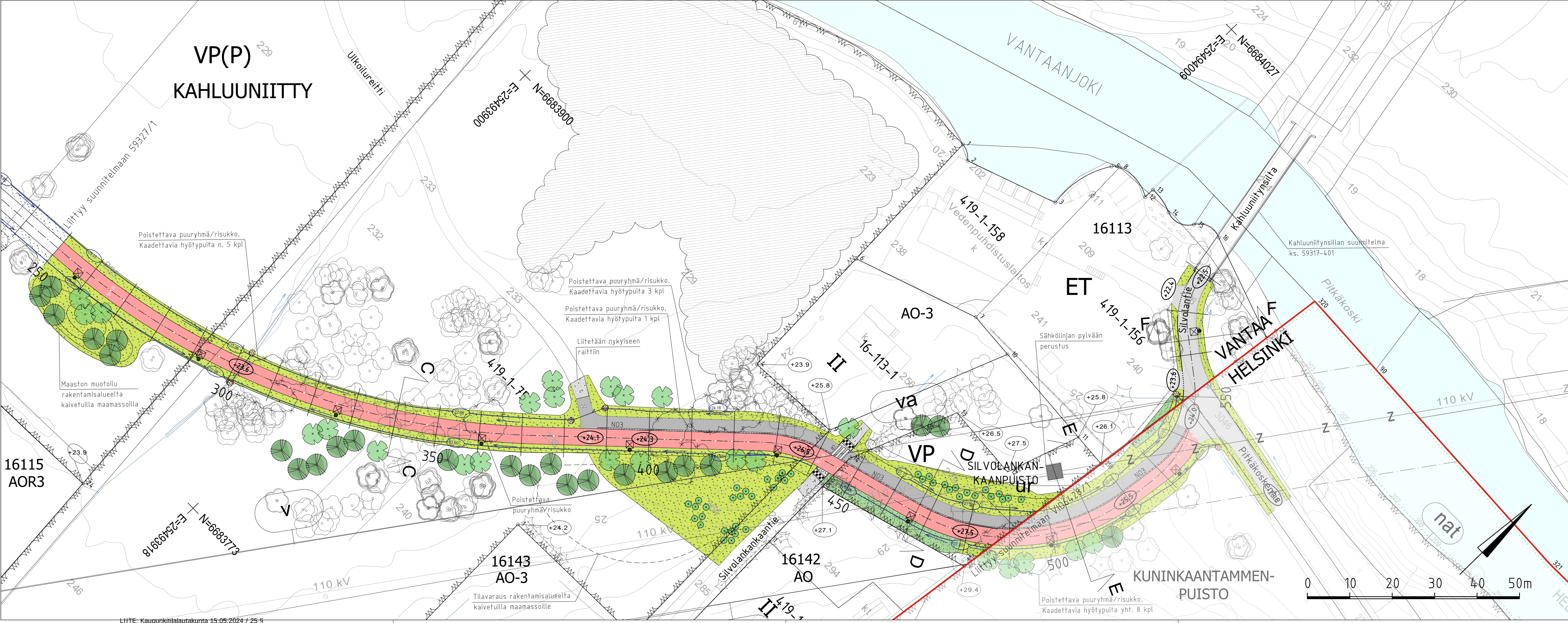
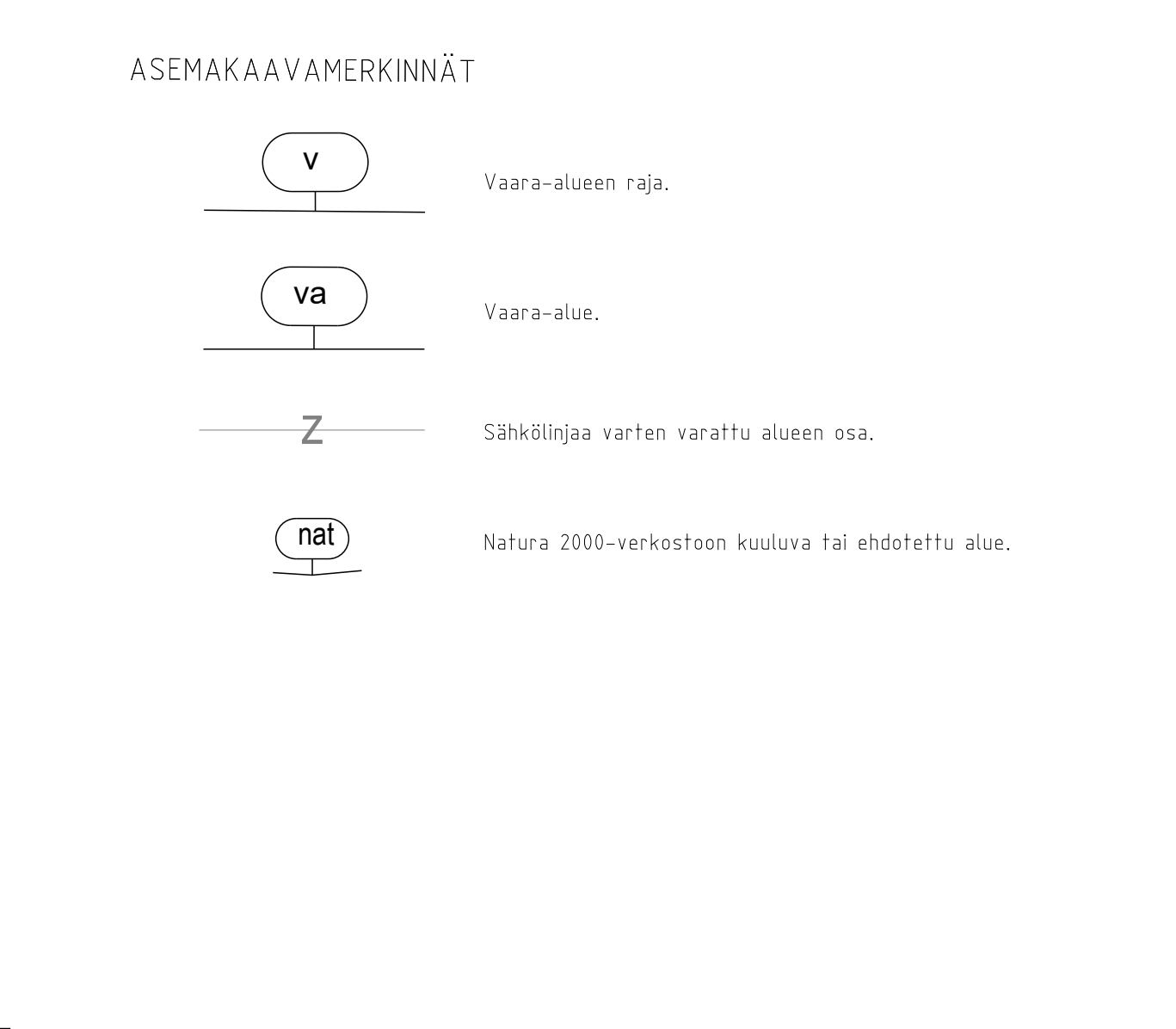
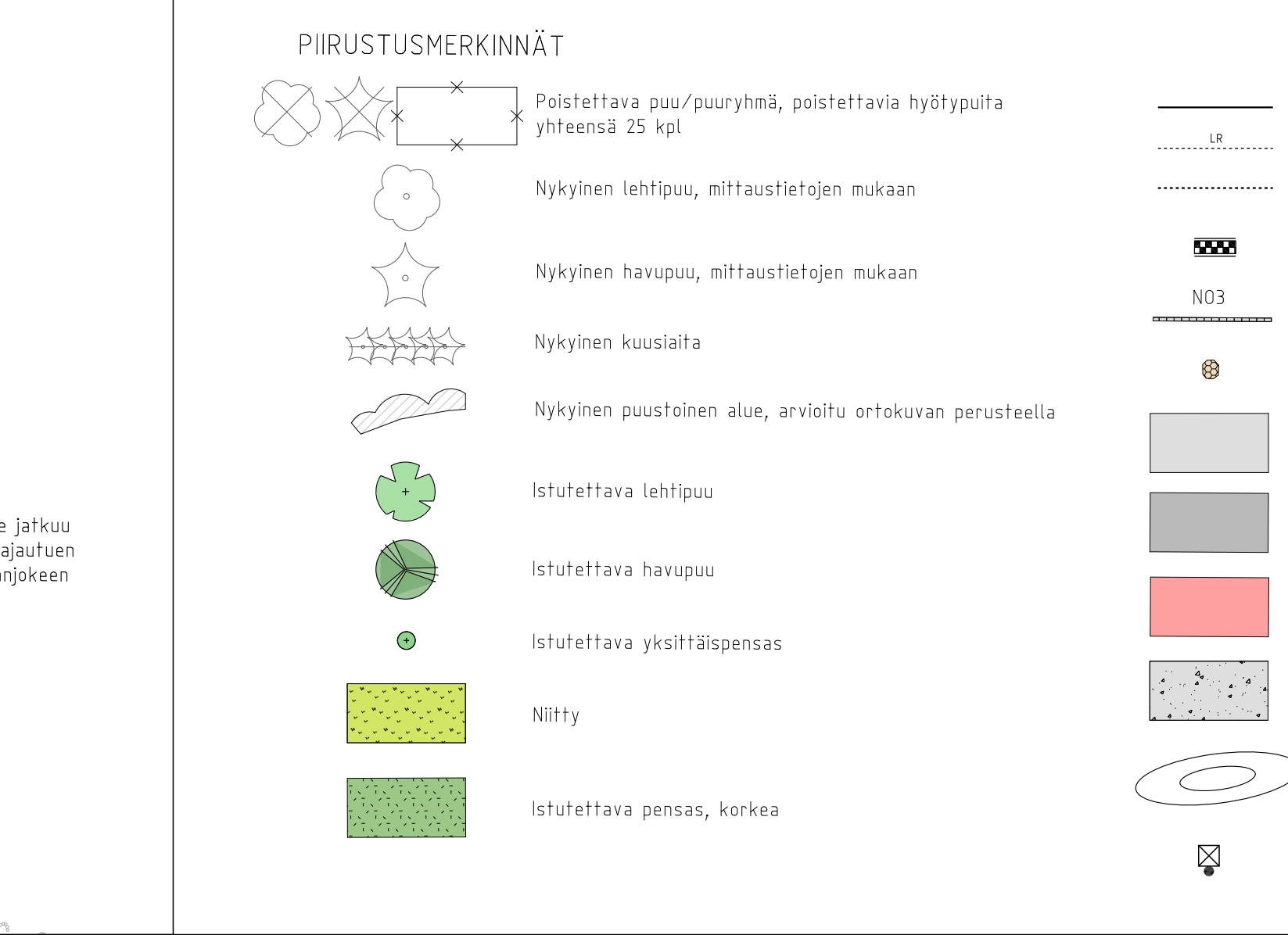
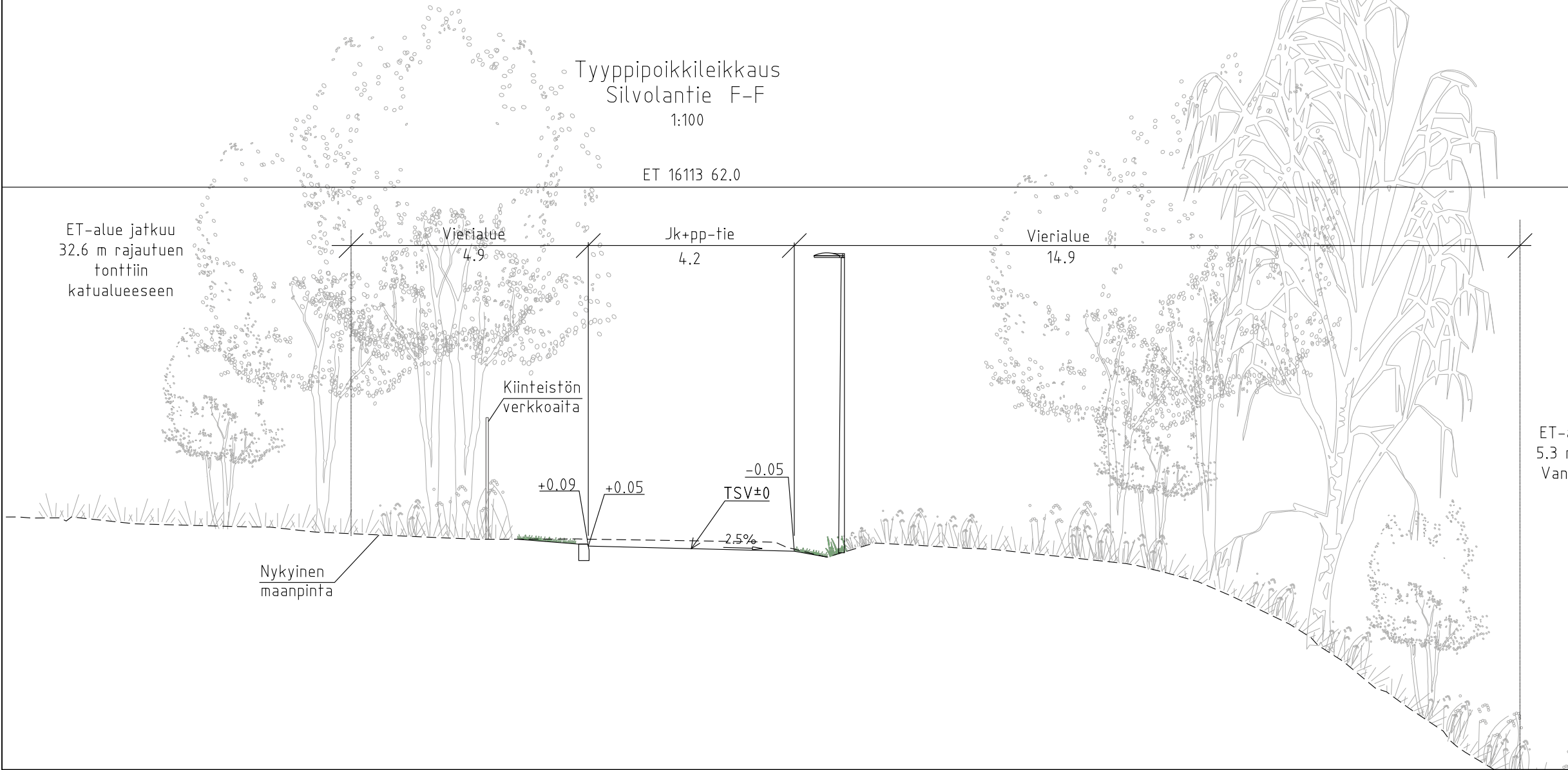
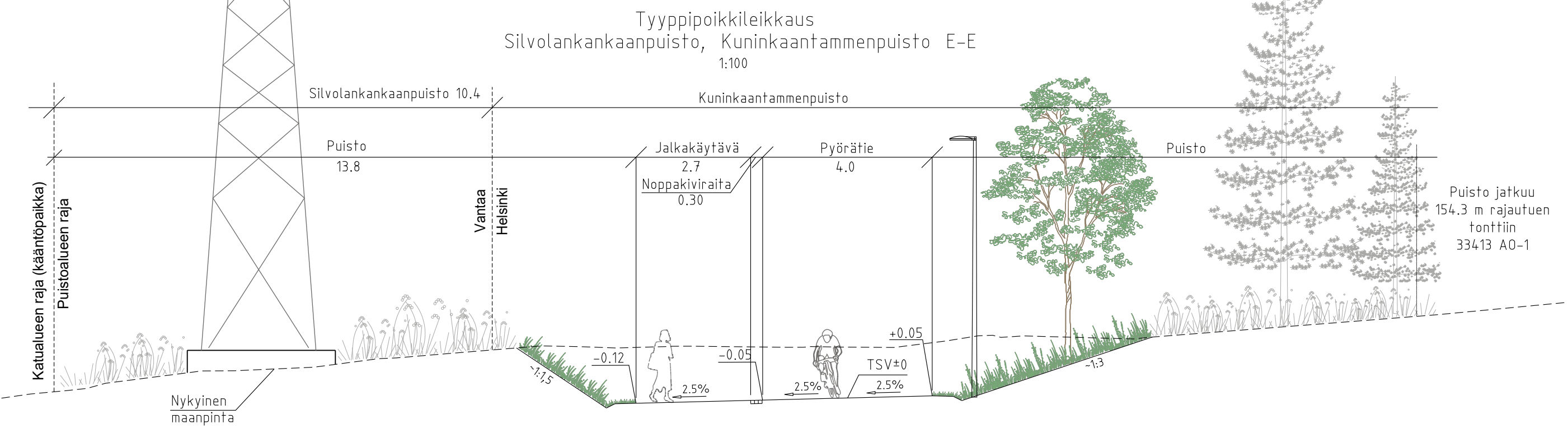
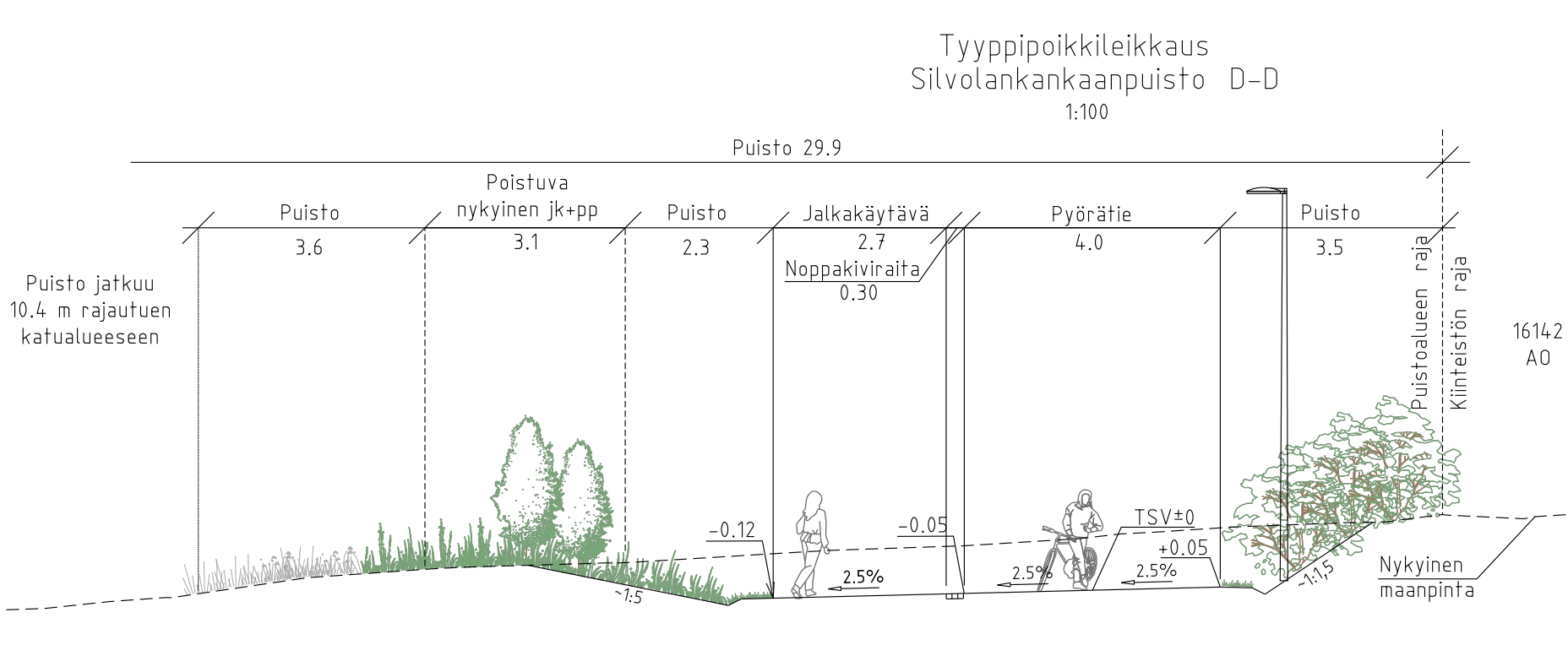
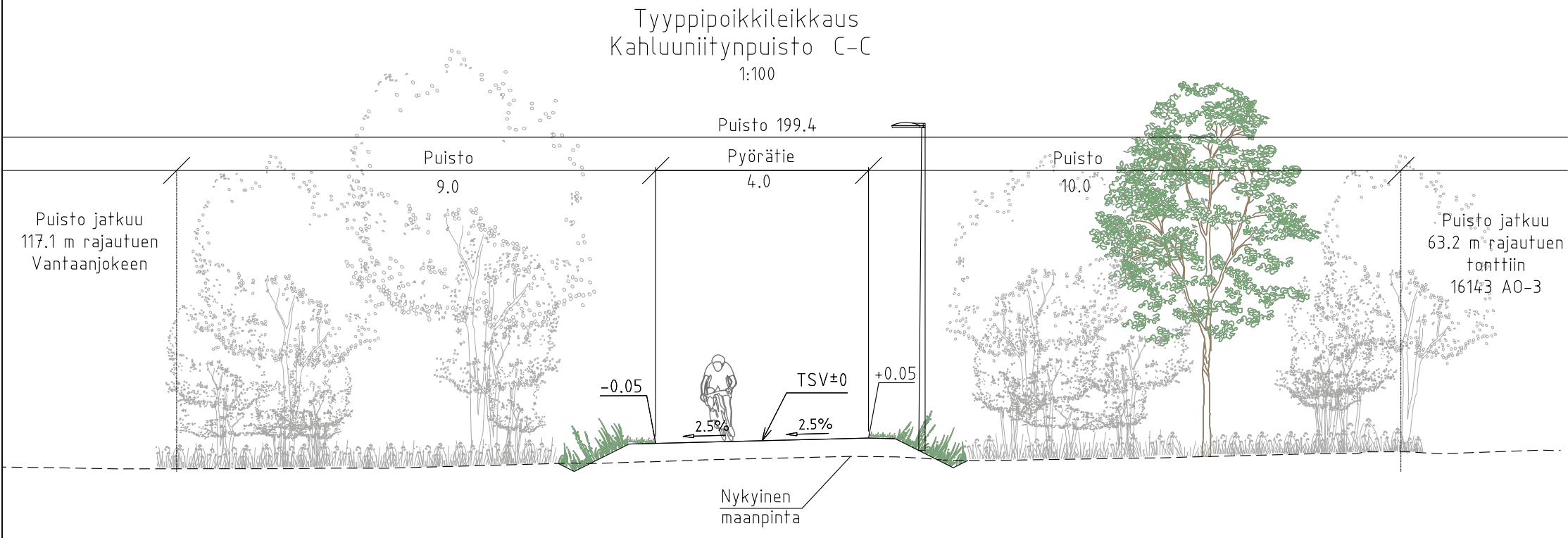
59327-2-A

59327-2-B

59327-2-C

59327-2-D

59327-2-E



 VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		2.4.2024	nyv.	S. Mäkilä
		3.4.2024	Tark.	J. Juusola
		Suunn.		
16	KAIVOKSELA KAHLUUNIITYN BAANA PLV 250-580, KAHLUUNIITYT, SILVOLANKANKAAN- PUISTO, SILVOLANKANKAANTIE, SILVOLANTIE PUISTOSUUNNITELMA ASEMAPIIRUSTUS	001482 KAIVOKSELA/ KORTTELI 16142 SEKÄ VIRKISTYSALUETTA 160100 SILVOLAN TEOLLISUUSALUE 160500 SILVOLAN TEOLLISUUSALUE 2	Mittakaava 1:500 1:100 Liitt. piir.nro 59327-1 59317-401 VI06428-1	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
4	VIHERALUESUUNNITELMAT	Hyv.	Hyv.	
44	PUISTOSUUNNITELMAT		Piir.nro	
			59327-2	
GEOTEK- NIIKKA	Tark.		2.4.2024 2.4.2024	Tark. S. Korpinen Suunn. J. Kerava

KAHLUUNIITYN BAANAN PUISTOSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT

KOhteiden nimet	Kahluuniitty, Silvolankankaantie, Silvolankankaanpuisto, Silvolantie
Piirustusnumero	59327-1 ja 59327-2
SELOSTUKSEN LAATI	Sini Korpinen, maisema-arkkitehti, 20.3.2024 Jenni Kerava, maisemasuunnittelija, 20.3.2024
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Sirpa Mäkilä, puistosuunnittelupäällikkö, 4.4.2024
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunnittelualue

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vantaalla Kaivokselan (nro 16) kaupunginosassa. Puistosuunnitelma koskee pyöräilyn baanaa välillä Kahluuniityntie – Kahluuniitynsilta ja se on esitetty piirustuksissa 59327-1 ja 59327-2.

Kahluuniityn baana rajautuu länsiosassa asuinpientalojen korttelialueisiin 16112 ja 16107 sekä Kahluuniityntiehen, pohjoisosassa Kahluuniityn puistoon ja Vantaanjokeen, itäosassa erillispientalojen korttelialueisiin 16143, 16113 ja 16142, Silvolankankaantiehen, vedenpuhdistuslaitokseen, Kahluuniitynsiltaan sekä Vantaanjoen varteen ja eteläosasta kytkettyjen pientalojen korttelialueen 16115.

Vantaan kaupunki

Vanda stad

Kaupunkiympäristön toimiala

www.vantaa.fi

Suunnittelualueen Helsingin puoleinen osuus rajautuu Helsingin Kuninkaantammenpuistoon.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9700 m², josta Helsingin puolen osuus noin 1050 m².

Kaavoitus ja maanomistus

Suunnittelualueella on yleiskaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Yleiskaavassa Vantaanjoen varsi on määritelty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi tai muuksi arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi, Natura 2000-verkoston alueeksi ja vesistöalueeksi (W). Yleiskaavassa pyöräliikenteen baana on linjattu Kaivokselasta Kahluuniityn kautta Ylästään. Alueella on lainvoimainen asemakaava (160100 Silvolan teollisuusalue, 160500 Silvolan teollisuusalue 2 ja 001482 Kaivoksela / kortteli 16142 sekä virkistysaluetta).

Vantaanjokilaakson viljelymaisema on lisäksi valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Vantaan kaupunginmuseon kanssa on varmistettu, että Kahluuniityn baanan toimenpiteet eivät kohdistu arvokkaalle maisema-alueelle.

Kahluuniityn baana sijoittuu kaavassa Kahluuniityn ja Silvolankankaanpuiston puistoalueille VP(P) ja VP, Silvolankankaantielle ja vedenpuhdistuslaitoksen alueelle ET. Alueen kaavassa on merkitty voimajohdon vaara-alueen raja.

Kahluuniityn baana liittyy lännestä rakennettavaan Vaskivuorentien baanaan ja idästä uudistettavaan Kahluuniitynsiltaan. Baana sijoittuu itäreunalla osittain Helsingin Kuninkaantammenpuiston puolelle.

Vantaan kaupunki omistaa kaava-alueen Silvolankankaan puistoalueen ja Silvolankankaantien. Kahluuniityn puistoalueella olevat määräalat 92-419-1-197-M601 ja 92-419-1-197-M602 eivät ole kaupungin omistuksessa, muilta osin Kahluuniityn puistoalue on kaupungin omistuksessa. Vedenpuhdistuslaitoksen alue ET alue on HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän omistuksessa. Kuninkaantammenpuiston retkeily- ja ulkoilualue (VR) on Helsingin kaupungin aluetta.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on monimuotoinen, laaja ja pääosin avoin niittyalue, joka rajautuu pohjoisesta Vantaanjoen Natura2000-alueeseen. Nykyistä metsää on Kahluuniityn länsiosassa ja idässä Helsingin Kuninkaantammenpuiston puolella. Kahluuniityn itäosassa kasvaa nuorehkoa tiheää puustoa. Kahluuniityn itäreunalla ja Silvolankankaanpuiston kohdilla suunnittelualue rajautuu tontin puoleisiin kuusialtoihin.

Kahluuniitty kuuluu liito-oravan elinympäristöön, jonka ydinalue sijoittuu alueen länsiosaan. Alue kytkeytyy osaksi Vantaanjoen ekologista runkoyhteyttä. Kahluuniityn baana kulkee liito-oravan ydinalueen eteläpuolelta ja liito-oravan elinympäristöjen läpi. Raitin varrelta on tunnistettu pesä- ja kolopuita. Liito-oravan kannalta tärkeät kulkuyhteydet suunnittelualueella sijaitsevat ydinalueelta Vantaanjoen rantametsien kautta pohjoiseen ja itään, lisäksi yhteys Helsingin puolelle Kuninkaantammenpuistoon.

Suunnittelualueen itäreunassa 110 kV voimalinja, jonka vaara-alue on 25 metriä. Yksi voimalinjan pylväk sijoittuu suunnittelualueelle.

Luonto- ja maisema-arvot

Alueen pohjoispuolelle sijoittuva Vantaanjoki on Natura 2000-alue, mutta varsinaiselle suunnittelualueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai Natura-alueita.

Suunnittelualueen länsiosan metsä on liito-oravan elinympäristöä ja alueelle sijoittuu myös liito-oravan ydinalue. Suunnittelualueen itäosassa on liito-oravan kulkuyhteyksireitti, joka on Vantaan ja Helsingin kunnanrajat ylittävä. Länsiosan metsä on varttunutta sekametsää, jossa valtapuulajeja ovat kuusi, koivu ja haapa, pensaskerroksessa on paljon tuomea ja raitaa. Metsäalueen hoitoluokka on suojametsä (M4).

Suunnittelualueen keskivaiheilla on maisemaniittyä (hoitoluokka B3) ja sen itäpuolella avointa aluetta (hoitoluokka B4), joiden kasvillisuus on matalaa ja heinävaltaista. Kasvilajisto on tyypillistä tuoreiden heinäniittyjen ja alueella esiintyy esim. metsäkurjenpolvea, niittynätkelmää, ojakellukkaa, koiranputkea, päivänkakkaraa ja

nurmitädykettä. Niityllä on paikoin kosteita painanteita, joissa kasvaa mm. mesiangervoa.

Liito-oravien elinympäristöön kuuluvat järeät ja komeat puut ovat itsessään maisemiarvo. Maisemaniityn viereiset kookkaat raidat ja pajupensaat ovat tärkeitä elementtejä maisemallisesti sekä luonnon monimuotoisuuden ja erityisesti pölyttäjähönteisten kannalta. Maisemaniitty on myös avoimilla alueilla viihtyvien lajien, kuten hönteisten ja lintujen kannalta merkityksellistä elinympäristöä, sillä kukkivat kasvit tarjoavat ravintoa hönteisille ja niittykasvillisuus suojaa, pesäpaikkoja ja ravintoa linnuille. Maisemaniitty tuo maisemaan avaruutta ja näköaloja. Suunnittelualue on osin Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

Maaperä

Kahluuniityn suunnittelualueella on tehty pohjatutkimuksia eri aikakausina reilussa parissa kymmenessä pisteessä. Pohjatutkimukset ovat yksinomaan painokairauksia.

Maanpinta vaihtelee välillä +23,0...+28,3. Lännessä suunnittelualue kulkee nykyistä ulkoilureittiä pitkin. Keskellä puisto on tasaista ja luonnontilaista niittyä. Idässä nouseaan mäen laelle Silvolankankaanpuistoon ja siitä alas Vantaanjoen ylittävälle Kahluuniityn sillalle.

Nykyisen ulkoilureitin alla on noin metrin paksuiset rakennekerrokset, 0,5...3 m pehmeää savea ja 0,5...2,5 m kovaa/tiivistä savea, silttiä tai hiekkaa. Niityllä on kuivakuorikerroksen alla 1...5 m pehmeää savea ja 1,5...9 m kovaa/tiivistä savea tai silttiä. Molemmilla alueilla näiden pohjamaakerrosten alla on tiivis moreenikerros. Mäki koostuu tiivistä siltistä ja hiekasta, ja kallionpinta on oletettavasti lähellä maanpintaa muutaman metrin syvyydessä.

Niityllä suunnittelualueen ulkopuolella etelässä noin 40 metrin päässä suunnitellusta pyöräilyreitistä on yksi siipikairauspiste, jonka perusteella arvioitu pehmeän saven redusoimaton suljettu leikkauslujuus on 12...20 kPa.

Niityllä suunnittelualan ulkopuolella etelässä noin 100 metrin päässä suunnitellusta pyöräilyreitistä on yksi pohjavesiputki, jonka perusteella mitattu pohjaveden painetaso on 1,7...2,9 metriä maanpinnan alapuolella (mittaukset 2020-2021).

Hydrologia

Kahluuniitty sijaitsee Vantaanjoen valuma-alueella asutuksen vieressä, noin 100 metrin päässä Vantaanjoesta. Nykyisellään suunnitteluala on puistoaluetta, jossa on avointa ja puoliavointa niittyä ja metsikköä. Puiston vesiä kulkeutuu nykyisellään avo-ojiin, joista ne ohjautuvat jokeen. Puisto sijaitsee 1. luokan Kaivoksen pohjavesialueella.

Suunnitelman tavoitteet

Suunnitelman pääperiaatteet

Kahluuniityn baan puistosuunnitelma on osa Vantaan baanaverkkoa, jossa on tarkoituksena kehittää Vantaan pyöräliikenneverkostoa. Kahluuniityn baana jatkaa lännestä Vaskivuorentien baanaan ja liittyy idästä Kahluuniityn siltaan. Kahluuniityn baana on osa Myyrmäen ja Tikkurilan välille rakentuvaa baanaa. Kahluuniityn baan puistosuunnitelma tarkentaa baan yleissuunnitelmaa. Nykyinen virkistysreitti säilyy niityn jokirannassa ja baana rakennetaan erilliseksi pyörätieksi.

Suunnitelmassa baana on yhteensovitettu ympäristöönsä huomioiden mm. baan suunnitteluperiaatteet, nykyiset liito-oravayhteydet, -alueet ja näiden kehittäminen, voimajohdon vaara-alue, liittymiset olemassa olevaan ympäristöön sekä mahdollisuuksien mukaan myös asukkailta tulleet toiveet. Viranomaisneuvottelujen perusteella baan suunnitteluratkaisun ei todeta heikentävän liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Resurssiviisauteen liittyvät tavoitteet

Suunnittelussa edistetään Vantaan resurssiviisauden tiekarttaan liittyviä tavoitteita, joita suunnittelualaalla on huomioitu muun muassa seuraavasti:

- Kaupunkiluonnon monimuotoisuuden edistäminen monilajisella ja -kerroksisella sekä elinympäristöihin sopivalla kasvillisuudella
- Maanrakennuksen päästöjen minimointi ja alueelta kaivettavien maamassojen uudelleenkäyttö alueen pintojen muotoilussa
- Kuorituista pintamaista paikalle tehtävän kasvualustan käyttö niittyverhouksissa
- Tiheiden puustoisten alueiden harvennusta vahvistamaan isompien puuyksilöiden kasvumahdollisuuksia sekä liito-oravan yhteyttä tukevat puuistutukset
- Luonnon monimuotoisuuden tukeminen säästämällä pölyttäjiä tärkeitä puita; mahdollisuuksien mukaan myös lahopuiden sijoittamista alueelle
- Alueen luonnonmukaisen vesitasapainon säilyttäminen ja hulevesien ohjaaminen nykyisiin ojiin
- Energiankulutuksen vähentäminen käyttämällä energiatehokkaita valaisimia

Puiston reitit

Nykyinen Vantaanjoen rannan tuntumassa oleva kivituhkapintainen reitti säilyy.

Kahluuniityn baanan pyörätie on 4 metriä leveä ja punaisella asfaltilla pinnoitettu. Pyöräliikenteen suunnat erotetaan toisistaan ajoratamaalauksin. Kävelytie on 2,5 metriä leveä ja erotettu noppakiviraidalla pyörätiestä. Kävelytie on kivituhkapintainen alueen länsiosassa ja erkanelee baanan vierestä liityttäessä nykyiseen puistoraittiin, joka kulkee Kahluuniityn keski- ja pohjoisosassa. Kahluuniityn itäosassa kävelytie liittyy takaisin baanan viereen ja muuttuu asfalttipintaiseksi. Silvolankankaantien ylityksen kohdalle toteutetaan uusi korotettu suojatie Vantaan suojateitä koskevien tyyppipiirustusten mukaisesti. Helsingin Pitkäkoskentien ja Kahluuniitynsillan välisellä osuudella, baana muuttuu ajoradaksi. Kahluuniityn baana valaistaan.

Kahluuniitynsilta tullaan erillishankkeessa peruskorjaamaan, korjaussuunnitelman yleispiirustus piir. nro. 59317-401. Vantaan baanaa on suunniteltu jatkettavan Kahluuniitynsillalta kohti Ylästön Jokitietä.

Baanan taseus, hulevesien käsittely ja baanan kerrokset

Hulevesien hallinnassa pyritään noudattamaan nykyisiä virtausreittejä.

Kahluuniityn baanan taseus noudattelee etelästä Kahluuniityntieltä lähtien pääpiirteissään nykyistä maanpintaa, pituuskaltevuudella 1%. Baanan alin kohta muodostuu nykyisen ojan kohdalle. Oja purkaa suoraan Vantaanjokeen. Ojasta pohjoiseen niittyosuudella tasauksessa ollaan hieman penkereellä. Niityllä baanan kaarteessa on taas nykyinen oja, johon kerätään baanan kuivatusvedet baanan tasauksen ollessa molemmin puolin baanaa minimikaltevuuksilla 0,5-0,6%. Tämä oja purkaa suoraan Vantaanjokeen. Nykyisen ulkoiluraitin liitoskohdasta baanan taseus nousee itään päin ylämäkeen baanan sallitulla maksimikaltevuudella 6,5%, jolloin ollaan jonkin verran penkereellä. Korkein kohta baanan tasauksessa on juuri ennen Helsingin rajaa. Helsingin puolella baana laskee itään 6% kaltevuudella. Baanan kuivatusojat tässä laskevat Pitkähoskentien viereiseen nykyiseen avo-ojaan ja sitä kautta idempänä rummussa Vantaanjokeen. Baanan taseus laskee Pitkähoskentieltä Vantaanjoen ylittävälle Kahluuniityn sillalle 5%:n kaltevuudella.

Koska nykyiset Kahluuniityn poikittaiset ojat purkavat suoraan Vantaanjokeen, ojia perataan vain tarvittavilta osin ojien liitoskohdista työmaanaikaisen kiintoaineksen kulkeutumisen vähentämiseksi.

Kahluuniityn baanan katuluokka tasaisella niittyosuudella aina nykyisen raitin jälkeiseen ylämäkeen saakka on 6 ja pohjamaaluokka F. Kadun rakennekerrosten paksuus on 0,99 m. Baanan mäkisellä loppuosalla katuluokka on 6 ja pohjamaaluokka E. Kadun rakennekerrosten paksuus tällä baanan osalla on 0,79 m.

Liito-oravan elinympäristön huomioiminen

Suunnittelualueella säilytetään liito-oravan elinympäristön kannalta tärkeiden puiden lisäksi puut, jotka tukevat liito-oravareittien kehittymistä suunnittelualueen itäosassa. Liito-oravayhteydet tukeutuvat osittain nykytilassa tontinpuolen istutuksiin, joista erityisesti kuusiaidat ovat yhteyden toimivuuden kannalta tärkeitä yhteyspuita. Yksityisellä maalla sijaitsevat reitit ovat toissijaisia ja pääreitit kehitetään kaupungin omistuksessa olevalle maa-alueelle. Liito-oravien elinalueen ja kehitettävien yhteyksien kohdille istutetaan liito-oravalle soveltuvia isokokoisiksi kasvavia lehti- ja havupuita, ja lajeista suositaan mm. metsäkuusta.

Kasvillisuus

Uutta puustoa istutetaan lisäksi baanan ja pientalojen väliin jäävälle osuudelle näkösuojaksi. Kytkeytyen pientalojen korttelialueen 16115 pohjoispuolelle muotoillaan baanan rakennusalueelta kaivetuilla maamassoilla matalia kumpareita, joihin istutetaan lehti- ja havupuita, jotka voivat esimerkiksi olla jalopuita.

Rakennusalueelta kaivetuilla maamassoja hyödynnetään myös voimalinjan kohdalle jäävän alueen muotoilussa. Voimalinjojen alle ei voida isoja puita istuttaa, joten näillä alueilla istutuksia tehdään pensasistutuksia sekä yksittäisinä että laajempina istutusalueina. Myös näillä istutuksilla tuetaan liito-oravayhteyttä.

Baanan luiskiin ja kaivetuilla maamassoilla muotoiluille alueille kylvetään monilajinen niitty. Niityn lajisto valitaan kasvupaikan mukaisesti, jolloin mm. Kahluuniityn kosteammilla kohdilla ja uomissa käytetään eri lajistoa kuin voimalinjan alla oleville paahteisimmille alueille.

Kahluuniityn niittyaluetta kunnossapidetään maisemaniittynä (A3) ja puiston itäreunan niityn puustoista aluetta avoimena alueena (A4). Itäreunan puustoiselta alueelta poistetaan vesakkoa ja tiheämpää puustoa, jotta alueelle kehittyy laadukas liito-oravayhteys. Kahluuniityn länsireunan puustoista aluetta kunnossapidetään suojametsänä (M4). Silvolankankaanpuistoa kunnossapidetään maisemaniittynä (A3).

Kahluuniityn eteläosaan, voimalinjan ja Silvolankankaantien väliin jäävä osuus jää Kahluuniityn baanau suunnittelun ulkopuolelle. Liito-oravayhteyden kehittämistä olisi tässä kohtaa myös hyvä tehdä harventamalla alueella olevaa tiheää lehtipuuryhmää, jotta siihen voi kehittyä laadukasta puustoa. Silvolankankaantien varressa olevat järeät haavat ovat liito-oravien reitin kannalta tärkeitä.

Esteettömyys

Kahluuniityn baana on esteettömyyden perustasoa.

Valaistus ja rakenteet

Kahluuniityn baana valaistaan 6 m korkeilla pylväillä. Voimajohdon vaara-alueella käytetään puisia valaisinpylväitä, jotka tarvittaessa maadoitetaan. Pylväiden sävy toteutuu Vantaan valaistuksenaluesuunnitelman mukaisesti. Valaistus suunnataan siten, ettei siitä aiheutu häikäisyä pientaloja kohti.

Baanau varteen sijoitetaan Vantaan baanabrändin mukaisia opasteita. Opasteiden sijainti katsotaan tarkemmassa suunnitteluvaiheessa.

Pohjarakentaminen

Nykyisen ulkoilureitin ja niityn alueella vahvistetaan pohjamaata suunniteltavan pyöräilyreitin alla pilaristabiloinnilla osuuksilla, jossa tasaus nousee ja pehmeä savikerros on paksu. Osuuksilla, jossa tasaus nousee vain vähän tai pysyy entisellään ja pehmeä savikerros on ohut, ehdotetaan käytettävän vaahtolasimursketta tai vastaavaa kevennysmateriaalia pohjamaahan kohdistuvan maankuorman vähentämiseksi. Näillä pohjanvahvistustoimenpiteillä vähennetään suunniteltavan pyöräilyreitin kokonaispainumaa, painumaeroja ja korjaustarpeita tulevaisuudessa sekä parannetaan pyöräilijöiden käyttökokemusta.

Mäkialueella leikataan nykyisiä maakerroksia, oletettavasti silttiä ja hiekkaa, ja tutkitaan voiko näitä maamassoja hyödyntää täydyissä puiston muissa osissa.

Suunnittelualueelta on kartoitettu haitallisia vieraslajeja, jotka poistetaan kaivamalla riittävän syvältä ja toimittamalla kaivettu maa-aines loppusijoituspaikkaan Vantaan ohjeistuksen mukaisesti.

Suunnittelutyöryhmä

Suunnittelua on tehty Vantaan kaupungin toimeksiannosta yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Konsulttina suunnittelutyössä on toiminut Ramboll Finland Oy.

Vuorovaikutus

Suunnittelun aikana on asukailta saatu toiveita ja palautetta baanin sijoituksen ja / tai suojaavan puuston suhteen. Asukailta tulleiden toiveiden perusteella suunnittelussa on sijoitettu suojaistutuksia ja tarkennettu ratkaisuja siten, ettei tontin puoleista puustoa ole tarvetta poistaa. Kaikkiin toiveisiin ei ole pystytty vastaamaan, jotta liito-oraville tärkeimmät puut on pystytty säilyttämään ja baanin suunnitteluperiaatteiden mukainen baanin yhteys ja turvallisuus toteutuu.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 631 000 euroa (alv 0 %).

Muuta

Kahluuniityn baanin rakentamisen aloittaminen on alustavasti vuoden 2024 rakentamisohjelmassa.

Virallinen muistutus Kahluuniityntien baanän nähtävillä olevaan suunnitelmaan:

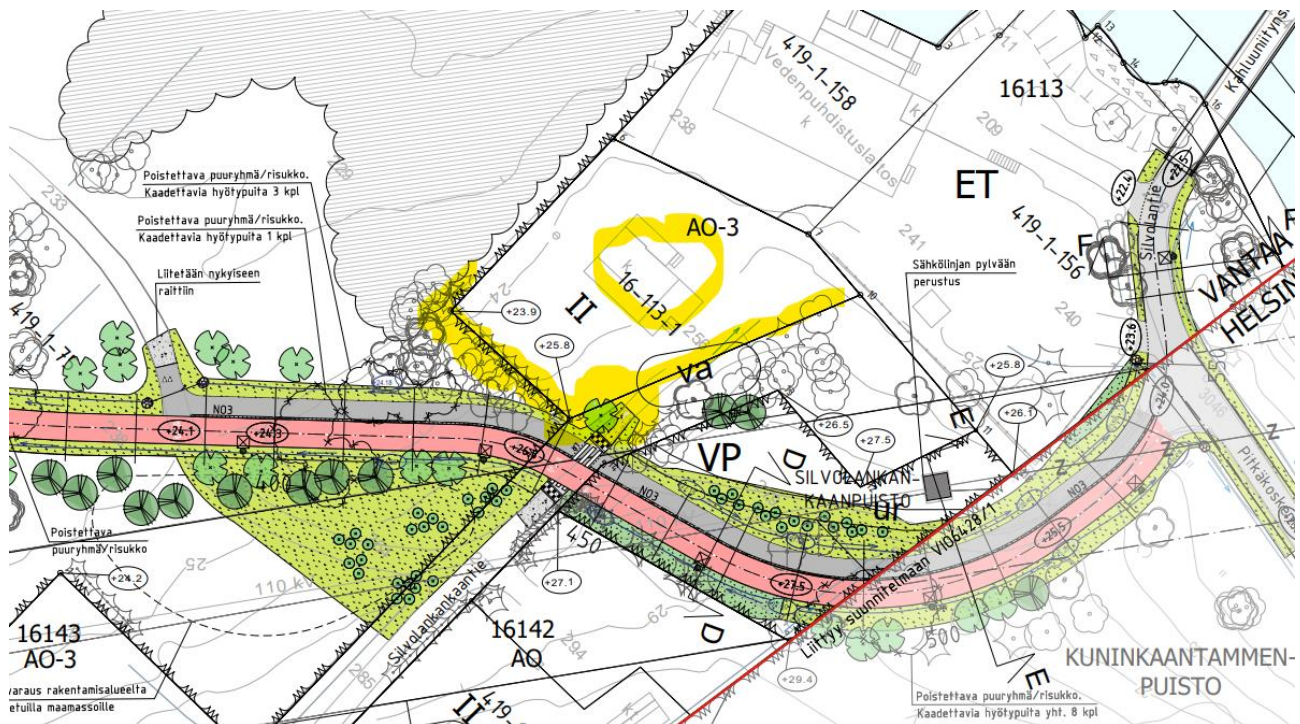
Kahluuniitty, Silvolankankaantie,

Silvolankankaanpuisto, Silvolantie

PIIRUSTUSNUMEROT 59327-1 ja 59327-2

Esitämme virallisen muistutuksen kyseistä puistosuunnitelmaa koskien, yllä mainittua Kahluuniityntien suunnitteilla olevaa baanaa koskien kotitalomme ainoata ajoneuvolla poistumistietä sekä vuorovaikutusta asukkaiden kanssa.

Oletamme että tämä on nyt se kohta, jossa meidän jo viimevuoden puolella esittämämme asiat otetaan viimeinkin huomioon.



OIKEUDENMUKAISUUS

Olemme suunnitellun baanän reitillä ainoa talo, jossa tulee väkisinkin "välitön haitta" uudesta baanasta; **baana leikkaa ainoan poistumistien tontilta**. Uudessa julkaistussa suunnitelmassa näemme kohtuuttomaksi yhtenä kohtana sen, että baana ja uusi kävelytie viistävät jo ennen tuota tien ylitystä, aivan kiinni meidän tontissamme, joka ei ole välttämätöntä. Toiselle puolelle on haalittu laaja" suoja-alue", ilmeisesti jonkinlainen "puistokaistale" ja tämän takia baana sekä uusi kävelytie on nyt tuotu jostain syystä kiinni meidän tonttiimme, mistä kotitalollemme on enää vain 20 metrin matka.

Lisäksi Silvolankankaantien ylityksen jälkeen, toisella sivulla tonttiamme baana on välittömästi kotipihamme näkyvissä koko matkan, ennen kuin se yhdistyy jokea ylittävälle tieosuudelle ja sillalle (korostettu keltaisella yllä olevassa kuvassa).

Keltaisella värillä korostettu meidän tonttimme rajat, johon tässä suunnitelmassa kaikki baanan tuomat häiriöt kohdistetaan vain yhden talon välittömään ympäristöön, kiinni tontin rajoihin!

Alkuperäinen alustava / ensin esitelty, suunnitelma (kuva alla) oli selkeästi oikeudenmukaisempi huomioiden tässä hiekkatienpäädyssä olevat kolme (3) taloa eli Silvolankankaantie 17, Silvolankankaantie 22 sekä Silvolankankaantie 26. Tässä ensimmäisessä suunnitelmassa uusi baana ei ollut niin lähellä kenenkään Silvolankankaantiella asuvien kotitaloja tai tontin välitöntä läheisyyttä, sellaisissa kohdassa, jossa on muitakin vaihtoehtoja.

12 Vantaanlaaksontie - Vantaanjoki

Baana ylittää Vantaanlaaksontien, jolla liikennöi runkolinja 560 ja tulevaisuudessa raitiotielinja. Tietä käyttää tällä hetkellä myös Helsingin puolelle rakentuva Kuninkaantammen alue. Valmistuessaan uusi Kuninkaantammen eritasoliittymä valtatielle 3 vähentänee baanan kanssa risteävän autoliikenteen määrää. Vantaanlaaksontien kohdalla kaavassa on varaus alikululle.

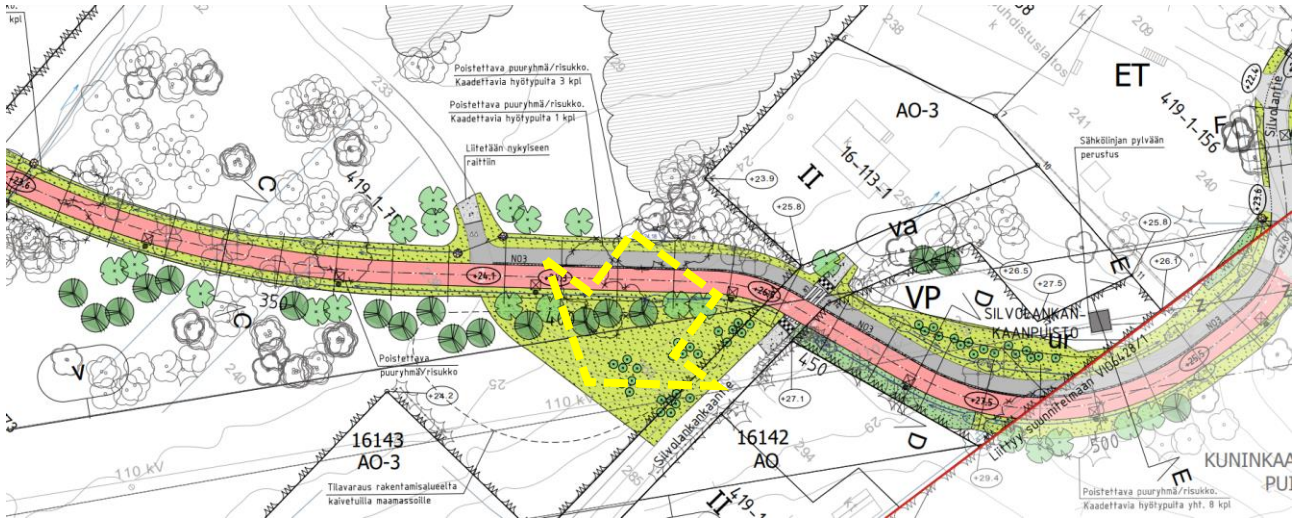
Vaihtoehtoina Vantaanlaaksontien ja Vantaanjoen välillä olivat nykyistä hiekkatietä noudattava linjaus, linjaus kiinni asutukseen (mahdollisimman kauas joesta) sekä katuverkon mukainen pyöräkatu.

Vaihtoehtoista parhaaksi muodostui synteesi kahdesta ensimmäisestä vaihtoehdosta: laatukäytävä linjattaisiin nykyisen, lähellä rantaa sijaitsevan hiekkapintaisen jalankulku- ja pyöräväylän ja asutuksen välille, riittävän kauas joesta ja asutuksesta.

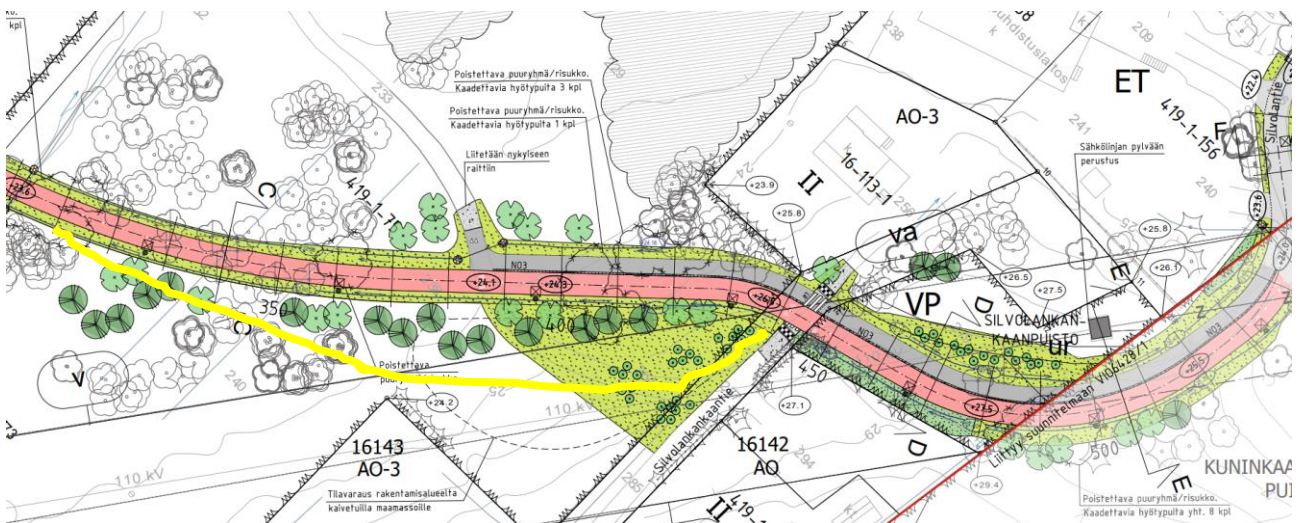


Tässä alkuperäisessä suunnitelma luonnoksessa nimenomaan korostettiin, että parhaaksi vaihtoehdoksi muodostui juuri tuo oranssi linja, jossa baana on mahdollisimman kaukana joesta sekä asutuksesta. Nyt uudessa suunnitelmassa linja on muokattu niin että se on mahdollisimman lähellä yhtä asutusta ja samalla vähän lähempänä myös jokea.

Nähtävillä olevan suunnitelman luonnoksessa uusi kävelytie sekä rinnalla kulkeva baana on noin 20 metrin päässä meidän talostamme. Siirtämällä baanaa alkuperäisen suunnitelman mukaisesti taaksepäin tontin rajasta (kaupungin aluetta kohti ja siihen suunniteltua viheraluetta kohden), se ei kuitenkaan tulisi lähelle kenenkään muun alueen asukkaan kotitaloa. (Kuva alla)



Siirtämällä baanaa alkuperäisen suunnitelman mukaiseksi (keltainen viiva alla olevassa kuvassa) olisi mahdollista ratkaista oikeudenmukaisemmaksi ja turvallisemmaksi tuo ”korotettu suojatie” meidän pihamme ainoan kulkureitin ja baanan risteyskohdassa. Nythän tässä nähtävillä olevalla suunnitelmalla tuodaan tuo uusi kävelytie, baana ja suojatie aivan meidän pihallemme asti, tämä ratkaisu tuntuu kohtuuttomalta.



LIKENNETURVALLISUUS

Olemme asuneet tässä talossa 26 vuotta ja todistaneet kävely-/pyörätien rakentamisen jälkeen lukuisia läheltä piti tilanteita pyöräilijöiden, kävelijöiden, mopoilijoiden ja koiran ulkoiluttajien kesken. Näihin mihinkään ei auta tuo suunnittelemanne korotettu suojatie. Meidän pihaltamme lähdetään AINA ryömintävauhtia liikkeelle autolla, sekä samoin sinne palataan, koska pyöräilijät eivät aina kävelijätkään kiinnitä mitään huomiota mistään suunnasta tuleviin ryömintävauhtia kulkeviin ajoneuvoihin. Korotettu suojatie olisi vain meidän talossamme asuvien ja meillä autolla kyläilevien ihmisten huomioksi, varovaisuus on ollut tähänkin asti tässä asumiemme vuosien aikana itsestään selvyyys jokaiselle meidän pihaltamme autolla lähteville sekä autolla sinne tuleville.

Tämä ei siis lisää minkäänlaista liikenneturvallisuutta (josta jo alusta asti olen ollut huolissani, ja tuonut sen esiin entiselle projektipäällikölle Justiina Niemiselle marraskuussa 2023), muuta kuin ehkä paperilla ja suunnitelmissa. Vaikka pihasta poistuva autoilija olisi kuinka varovainen tahansa ajaen ryömintävauhtia (niin kuin kaikki nämä kuluneet vuodet), jos pyöräilijällä on baana alla eikä siinä mitään hidasteita pihatien-risteyskohdalla, ei voida puhua oikeasti vaikuttavista liikenneturvallisuutta parantavista teoista!

Itse asukkaina näkisimme, että risteyskohtaa tulee siirtää ehdottomasti kauemmaksi tonttimme rajalta, jotta tässä saavutetulla paremmalla näkyvyydellä voisi parantaa mahdollisesti liikenneturvallisuutta myös silloin, kun olemme itsekin jalkaisin poistumasta pihaltamme. Ei voi olla niin, että kotoa poistuttaessa kävellen (esimerkiksi koiriemme kanssa) saa pelätä, että jää kovaa vauhtia liikkuvan polkupyörän alle. Jonkinnäköinen huomio/korotus olisi baanallakin tässä kohtaa varmasti "yhteentörmäyksiä" jalankulkijoiden ja autoilijoiden kanssa ehkäisevä. Näistä emme ole voineet keskustella kenenkään kanssa, kun uskoimme tapaamisen toteutuvan sovitun mukaisesti suunnitelman esilläolon aikana.



Google Mapsin kuva suunnitelmassa olevan risteyskohdan tämänhetkisestä tilanteesta ja punaisella ympyröity kohta "itse risteys" ja oranssi viiva antaa suuntaa uuden kävelytien ja baanana sijainnista nähtävillä olevassa suunnitelmassa.

VUOROVAIKUTUS ASUKKAIDEN KANSSA

Haluamme tuoda myös tietoonne eri näkemyksen selosteessa mainitusta vuorovaikutuksesta asukkaiden kanssa suunnittelun aikana. Suunnitelma selostuksessa se näyttää mielekkäältä ja huomioidulta, mutta meille tilanne ei näyttäydy samanlaiselta.

Ensimmäisen rajanaapuritiedotteen jälkeen olin sähköpostitse yhteydessä silloiseen projektipäällikkö Justiina Niemiseen **27.11.2023, jolloin esitin ensimmäisen kerran huolestamme tästä pihalle vievän ajotiemme ja baanana risteävään kohtaan**. Pyysimme tapaamista tähän kohtaan maastoa jo tällöin, mutta projektipäällikkö Niemisen ehdotuksesta sähköpostissa 5.12.2023, suostuimme hänen ehdotukseensa, että kun tarkemmat suunnitelmat ovat julkaistu, tapaamme silloin asian tiimoilta maastossa voidaksemme keskustella siten paikan päällä.

Nyt kun suunnitelmat ovat nähtävissä, yritin ottaa yhteyttä puhelimitse projektipäällikkö Niemiseen, mutta sain kuulla, että projektipäällikkö on vaihtunut ja uusi projektipäällikkö Jonna Juusola soittikin minulle, kun olin hänellekin soittanut julkaisussa olevaan puhelinnumeroon ja jättänyt soittopyynnön.

Ensimmäisessä puhelussa 10.4.24 projektipäällikkö Juusola totesi, että kun kyse on liikennesuunnitteluun liittyvästä asiasta, hän haluaisi tapaamiseen liikennesuunnittelun puolen asiantuntijan ja jäimme siihen sopimukseen, että projektipäällikkö Juusola selvittää aikataulua, ja ilmoittaa sitten asiasta minulle.

Kun mitään ei kuulunut, laitoin projektipäällikkö Juusolalle viestiä sähköpostitse 15.4.24 ja kun tähänkään ei tullut vastausta soitin hänelle 18.4.2024. Tässä puhelussa projektipäällikkö Juusolalla oli vain lyhyesti aikaa, ja pyysinkin että hän vastaisi viestiini sopimastamme tapaamisesta ja sen aikataulusta, kun hänellä olisi tähän paremmin aikaa.

Ilmapäivästä sainkin vastauksen, joka ei liittynytkään asiaani, vaan koski siltaehdotusta, ilmeisesti jonkun muun Silvolan alueen asiakkaan kysymykseen liittyen.

"Kaikille avoin asukastilaisuus voidaan pitää lautakuntakäsittelyn jälkeen toukokuun lopulla, mutta nyt esilläolon aikana emme ehdi tapaamaan liikenneasiantuntijoiden kera sinne Silvolantielle. Toivottavasti teille sopii 20.5. klo 15." (suora lainaus sähköpostiviestistä 18.4.24)

Tämä kaikille avoin asukastilaisuus ei tähän meidän esittämäämme tilanteeseen anna mitään, koska, niin kuin edellä mainitsin, tämä baanan ainoa ajotien ylitys kohta koskee vain meidän kotiamme ja siitä lähtevään ainoaa autotietä tontilta pois, joten se ei varmasti kiinnosta ketään muuta, kun meidän ruokakuntaamme. Tämän vuoksi ei ole varmasti realistista odottaa, että yhteisessä avoimessa asukastilaisuudessa voisi tähän keskittyä.

Soitin projektipäällikkö Juusolalle vielä asiasta perjantaina 19.4.24, jolloin hän ei valitettavasti pystynyt asiasta puhumaan.

Koemme että muiden toiveiden toteuttamisessa ja huomioimisessa meidät huomiottamme jättäminen, on ollut kaiken tämän hintana. Koko e.m. osuus baanasta on siirretty suunnitelmassa suoraan meidän tonttimme kylkeen, uutta kävelytietäkin suunniteltu vielä vähän lähemmäksi meidän tonttiamme ja baanan ja Silvolankankaantien ylityskohta on tuotu suoraan mahdollisimman lähelle meidän kotitaloamme kuin se vaan on mahdollista

Mielestämme on kohtuutonta tuoda kaiken lisäksi tuo baanan risteävä kohta joka uuden suunnitelman mukaan jatkuisi melko suorana väylänä Silvolankankaantien risteyksessä. Tämä mahdollistaa vielä kovemmat tilannenopeudet paikkaan, jossa on huono näkyvyys (kävelijöitä ja pyöräilijöitä tulee myös Silvolankankaantietä pitkin joen suuntaan) ja tämän risteyksen suurin vastuu sysätään meille, jotka kuljemme autolla kotiin. Tämä ei ole oikein, eikä turvallinen ratkaisu. Toivomme, että te ammattilaiset varmasti pystytte huomioimaan muitakin vaihtoehtoisia tapoja tämän uusimman suunnitelman sijaan.

Koemme ettemme ole tulleet kuulleeeksi tämän liikenneturvallisuus asian kanssa, koska luvattu tapaamine ei ole vielä koskaan toteutunut.



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle

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

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

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

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

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

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

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

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

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

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

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

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupungin yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Tarkista aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihde)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: [Kirjaudu sisään](https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/) (<https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/>)
Oikaisuvaatimus-paatoxelle)



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) sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, 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 oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

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: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (<https://asiointi.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 hankinto-oikaisua, 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
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 arklauantai, 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 oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinemaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [markkinaoikeuden sivustolta](#).

Markkinaoikeuden yhteystiedot

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 43300, faksi: 029 56 43314

Sähköpostiosoite: [markkinaoikeus\(at\)oikeus.fi](mailto:markkinaoikeus(at)oikeus.fi)

Asiointipalvelun osoite: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>)

Virka-aika: klo 8.00–16.15



Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

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

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

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: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (<https://asiointi.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 sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

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: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>)

Virka-aika: klo 8.00–16.15